



VICERRECTORADO ACADÉMICO

ESCUELA DE POSGRADO

TESIS

**MODERNIZACIÓN DE LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LA
PROVINCIA DE ICA: INCORPORACIÓN DE LOS SERVICIOS
DE PUBLICIDAD REGISTRAL EN LÍNEA DURANTE EL
PERIODO 2015**

PRESENTADO POR

BACH: ERIKA GIANNINA ALVAREZ ANGULO

**PARA OBTENER EL GRADO ACADÉMICO DE MAESTRO EN
DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

LIMA – PERÚ

2018

DEDICATORIA

Dedico esta tesis a mis Padres, por el apoyo incondicional en mi vida y por ser mi ejemplo, a mi hijo Luciano, que me anima a seguir adelante.

AGRADECIMIENTOS:

Gracias a Dios por darme salud, tranquilidad y paz, para seguir caminando en la vida.

Gracias a mis padres Florencio y Victoria que son mi fortaleza y ayuda incondicional.

Gracias a mis hermanos Andy y Patricia por su constante apoyo.

Gracias a mi hijo Luciano, el motor de mi vida.

RESUMEN

El principal objetivo de la investigación ha sido determinar si la incorporación de los servicios de publicidad registral en línea contribuyó en la Modernización de los Registros Públicos de la Provincia de Ica.

Se utilizaron 3 cuestionarios: El cuestionario N° 1, dirigido a los operadores registrales; el cuestionario N° 2, dirigido a magistrados y el cuestionario N° 3, dirigido a los administrados; cuestionarios que responden a los indicadores, dimensiones y variables respectivamente. Concluyendo que definitivamente los servicios de publicidad registral en línea moderniza a los Registros Públicos, convirtiéndose en el medio o instrumento idóneo para lograr alcanzar la seguridad jurídica que debiera otorgar todo sistema registral, si bien es cierto estamos a la vanguardia de la tecnología, los Registros Públicos no se encuentran ajena a ello.

PALABRAS CLAVES: Modernización, Publicidad, Publicidad Registral en Línea, Seguridad Jurídica, Tecnología.

ABSTRAC

The main objective of the investigation was to determine if the incorporation of the online advertising services contributed in the Modernization of the Public Registries of the Province of Ica.

Three questionnaires were used: Questionnaire No. 1, addressed to registry operators; the questionnaire N ° 2, addressed to magistrates and the questionnaire N ° 3, addressed to the administered ones; questionnaires that respond to the indicators, dimensions and variables respectively. Concluding that definitively online registry advertising services modernize Public Registries, becoming the means or ideal instrument to achieve the legal security that should be granted by any registry system, although it is true we are at the forefront of technology, Registries Audiences are not unaware of this.

KEYWORDS: Modernization, Advertising, Online Advertising, Legal Security, Technology.

ÍNDICE

| | |
|---|-----|
| CARÁTULA | i |
| DEDICATORIA | ii |
| AGRADECIMIENTO | iii |
| RESUMEN | iv |
| ABSTRAC | v |
| ÍNDICE | vi |
| INTRODUCCIÓN | x |
| CAPÍTULO I | |
| PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA | 12 |
| 1.1 DESCRIPCIÓN DE LA REALIDAD PROBLEMÁTICA | 12 |
| 1.2 DELIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN | 14 |
| 1.2.1 DELIMITACIÓN ESPACIAL | 14 |
| 1.2.2 DELIMITACIÓN SOCIAL | 14 |
| 1.2.3 DELIMITACIÓN TEMPORAL | 14 |
| 1.2.4 DELIMITACIÓN CONCEPTUAL | 14 |
| 1.3 PROBLEMAS DE INVESTIGACIÓN | 15 |
| 1.3.1 PROBLEMA PRINCIPAL | 15 |
| 1.3.2 PROBLEMAS SECUNDARIOS | 15 |

| | |
|---|----|
| 1.4 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN | 15 |
| 1.4.1 OBJETIVO GENERAL | 15 |
| 1.4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS | 16 |
| 1.5 HIPÓTESIS Y VARIABLES | 16 |
| 1.5.1 HIPÓTESIS GENERAL | 16 |
| 1.5.2 HIPÓTESIS SECUNDARIAS | 16 |
| 1.5.3 OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES E INDICADORES | 17 |
| 1.6 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN | 18 |
| 1.6.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN | 18 |
| 1.6.2 NIVEL DE INVESTIGACIÓN | 18 |
| 1.6.3 MÉTODO DE INVESTIGACIÓN | 18 |
| 1.7 POBLACIÓN Y MUESTRA DE LA INVESTIGACIÓN | 18 |
| 1.7.1 POBLACIÓN | 18 |
| 1.7.2 MUESTRA | 18 |
| 1.8 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE LA INVESTIGACIÓN | 19 |
| 1.8.1 TÉCNICAS | 19 |
| 1.8.2 INSTRUMENTOS | 19 |
| 1.9 JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACIÓN | 20 |
| 1.9.1 JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN | 20 |
| 1.9.2 IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACIÓN | 20 |

| | |
|--|----|
| 1.9.3 LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN | 21 |
| | |
| CAPÍTULO II | |
| MARCO TEÓRICO | 22 |
| | |
| 2.1 ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN | 22 |
| | |
| 2.2 BASES TEÓRICAS | 32 |
| | |
| 2.2.1 BASE LEGAL | 32 |
| 2.2.2 ANTECEDENTES Y CREACIÓN DEL REGISTRO | 33 |
| 2.2.3 DEFINICIÓN DEL DERECHO REGISTRAL | 33 |
| 2.2.4 BREVE HISTORIA DEL DERECHO REGISTRAL EN EL DERECHO COMPARADO | 34 |
| 2.2.5 EL SISTEMA REGISTRAL | 36 |
| 2.2.6 EL DERECHO DE PROPIEDAD Y SU FUNCION SOCIAL, COMO FUNDAMENTO DEL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO | 36 |
| 2.2.7 EL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO | 38 |
| 2.2.8 REALIDAD DEL REGISTRO INMOBILIARIO | 39 |
| 2.2.9 ESTUDIO DE LA PUBLICIDAD EN EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO | 43 |
| 2.2.10 LA PUBLICIDAD REGISTRAL COMO PRINCIPIO | 45 |
| 2.2.11 LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN EL REGISTRO INMOBILIARIO | 46 |
| 2.2.12 LA SEGURIDAD JURIDICA EN EL DERECHO REGISTRAL | 48 |
| 2.2.13 LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN LA LEGISLACION ACTUAL | 51 |
| 2.2.14 EL REGISTRO | 51 |
| 2.2.15 EL REGISTRO PUBLICO | 52 |
| 2.2.16 EL REGISTRO PUBLICO DIGITAL | 52 |
| 2.2.17 SERVICIOS INTEGRADOS EN LINEA | 52 |

| | |
|---|-----|
| 2.3 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS BÁSICOS | 54 |
| CAPÍTULO III | |
| PRESENTACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS | 57 |
| 3.1 Validez y Confiabilidad | 57 |
| 3.2 Presentación de Tablas y Gráficos | 58 |
| 3.3 Prueba de Hipótesis | 80 |
| 3.4 Discusión de Resultados | 86 |
| CONCLUSIONES | 91 |
| RECOMENDACIONES | 93 |
| FUENTES DE INFORMACIÓN | 95 |
| ANEXOS | 100 |
| ANEXO 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA | 101 |
| ANEXO 2: ENCUESTA | 103 |
| ANEXO 3: DOCUMENTOS | 112 |

INTRODUCCIÓN

Antes de profundizar en el tema materia de investigación que nos ocupa, debemos señalar que la SUNARP (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos) si bien desarrolló en años anteriores una tecnología con los asientos electrónicos, ubicándonos al mismo nivel de otros sistemas registrales superados, logramos de una u otra forma estar a la vanguardia en lo que refiere a la modernización y actualización de nuestro sistema registral peruano, hecho que es hoy en día todo un desafío para que nuestra institución se ubique como institución modelo referente de actualización tecnológica.

En efecto los Registros Públicos brinda el servicio de “Publicidad Registral en Línea”, como producto de la interconexión nacional, así como ver el estado del título que presentó, convirtiéndose así el Perú en el primer país de América Latina en desarrollar creativamente y de forma sincronizada esta avanzada y moderna tecnología. Siendo así, un Sistema de Registro de la Propiedad resulta ser una condición esencial para la existencia de un mercado inmobiliario e hipotecario operativo.

Los métodos que se han aplicado en la investigación para el cumplimiento de los objetivos propuestos son el analítico, sintético, inductivo, individualizando cada uno de sus elementos y sus partes para estudiarlas con un análisis más certero; así también dentro de las técnicas e instrumentos de recolección de datos a utilizar tenemos; la observación, el fichaje y la recolección de datos, aplicadas a través de fichas bibliográficas y encuestas realizadas a una muestra de la población: Operadores Registrales, Magistrados y Administrados, y así lograr los objetivos planteados en la presente investigación; determinar si la incorporación de los servicios de publicidad registral en línea contribuyó en la Modernización de los Registros Públicos de la Provincia de Ica, durante el año 2015; determinar si el uso de los servicios de publicidad registral en línea brinda un mejor acceso y

servicio al público administrado de los Registros Públicos; determinar cómo influye el uso de los servicios de publicidad registral en línea en el desenvolvimiento del mercado inmobiliario nacional y por último determinar el impacto alcanzado de los nuevos servicios de publicidad registral en línea en los Operadores Registrales, Magistrados y Administrados.

Desarrollado así, el trabajo de investigación logró los objetivos trazados, logrando validarse la hipótesis planteada al inicio del estudio, para así brindar dicha información a la comunidad estudiantil y porque no decirlo a los futuros investigadores.

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 DESCRIPCIÓN DE LA REALIDAD PROBLEMÁTICA

Si bien es cierto en los últimos años hemos observado y testigos de las diversas innovaciones tecnológicas en materia del derecho, no siendo ajena a ella la registral; materia poco estudiada e investigada, por ello nuestra investigación versa sobre la modernización en la incorporación de estos servicios de publicidad en línea, título que he considerado para mi tesis de maestría.

Por todo ello, es necesario conocer y profundizar el estudio de éstos nuevos productos registrales, que hoy en día se están presentando en esta materia por cuanto esta masificación de múltiples canales y plataformas para acceder a los registros es el uso preponderante de la informática y tecnología, mediante el aprovechamiento no sólo de las redes de comunicación, sino también las de informática.

Sin embargo lo más importante y trascendental del servicio registral es que éste sea de fácil acceso, es decir accesible y directo a los usuarios y sociedad en general que acuden al sistema registral desde cualquier punto del territorio

nacional, ésta incorporación de servicios de publicidad en línea no sólo debe servir para darle mayor confort o comodidad a los administrados del sistema registral sino que debe estar dirigida a incorporar también a los administrados que nunca o casi nunca utilizaron este servicio, ya es hora que también manejen el uso de estos nuevos productos registrales; debe buscarse que ésta modernización o novedades por así decirlo, de los Registros Públicos esté al alcance de toda la sociedad y comunidad en general, por ello nuestro problema general que planteamos:

¿en qué medida la incorporación de los servicios de publicidad registral en línea contribuyó en la Modernización de los Registros Públicos de Ica, durante el año 2015?, al responder esta inquietud debemos tener en cuenta los ingresos por el rubro de publicidad registral en línea en los Registros Públicos de la provincia de Ica, en comparación de otros registros a nivel nacional, conocer si ¿el uso de los servicios de publicidad registral en línea brinda un mejor acceso y servicio al público administrado de los Registros Públicos?, ¿cómo influye el uso de los servicios de publicidad registral en línea en el desenvolvimiento del mercado inmobiliario nacional? y ¿cuál es el impacto alcanzado de los nuevos servicios de publicidad registral en línea en los administrados y operadores registrales?

Planteado así nuestro problema, sólo nos quedó partir del análisis de los antecedentes, estudios realizados en otras universidades locales, nacionales e internacionales, y sobre ello profundizar y enmarcar la investigación a nuestra realidad jurídica.

1.2 DELIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

1.2.1 DELIMITACIÓN ESPACIAL

Los Registros Públicos del Distrito Judicial de la Provincia y Departamento de Ica.

1.2.2 DELIMITACIÓN SOCIAL

Operadores Registrales, Magistrados y Administrados.

1.2.3 DELIMITACIÓN TEMPORAL

Comprendió el período 2015.

1.2.4 DELIMITACIÓN CONCEPTUAL

La modernización de los Registros Públicos consiste en implementar mejoras dentro de los procesos ya establecidos por la entidad, usando como herramienta principal la tecnología a efectos de cumplir con el principio de publicidad ante la ciudadanía y comunidad en general. Si conceptualizamos los servicios en línea, podemos decir que nos permite acceder a las partidas registrales que estuvieran inscritas en los Registros Públicos.

Respecto a la tecnología, ésta ha impactado sobre las distintas ramas del derecho, y porque no decirlo hasta del Derecho Registral, requiriendo de éstas un nuevo concepto de sus postulados doctrinales y así mismo la adaptación de las normas ante las nuevas relaciones sociales y jurídicas, que se pudieran generar por la incidencia de la aplicación de la tecnología en la sociedad.

1.3 PROBLEMAS DE INVESTIGACIÓN

1.3.1 PROBLEMA PRINCIPAL

¿En qué medida la incorporación de los servicios de publicidad registral en línea contribuyó en la Modernización de los Registros Públicos de la Provincia Ica, durante el año 2015?

1.3.2 PROBLEMAS SECUNDARIOS

¿El uso de los servicios de publicidad registral en línea brinda un mejor acceso y servicio al público administrado de los Registros Públicos?

¿Cómo influye el uso de los servicios de publicidad registral en línea en el desenvolvimiento del mercado inmobiliario nacional?

¿Cuál es el impacto alcanzado de los nuevos servicios de publicidad registral en línea en los administrados y operadores registrales?

1.4 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.4.1 OBJETIVO GENERAL

Determinar si la incorporación de los servicios de publicidad registral en línea contribuyó en la Modernización de los Registros Públicos de la Provincia de Ica, durante el año 2015.

1.4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Determinar si el uso de los servicios de publicidad registral en línea brinda un mejor acceso y servicio al público administrado de los Registros Públicos.

Determinar cómo influye el uso de los servicios de publicidad registral en línea en el desenvolvimiento del mercado inmobiliario nacional.

Determinar el impacto alcanzado de los nuevos servicios de publicidad registral en línea en los administrados y operadores registrales.

1.5 HIPÓTESIS Y VARIABLES

1.5.1 HIPÓTESIS GENERAL

En la medida que se incorporan los servicios de publicidad registral en línea se contribuye a la Modernización de los Registros Públicos.

1.5.2 HIPÓTESIS SECUNDARIAS

En la medida que se use los servicios de publicidad registral en línea mayor es el acceso y servicio al público administrado de los Registros Públicos.

El uso de los servicios de publicidad registral en línea le da fluidez al mercado inmobiliario nacional.

Los nuevos servicios de publicidad registral en línea permite en los administrados y operadores registrales contar con una organización más eficiente de la información y dar un mejor servicio al público administrado.

1.5.3 OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES E INDICADORES

| DE LAS VARIABLES | EL TIPO | DE LAS DIMENSIONES | DE LOS INDICADORES | ESCALA | NATURALEZA | INSTRUMENTO |
|---|------------------------|--|--|---------|--------------|--|
| (X) MODERNIZACIÓN DE LOS REGISTROS PÚBLICOS | Variable Independiente | Mercado inmobiliario nacional Avances tecnológicos | Aplicación de herramientas virtuales. Aplicación de tecnología de última generación | Nominal | Cuantitativa | Fichas Bibliográficas. Cuestionario |
| (Y) SERVICIOS EN LÍNEA | Variable Dependiente | Uso de los servicios de publicidad registral en línea Nuevos servicios de publicidad registral en línea | Acceso ágil Acceso directo a los registros vía internet | Nominal | Cuantitativa | Fichas Bibliográficas. Cuestionario |

1.6 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

1.6.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN

La investigación que realizamos fue de carácter básico y aplicativo.

1.6.2 NIVEL DE INVESTIGACIÓN

La investigación desarrollada, no tiene carácter experimental.

1.6.3 MÉTODO Y DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

Los métodos utilizados son; el analítico, sintético e inductivo. Siendo así el diseño fue el no experimental.

1.7 POBLACIÓN Y MUESTRA DE LA INVESTIGACIÓN

1.7.1 POBLACIÓN

Operadores Registrales (75), Magistrados (45) y Administrados (1500).

1.7.2 MUESTRA

Operadores Registrales (63); Magistrados (41); Administrados (109), resultando una sumatoria en muestra de 213 personas.

Realizando la operación respectiva, se infiere:

- Operadores Registrales:

$$n = \frac{(1.96)^2(0.5)(0.5)(75)}{(0.05)^2(75 - 1) + (1.96)^2(0.5)(0.5)}$$

$$n = 63$$

- Magistrados:

$$n = \frac{(1.96)^2(0.5)(0.5)(45)}{(0.05)^2(45 - 1) + (1.96)^2(0.5)(0.5)}$$

$$n = 41$$

- Administrados (Fragmento poblacional 10%):

$$n = \frac{(1.96)^2(0.5)(0.5)(150)}{(0.05)^2(150 - 1) + (1.96)^2(0.5)(0.5)}$$

$$n = 109$$

1.8 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.8.1 TÉCNICAS

Observación, fichaje y recolección de datos.

1.8.2 INSTRUMENTOS

Ficha Bibliográfica y cuestionario.

1.9 JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACIÓN

1.9.1 JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

Resulta académicamente justificable el presente estudio por tener como propósito brindar la información necesaria en cuanto a la repercusión de la tecnología como instrumento que haga más efectivo el servicio de los Registros Públicos, que mantenga informados a todos los administrados a nivel registral en los temas que respecta al proceso de modernización de su institución. Y hago la referencia a los administrados, porque son los que harán uso de este servicio registral, debiendo brindarse los conocimientos para su debida y adecuada aplicación.

1.9.2 IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACIÓN

Es fundamental considerar que una forma de generar el desarrollo día a día del sistema registral en el Perú, no solo se debe a la necesidad que exista a nivel institucional de poder adecuarse y manejar de cierta forma las novedades tecnológicas que puedan presentarse a nivel registral; sino también que sea un llamado de atención a la comunidad en general en sumergirse en la modernización del sistema registral peruano, y se señala así porque no sólo estas innovaciones tecnológicas van dirigidas a los operadores jurídicos.

1.9.3 LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN

Al realizar el trabajo de investigación, logré darme cuenta de la escasa bibliografía que existe al respecto, no son muchos los textos que abordan el tema estudiado; considerando que puede ser el resultado de ser temas innovadores que recién se están presentando de cierta forma en la realidad registral de nuestro país.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

▪ ANTECEDENTES NACIONALES.-

✓ **Baltazar (2002). Tesis. “SISTEMATIZACIÓN DE LOS PROCESOS DE INSCRIPCIÓN Y PUBLICIDAD REGISTRAL”.**

Conclusiones:

1. El sistema de información Registral desarrollado ha permitido a este proceso dotarlo de una herramienta eficiente y eficaz que le permite obtener resultados en un tiempo óptimo por la rapidez que ofrece una base de datos y por la simultaneidad del acceso a la información lo cual facilita los procesos de recepción de Títulos, su calificación y emisión de certificados y copias informativas impresas que se extienden a raíz de los actos inscritos.

2. La interconexión de las sedes operativas de la Oficina Registral de Lima y Callao (Lima, Callao, Cañete, Huaral, Huacho y Barranca) y su operatividad ha permitido a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, proyectar esta

forma de trabajo y plantear la interconexión entre Oficinas Registrales Regionales, lo que permitirá al sistema realizar un proceso de inscripción a nivel nacional, sin importar las limitaciones de ubicación e igualmente poder atender solicitudes de Publicidad Registral desde cualquier punto del país o del mundo.

3. El Sistema de Información Registral a dotado de un sistema de seguridad que se basa en el reconocimiento de la huella dactilar y por la cual se accede al proceso de inscripción registral. Asimismo los asientos electrónicos son llevados a imágenes que son grabadas a discos ópticos que no permiten ser alterados sin dañarlos o alterarlos físicamente, además de contar con medidas de seguridad de resguardo que reducen el riesgo o alteración de la información que almacena en los Registros Públicos.

4. El tener toda la información bajo un sistema informático, otorga a la Oficina Registral de Lima y Callao, la oportunidad renovable y siempre, en mejoramiento de aplicar toda la tecnología de punta que el mercado ofrece, lo cual se ha convertido en una política institucional la renovación constante de los equipos y del soporte de la red informática, que nos permita el más óptimo aprovechamiento de la información y su oportunidad para brindarlo, bajo todas las modalidades que se puedan permitir con estas tecnologías. Un ejemplo de ello, es que la sala de lectura de tomos pronto serán convertidas en salas de lectura virtual, por el hecho mismo de acceder a las imágenes de los tomos, fichas o asientos electrónicos que están almacenadas en la base de datos de los Registros Públicos. (Baltazar Caballero, 2002: 47- 48).

✓ **Pérez (2009). Tesis “AVANCES TECNOLÓGICOS APLICADOS A LA ACTIVIDAD REGISTRAL FACILITANDO EL TRÁFICO JURÍDICO”.**

Conclusión:

Se ha podido apreciar por las principales innovaciones tecnológicas aplicadas a la actividad registral; tanto el interno como el externo de la institución, tienen como objeto inmediato facilitar la labor de calificación e inscripción de títulos, la expedición rápida y segura de publicidad registral, y permitir un acceso a la publicidad registral de los interesados/usuarios. El objeto mediato es dar agilidad y seguridad al tráfico jurídico, alentando el comercio jurídico. Todas estas innovaciones tecnológicas en las actividades del Registro Público han permitido acercar, de modo seguro, la información a los agentes económicos, ello, como se señaló líneas arriba, permite el tráfico jurídico seguro y ágil. El comercio jurídico, al permitir asignar recursos a quienes los explotarán de forma más eficiente, genera riqueza y ésta, a la vez, mayor trabajo, generando impuestos y divisas que benefician al país.

Por otro lado, se incentiva la inversión extranjera. Ello en tanto que el inversionista extranjero exige, en términos generales, seguridad y estabilidad jurídica, un Poder Judicial estable y un tráfico jurídico de bienes rápido y seguro. (Pérez, 2009 : 33 - 41).

✓ **Lavander (2009).Tesis: “LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y SUS IMPLICANCIAS EN LAS TRANSFERENCIAS INMOBILIARIAS EN EL PERÚ”.**

Conclusión:

Primera. Los datos obtenidos como producto de la recopilación de la información y posterior contrastación han permitido determinar que la buena fe se relaciona directamente con la disposición de bienes sociales, cuando se trata de la

adquisición de bienes inmuebles. Por lo tanto, los artículos 315 y 2014 del Código Civil sobre disposición de patrimonio conyugal no son coherentes y sistemáticos, generan alto costo de transacción en la contratación inmobiliaria, por la pérdida de propiedad de los titulares registrales por acciones judiciales de nulidad. Sí bien el artículo 315 del anotado Código precisa que para disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer, esta disposición debe armonizarse con los principios contractuales antes referidos, operando la nulidad del acto de disposición de cualquiera de los cónyuges siempre y cuando los adquirentes tengan pleno conocimiento de que el bien por adquirir ostente la calidad de un bien de la sociedad de gananciales, conocimiento previo que importaría la mala fe de estos últimos. El contenido del artículo 141 del Código Civil establece: “La manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita. Es expresa cuando se formula oralmente, por escrito o por cualquier otro medio directo. Es tácita, cuando la voluntad se infiere indudablemente de una actitud o de circunstancias de comportamiento que revelan su existencia”. En la venta de un bien inmueble social para cumplir la exigencia establecida en el artículo 315 del Código Civil en el sentido de que marido y mujer consientan la transacción según la orientación de ocho de las ejecutorias, no es indispensable la firma de los dos cónyuges en el contrato, si la voluntad de ambos es demostrada por otros medios, ya sea la recepción conjunta del dinero a cuenta del precio pactado u otros indicios que conllevan al consentimiento de los titulares del bien social. Si el bien social se encuentra registrado, consideramos que prima la publicidad registral y la fe pública registral.

De tal manera, quien contrata con la fe del registro contrata válidamente, y si se contrató un bien individual que posteriormente se conoce que es bien social, primaría solo la fe del registro.

Segunda. En cuanto a los factores que inciden en las decisiones casatorias, si se establecieran los precedentes necesarios entonces se reducirían los procesos de nulidad de acto jurídico sobre los actos de disposición del patrimonio conyugal.

En la teoría y en la práctica procesal civil no se han esbozado criterios sobre las relaciones e implicancias de la nulidad de actos jurídicos dispuesta en proceso de conocimiento. Existen vacíos que no permitan concordar las normas contenidas en los artículos 315 y 2014 del Código Civil sobre disposición de patrimonio conyugal y la buena fe registral, y esto genera un alto costo de transacción en la contratación inmobiliaria, por la pérdida de propiedad de los titulares registrales por acciones judiciales de nulidad. El Registro tiene por objeto publicitar la situación jurídica de los inmuebles en general, toda vez que “es la institución jurídica creada por el Estado, en el cual se inscriben o anotan todos aquellos actos o contratos que, habiendo cumplido con la formalidad (instrumento notarial - escritura pública) establecida por la ley o la naturaleza del acto o contrato, o instrumento privado (determinado por la ley), buscan garantizar sus derechos frente a terceros”. Según cuatro de las sentencias casatorias, el criterio que se maneja es que la disposición de inmuebles a cargo de una sociedad conyugal debe perfeccionarse con la firma de los cónyuges adquirentes, en aplicación del artículo 315 del Código Civil, pero esta apreciación de la norma referida unida a otros dispositivos de menor rango ocasionan un enorme costo de transacción en el comercio inmobiliario.

Tercera. Se concluye que la mala aplicación de la publicidad registral afectaría la seguridad jurídica del comercio inmobiliario del Perú. En la jurisprudencia y la doctrina nacionales no se ha comprendido ni precisado la situación jurídica del tercero adquirente frente a la nulidad de los actos jurídicos anotados, lo que ha determinado la existencia de criterios arbitrarios al respecto.

La publicidad registral de los derechos reales es ante todo una cuestión de seguridad jurídica y económica ante las operaciones sobre inmuebles.

Obviamente la importancia de la publicidad en la constitución y transferencia de los derechos reales sobre bienes inmuebles es evidente. La menor o mayor

seguridad del tráfico está precisamente en función de su publicidad, dando lugar al desarrollo de la riqueza y el fomento del crédito, que son objetivos económicos deseables en un país, ello en función de la seguridad jurídica del tráfico que se observa en la transmisión de bienes inmuebles. A nivel judicial, en el período 1998 al 2010 se han conocido cuatro ejecutorias supremas que declaran nulas las compraventas por transgredir el artículo 315, que es de orden público. Con ello se ha perjudicado a terceros contratantes, dando un mensaje negativo a los potenciales contratantes con personas solteras que aparecen en los Registros Públicos con todas las garantías de seguridad jurídica. Sin embargo, acreditado que los solteros en realidad eran casados, sus cónyuges, que no han intervenido en la contratación, son protegidos por el artículo en mención. Estas ejecutorias ocasionan altos costos de transacción en el mercado, desincentivan a los potenciales adquirentes de inmuebles ante la incertidumbre de la probabilidad de no excluir a todos del derecho de propiedad.

El exceso que pueda cometer un cónyuge en perjuicio del otro, con ocasión de la disposición o gravamen del patrimonio social, se constituiría en abuso del derecho. Por otra parte, debemos señalar que el sistema de justicia peruana no siempre ha aplicado estrictamente esta norma de orden público, contenida en el artículo 315, en la disposición a cargo de ambos cónyuges. Así, identificamos ocho ejecutorias judiciales supremas entre 1998 y 2010 en las que se ampara la fe pública registral, e inclusive se ampara a los terceros adquirentes al haberse demostrado por otros medios que el cónyuge no interviniente se benefició de la disposición del patrimonio social. Para estas ejecutorias bastaba que los adquirentes conocieran de la exactitud registral, por ejemplo cuando se contrataba con una persona que en los asientos registrales aparecía como soltero, sin importar que fuera de los registros haya tenido la condición de casado, dándose mayor prioridad al principio de legitimidad o presunción de exactitud consagrada en el artículo 2013, si la adquisición o constitución se suscribía a título oneroso y de buena fe registral, en aplicación del artículo 2014.

En un análisis sistemático entre esta norma y el artículo 315 del Código Civil, se observa que existe mayor número de ejecutorias que se pronuncian protegiendo los derechos de los terceros adquirentes en el comercio inmobiliario con patrimonio social de los cónyuges. (Lavander Merchan, 2009 : 457- 459).

▪ **ANTECEDENTES INTERNACIONALES.-**

✓ **Luyonbya (2010). “MARCO PARA LA GESTIÓN EFECTIVA DE REGISTROS DIGITALES PÚBLICOS EN UGANDA”.**

Resumen:

Esta tesis examina el marco para la gestión efectiva de los registros digitales en Uganda, que se realizó mediante un estudio detallado de los 23 ministerios, que forman el Servicio Público de Uganda (UPS).

Esto planteó muchos problemas sobre la forma en que se crean, mantienen y utilizan los registros digitales, incluidas las posibles líneas de acción para resolver los problemas actuales de administración de registros digitales (DRM).

También consideró cómo los servicios y prácticas de DRM utilizados en otros lugares podrían adoptarse para adaptarse al entorno de UPS.

El estado del DRM y los factores que afectan la creación, el uso, el mantenimiento y la disposición de los registros digitales fueron revisados y evaluados críticamente y, al final, la tesis recomienda estrategias y hace propuestas que podrían contribuir al desarrollo de servicios DRM en el SAI.

El estudio adoptó un enfoque de investigación de métodos mixtos y se basó en el concepto de "registros continuos" para su marco analítico.

Este enfoque fue esencial en la medida en que se centró en la importancia de los significados que surgieron cuando los encuestados definieron sus requisitos DRM mediante interacciones interpersonales y guió las actividades de recopilación, análisis y reflexión de datos.

El análisis de los hallazgos del estudio reveló que los problemas con DRM se deben en gran medida a la ausencia de instalaciones de TIC con funcionalidad de mantenimiento de registros, a la falta de políticas claras, directrices y procedimientos, y al hecho de que la Regulación y Archivos de Uganda no es completa implementado y no aplicado de manera adecuada.

Si bien no es estrictamente posible generalizar los resultados de esta muestra intencional a todo el Gobierno de Uganda, es probable que los problemas identificados en este estudio se apliquen a todo el sector público de Uganda y, en cierta medida, a otros países africanos subsaharianos. (Luyonbya, 2010)

✓ **Sofie Klare (1999). Tesis: “ADAPTAR LA GESTIÓN OFICIAL DE ARCHIVOS AL CONTEXTO DEL GOBIERNO ELECTRONICO”.**

Conclusión:

Los resultados de la investigación presentados en esta tesis muestran que los planes, discusiones y decisiones sobre cómo adaptar la gestión de archivos oficiales al contexto de gobierno podrían mejorarse al aclarar los conceptos de archivo y su relación con los marcos legales, administrativos y teóricos existentes; conectar los objetivos del gobierno electrónico con la

teoría y la práctica archivística; y revisando la asignación de mandatos y responsabilidades a la luz de las posibilidades técnicas actuales y los objetivos futuros.

Las reglas y regulaciones suecas se basan en un concepto holístico del archivo, donde los registros oficiales deben gestionarse de forma proactiva independientemente del formato, ya que se convierten en "archivo" (pasa el umbral de archivo) en el momento de la creación o llegada. Sin embargo, la comprensión y discusión de las medidas necesarias para adaptar la gestión archivística al contexto del gobierno electrónico parece estar basada en un enfoque del ciclo de vida, donde los registros son "activos", "semiactivos" y "archivísticos" y el "umbral archivístico" ocurre al final de un ciclo de vida.

Esto podría ser la consecuencia de rutinas previas creadas en la administración del papel donde los registros debían físicamente, debido a un espacio de oficina limitado.

Con la tecnología actual, podría haber posibilidades de administrar los archivos que correspondan mejor a los objetivos de eficiencia, interoperabilidad, reutilización y transparencia, y así acercarse a la realización de los potenciales de un enfoque de gestión verdaderamente holístico.

Es necesario realizar más investigaciones sobre las definiciones y el uso de conceptos relacionados con la gestión de archivos oficiales, lo que se sustenta en el hecho de que el primer subproyecto de eARD, destinado a crear un glosario, encontró que varios de los términos y conceptos identificados estaban necesitados de mayor investigación y aclaración (Riksarkivet eARD, 2013a), una necesidad que ha sido confirmada por los profesionales que participan en el proyecto GoInfo.

Los archivos y el archivo se perciben a veces como innecesarios, molestos o difíciles, lo que nubla la capacidad de los archivos para funcionar como recursos.

Esto puede obstaculizar el desarrollo del gobierno electrónico, que requiere acceso a información confiable y utilizable. El hecho de no preservar el contexto al transferir información de un sistema comercial a una solución de archivo digital no se incluyó como un problema en los canales, discusiones o decisiones estudiadas, aunque esto podría ser lo mismo que la destrucción (Riksarkivet, 1999).

✓ **Kayumbe (2012). Tesis: “LA INTEGRACIÓN DE LA GESTIÓN DE LOS TIC’S Y DE LOS REGISTROS PUBLICOS, HACIA LA IMPLEMENTACIÓN DEL GOBIERNO ELECTRÓNICO EN TANZANIA POR UN CONSEJO MUNICIPAL DE ARUSHA”.**

Conclusiones y Recomendaciones:

Este capítulo presenta las conclusiones, recomendaciones y posibles investigaciones futuras sobre el uso de las Tecnologías de la Comunicación de la Información en la gestión de registros públicos en ACC.

Este estudio ha demostrado que en el pasado, el ACC no ha llevado a cabo ninguna integración de gestión de registros con las TIC.

Los hallazgos de este estudio sugieren la necesidad de realizar una capacitación periódica en gestión de registros electrónicos si ACC se beneficia plenamente del uso de las infraestructuras de TIC en la gestión de sus registros.

Además, con las tecnologías de TIC en constante cambio que ahora están impulsando las iniciativas de gestión de la información, es necesario que el ACC haga una referencia de su programa de gestión de registros con otros programas de administración de registros electrónicos bien establecidos para los consejos locales de la región.

Este estudio recomienda que el ACC observe y se adhiera a la Ley del Departamento de Administración de Archivos y Archivos (RAMD) de 2002, el Manual de Procedimiento de Registro que fue producido por RAMD es una buena referencia para la administración eficaz de registros en todas las oficinas públicas de Tanzania.

La política es crucial ya que servirá como guía para el desarrollo e implementación de un programa de administración de registros electrónicos que asegurará la creación y el mantenimiento de records auténticos, confiables, completos y utilizables, capaces de soportar funciones y actividades comerciales durante tanto tiempo como se necesitan. (Kayumbe)

2.2 BASES TEÓRICAS

2.2.1 BASE LEGAL.-

Para la presente investigación fue necesario revisar en primer lugar a nuestra Constitución Política del Estado, carta magna que rige todos nuestros actos; respecto al tema se hizo indispensable revisar la Ley N° 26366, la misma que fuera modificada por la Ley N° 27755. Así como abordar el estudio del contenido de la Resolución Suprema N°135-2002-JUS y por ende la revisión de la Resolución Suprema N°139-2002-JUS.¹

¹ Constitución Política del Perú, art. 2: Toda persona tiene derecho (...) 5.- A solicitar sin expresión de causa la información que requiera y a recibirla de cualquier entidad pública, en el plazo legal,

2.2.2 ANTECEDENTES Y CREACIÓN DEL REGISTRO.-

Código Civil 1852: No se inscribía la Propiedad, ni la transmisión de ésta, solo se dedicaban a la publicidad de algunas hipotecas y cargas.

En 1888 se crea en el Perú el REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, mediante Ley del 02 de Enero de 1888, publicada en el Diario El Peruano el 20 de Enero del indicado año, durante el gobierno de Andrés Avelino Cáceres: Disponía la inscripción de los contratos de enajenación y también de los gravámenes.

Ley del 02.01.1888 empezó a regir en 1889 bajo la dirección de la Corte Suprema de Justicia.

01.07.1902 al promulgarse el Código de Comercio se le denomina REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y MERCANTIL.

Código Civil 1936: A la institución se le designó REGISTROS PÚBLICOS (dentro del Libro IV de los Derechos Reales).

Código Civil de 1984 en su Libro IX: REGISTROS PÚBLICOS.

2.2.3 DEFINICIÓN DEL DERECHO REGISTRAL.-

Si bien es cierto al englobar la palabra registro, hacemos referencia a todos y cada uno de los asientos que se manejan en el propio registro; es por ello que nos atrevemos, por no decir afirmar a dar una conceptualización; que el derecho registral es la rama del derecho que comprende todo lo relacionado a los

con el costo que suponga el pedido. Se exceptúan las informaciones que afectan la intimidad personal y las que expresamente se excluyan por ley o por razones de seguridad nacional.

Registros Públicos, siendo así no podemos dejar de indicar que por tanto debe regular las diversas formas de la publicidad registral, y en este caso materia de estudio sobre la publicidad registral en línea.

En realidad el objetivo o fin que persigue nuestro Derecho Registral es brindar publicidad a determinados o ciertos actos o negocios propios pero relevantes para la situación o tráfico jurídico y económico del país.

2.2.4 BREVE HISTORIA DEL SISTEMA REGISTRAL EN EL DERECHO COMPARADO.-

Desde el momento del Código de Hammurabi (2067-2025 aC), fue la figura del funcionario real (escriba) que tenía la tarea de elaborar los actos jurídicos a la monarca y particulares (Contrim Neto, 1980: 1)

La Biblia menciona que en el año 1850 antes de Cristo, Abraham Efron compra de tierras por él para enterrar a su esposa, Sara (Génesis XXIII, 8,18). En otro pasaje, la compra por parte de Jacob de un campo donde un altar (Génesis XXIII, 19,20). Santo Agostinho señala que mandó Moisés que un acto de repudio fue tomada por escrito y redactado por un funcionario encargado de esa función (Mendes, 1963: 5)

Cuando se trata de bienes raíces, ya no es suficiente la formalidad de inmisión de la propiedad y un contrato escrito ; sta práctica se llevó a cabo habitualmente en los contratos escritos y la duda hipótesis tenía una copia (copia) almacenado con un oficial autorizado que era una prueba completa (Mendes, 1963: 5).

Los asirios y pueblo persa utilizarse cuneiforme, que comprende figuras con formas o moldes de uñas y se imprime en tabletas de arcilla o piedra. Estas personas han adoptado el uso de actos duplicados presenciados por tres testigos para probar la seguridad y de las acciones realizadas. A ellos se le asigna también

el primer registro, obligatorio convertirse en la existencia de un contrato escrito para la transmisión de bienes inmuebles, a partir de una clase de personas autorizadas para preparar y práctica de tales actos (Rego, 2004: 24)

En Egipto, desde el siglo VIII antes de Cristo, comienza una libertad contractual, en el que se realizaron las escrituras notariales en presencia de cinco testigos, cada testigo transcribe el contrato y las disposiciones reprodujo-tan a menudo como lo fueron testigos (Mendes, 1963: 12).

En el derecho canónico, orden eclesiástico ya tenía su notarii, cuyas funciones se han orientado a actividades de oficina. Nuestra ley moderna asimila mucho de Derecho Canónico, especialmente en cuestiones de procedimiento, con el Papa Inocencio III, que clasifica y divide los actos de procedimiento en la toma de decisiones, y ordinatórios probatorios, pasando los empleados para ejercer la supervisión de los actos judiciales (Mendes, 1963: 54).

En Francia, el antecedente más conocido del registro público es el nantissement, una especie de investidura pública sobre la propiedad que se prolongó hasta la revolución de 1789, cuando fue sustituido por la transcripción en el registro público. También España tiene antecedentes históricos en términos de registros públicos y la roboracion y Pregones eran las notas tomadas por los catalanes y probablemente constituyó el comienzo de los Registros tedescos asientos. En Portugal, aunque existen referencias de los registros públicos, incluyendo las ordenanzas, sólo en 1836 se creó el Registro de Hipoteca y se entregan en cada distrito judicial a un notario privado (Mendes, 1963: 54).

Los romanos fueron los grandes juristas de la antigüedad. Han logrado un sistema legal que influyó en todo el estudio del derecho, tanto en el ámbito del derecho privado como en el público. Sus abogados, especialmente los de segundos. II y III, fueron los primeros en la historia humana para poder elaborar

una técnica jurídica y la ciencia del derecho, gracias al análisis profundo de las instituciones.

2.2.5 EL SISTEMA REGISTRAL.-

Iván Palacios Echeverría, conceptua el Sistema Registral afirmando que: “Es un conjunto de principios y normas que siguiendo un orden lógico, debidamente entrelazadas, tiene por objeto lograr la realización, a través de distintas instituciones públicas, de la actividad registral, que son propias al derecho inherente a esta materia”. (Acosta: 4).

2.2.6 EL DERECHO DE PROPIEDAD Y SU FUNCION SOCIAL, COMO FUNDAMENTO DEL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO.-

Para hacer un enfoque sobre el Derecho Registral Inmobiliario tenemos que empezar con algunos alcances sobre la propiedad privada, la cual está íntimamente ligada a la vida del hombre, y es la que necesita de seguridad jurídica para las diversas operaciones o transacciones jurídicas que la población dentro de sus necesidades requiera.

La relación de confrontación que se presenta entre "propiedad" y "función social" surge de la propiedad del diseño como un concepto abstracto que tiene validez independientemente de la forma en que se realiza, presentandose como un elemento decisivo en el desarrollo de la burguesía de la ruta en su camino revolucionario para superar las estructuras jerarquizadas del Antiguo Régimen y, como se ha indicado, íntimamente ligada a la idea de libertad.

Diseñado como un atributo natural, el concepto de libertad acuñado por el racionalismo moderno exigió una circulación ambiente libre de ideas y cosas para

su materialización, por lo que el mercado se ha convertido en el lugar privilegiado de desarrollo de la nueva sociedad surgida tras la Revolución (Varela, 2002: 744)

Sin embargo, teniendo en cuenta que no todos los miembros de esta corporativista revolución tenían activos por los que efectivamente podía "Realizar" sus libertades naturales, la construcción del sistema de derechos inevitablemente tenía que depender de bases abstractas, a través del concepto de un "sujeto de derechos", el destinatario de las normas y prácticamente clasificado para la celebración de contratos, herramienta esencial para la circulación bienes (CLAVERO, 1989: 82). Por lo tanto, el sistema de los derechos derivados de la sociedad transformada de revolución burguesa en una comunidad de propietarios, dueños de sí mismos. En ese sentido, *"A partir de las aportaciones de la tarde la teología voluntarista medieval (especialmente los teólogos franciscanos), y después, la filosofía de la ley natural, la firma es una 'internalización de dominium' proceso, dominium sui. Propiedad, como un acto interior, una voluntad, una intención, potentia, en el lenguaje de los teólogos proactivas - noción simple y, por lo tanto abstracto - estos son algunos de los fundamentos de la moderna propiedad"*(Varela, 2002: 740.)

"Dominium entendida como voluntad como animus, con seguridad se puede separar de los hechos de la vida cotidiana y ser inmune a ellos" (Grossi, 1975: 248), es decir, la propiedad se convierte en un derecho a no ser confundido con el colegio a través del cual se puede ejercer, no tiene relación con la forma en que se gana de una manera concreta.

Esta es la concepción pandectística en la obra de ganar-dscheid gana una claridad sorprendente, como puede verse en la traducción libre realizada por el brillante trabajo de Laura Beck Varela (Varela, 2002: 747)

"La propiedad es la plenitud del derecho sobre la cosa, y las capacidades únicas que va a separar son más que Exterio-autorizaciones y manifestaciones de esta plenitud [...]"

Por lo tanto, la propiedad es también una diversa derecha de estas capacidades únicas.

En la determinación del concepto de propiedad, ni siquiera en cuenta los cambios de estas capacidades únicas en el mismo. Esta propiedad no ha nacido por la reunión en una unidad de una pluralidad de poderes, sino por el contrario, existen las relaciones de propiedad natural, sólo en virtud de la propiedad". (Varela, 2002, p 747)

Es esta abstracción que nos permite pensar en el pro-priedade como una noción que no tiene relación con la forma en que se materializa a través del ejercicio de las facultades inherentes a domi-nio, convirtiéndose en un concepto meramente "operacional", la referencia a los hechos que se convierte en una ilusión (Ferraz, 2008: 121) manipulado por dogmática conservadora.

2.2.7 DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO.-

Con el fin de definir lo que será la expresión "Registral inmobiliario", primero hay que conceptualizar la palabra registro.

Según Borges.

"Esta terminología viene de la palabra latina REGESTUS, lo que significa que la copia, transferencia, que en la modernidad de nuestro léxico se entiende copiar o asiento documento del libro, que se guarda y dar a conocer al conocimiento de

cualquier parte interesada, es decir, incluir publicidad rey perpetúan recordatorios” (Borges, 2007:116)

El término registro tiene dos significados, un registro público, por lo que difunde los derechos reales y otro acto o asiento practicado en el libro registro para llevar a cabo la orden debida (Carvalho, 1975: 115).

“El registro de bienes raíces sería el poder legal de los agentes de oficinas públicas para llevar a cabo todas las operaciones relativas a los bienes inmuebles y los derechos a ellos consistentes, promoviendo actos de contabilidad, lo que garantiza a los solicitantes la adquisición y ejercicio de los derechos de propiedad y la carga de la institución disfrute efectivo o adquisición” (Diniz, 1992: 537).

El Registro de la Propiedad es el acto oficial realizado por la Oficina oficial de Registro de la Propiedad, que es la fe pública revestido y establece en el asiento registral permanente, los actos de adquisición y transferencia de bienes inmuebles, asegurando de este modo el titular del derecho de propiedad o comprador, además de garantizar la publicidad de derechos reales a terceros (Borges, 2007: 116).

Es el verdadero depositario de la información que contiene todos los datos relativos a los bienes inmuebles (Diniz, 1992: 12).

2.2.8 REALIDAD DEL REGISTRO INMOBILIARIO.-

El derecho de propiedad y, por tanto, la transmisión de ésta es uno de los objetivos para el registro dentro del derecho civil, no sólo porque se trata de una serie de características especiales, tales como el sistema de registro inmobiliario que debería basarse en ella, pero sobre todo por la seguridad que debe garantizar.

Actualmente, la transferencia de la propiedad de un bien particular es a través del registro de títulos o escritura que acrediten la propiedad. El requisito de la inscripción para la transmisión tiene como objetivo garantizar, en un primer momento, la seguridad de los derechos de propiedad y luego el comercio y el crédito.

La transferencia de bienes inmuebles sólo se convirtió en el centro de los debates en el momento de la redacción del Código Civil Peruano, debido a la posición divergente de diversos autores sobre el sistema de bienes raíces que deben ser utilizados en Peru, la defensa de una membresía en el sistema alemán, otros a la francesa.

Sin embargo, al estar el cambio legal y la equidad directamente relacionada con la seguridad de crédito, comercio y derechos de propiedad, todo ello es beneficioso para estudiar el desarrollo de la evolución de intercambio de bienes inmuebles.

De acuerdo con las enseñanzas de CANOTILHO con el fin de obtener la seguridad jurídica respecto de los actos normativos, se requiere la precisión de las normas jurídicas, es decir, sus materiales necesarios y el establecimiento formal en términos lingüísticamente claro, comprensible y no contradictorias.

Esta precisión se compone de dos elementos fundamentales: a) la claridad de la norma, b) las normas exactas.

El individuo busca la realización de estas operaciones sin problemas, sin ser obstaculizado por las circunstancias a él, adquiriendo desconocido.

La intención es conseguir el bien con la certeza de que va a permanecer en su esfera de poder hasta una futura venta, sin ningún gasto adicional (como un

litigio). La creencia en el comercio es esencial para proveer un mercado competitivo y próspero.

Es precisamente el contraste entre la seguridad de los derechos de propiedad y la seguridad del comercio que aparece como un problema difícil de resolver por el legislador, después de todo, como se explica más adelante, no se puede obtener una pega con el sacrificio de la otra.

En otras palabras, un buen punto de partida sería la de regular la transferencia de bienes inmuebles, estableciendo la calificación de su propietario y los límites de esa propiedad.

Tomadas estas precauciones, puede reducir los costos de transacción y las tasas activas.

Con las transmisiones y las tasas de rubor en los valores más bajos, hay un incremento en las relaciones comerciales y, en consecuencia, una mayor inversión y el crecimiento económico.

Por lo que es difícil pensar en un registro de hipoteca sin un registro de bienes raíces en afirmar su propietario, sus transmisiones y las cargas que se produjeron con el tiempo.

Sin embargo, los legisladores brasileños sólo se dieron cuenta de esta relación intrínseca; teniendo en cuenta estas consideraciones, es fácil entender por qué se dijo que la regulación de la transferencia de la propiedad se debe a la preocupación por el derecho de garantía y no el bien del deseo establece el camino para cambiar la propiedad de esa propiedad.

Si la legislación podría cumplir con todos estos requisitos tuvieran impactos sensibles en la sociedad y la economía.

Una transacción de bienes raíces es un importante mecanismo de asignación de recursos.

Sin embargo, depende de la persona que ha negociado la propiedad exclusiva y libre de cambios en el objeto, ya que de lo contrario, el costo de la negociación era más caro.

En otras palabras, las transacciones de bienes y derechos deberían tener lugar con rapidez y eficacia, y es esencial que existe certeza de la propiedad del activo y la modificación de activos hacen que el comprador el verdadero propietario.

Habría menores costos de transacción en la medida en que estas precauciones no requieren disputas de gastos o de vigilancia, lo que requiere la definición judicial del derecho (Guerrero 1998: 87-88).

Sin embargo, un esfuerzo de búsqueda personal no es suficiente para descubrir la situación legal de la propiedad, que implica la propiedad, cargos que carga y otros derechos que caen en él.

De hecho, grabar la transmisión es sólo la primera parte de la indispensable para una seguridad completa del comercio, que también requiere los gastos de registro y otros derechos sobre la propiedad.

Al no ser lo suficientemente completa la legislación, la legislatura tendrá que optar por la seguridad de las fuentes del comercialización.

Si el sistema registario valora la seguridad del comercio, es que el tercero de buena fe que confía en la información contenida en los libros de la tierra, incluso en el caso de fraude (por ejemplo, tercero de buena fe adquiere persona de la propiedad, a pesar de estar registrado en el libro, no son propias. Descubrimiento

de fraude, el comprador tiene derecho a la buena y el propietario real sólo recibe una compensación que la inadecuada vendido).

Protegido el derecho del tercero de buena fe, es derechos de propiedad desprotegidas del dueño de la propiedad, víctima de algún fraude o confusión oficial. Esta vez, no hay corrección total de libro registral, la seguridad legal de tenencia y seguridad del comercio se opone, ya que no se puede conseguir una sin la renuncia de otro.

Pero el sistema, que hace hincapié en la seguridad de los derechos de propiedad, permite que el propietario real de los derechos de su propiedad, incluso si no hay correspondencia entre la realidad jurídica y los datos contenidos en el registro, alguien de buena fe ha adquirido es un falso señor de la buena.

Por supuesto, la esperanza de todos los países que adoptan el registro del sistema, trae esto datos correctos y actualizados sobre la propiedad y su propietario, por lo que no hay necesidad de imponer una seguridad, por otra. Sin embargo, a pesar de las aspiraciones, no es lo que suele ocurrir.

2.2.9 ESTUDIO DE LA PUBLICIDAD EN EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO.-

Hasta la actualidad el nivel de la publicidad de ciertos actos es sello limitado, o incluso completa a la divulgación de los registros.

Sin embargo, por el contrario, hay quienes entienden que, a pesar de que las vías de servicio bases de datos públicas, la amplia y sin restricciones de publicidad de lastimar mucho más derechos de los que alberga al otro, y los sellos a la publicidad de un mecanismo de defensa real de privacidad y la privacidad de todos.

Por lo tanto, es preponderante definir lo que se conoce como "Publicidad Registral". Dicho esto, citamos algunos autores de renombre , que exponen sus conocimientos sobre el tema:

La publicidad es una actividad dirigida a dar a conocer un hecho, una situación o una relación jurídica." (Guilherme Loureiro, 2012: 15).

"La publicidad es el alma de los registros públicos. Es la oportunidad de que el legislador quiere dar a las personas a saber todo lo que le interesa de ciertos actos. Le permite realizar un seguimiento de todos los movimientos de personas y bienes ". (Nicolau: 2010).

"La publicidad es el conjunto de mecanismos predispuestos por el sistema legal con el fin de hacer posible que todos los que deseen, muy fácilmente y por supuesto, el conocimiento de actos o hechos jurídicos" (Salvatore, 1957).

"Para garantizar la aplicabilidad y preservar la inaplicabilidad de terceros, el derecho da el acto publicidad legal. Esto se consigue mediante lanzamientos de servicios especiales, creado por el estado y operado [...]

"La ley reconoce la existencia de actos jurídicos y los hechos que deben ser conocidos por todos, o por lo menos conocibles, en forma de divulgación con la publicidad inconfundible. Divulgación provista de autenticidad, seguridad y eficacia difiere de diseñada para promover eventos, productos o servicios de interés privado." (Ceneviva, 2009).

La mayoría de los países instituyeron un sistema de registros públicos para hacer posible que cualquier persona para obtener información sobre la situación jurídica de un determinado bien o conseguir datos sobre un acto o negocio jurídico relevante y que de alguna manera puede afectarle.

Por lo tanto, teniendo en cuenta la ley como imperiosa particular, actuarán de publicidad, ya que esto no se logra, eso sólo lograría partes inter efectos, es decir, consecuencias exclusivamente entre los firmantes y frustrante o participantes, por lo tanto, la posibilidad de eficacia erga omnes .

2.2.10 LA PUBLICIDAD REGISTRAL COMO PRINCIPIO.-

Debido a su valoración en la publicidad ciencia de los actos notariales y de registro que se ve como un principio, un verdadero pilar de todo el sistema registral nacional. Más bien debe ser perseguido por todos los notarios y registro oficial.

Sin olvidar el valor de establecer el significado del término "principio" poner en evidencia dos definiciones de abogados de gran renombre, cuyos que consideramos muy importante el tema bloqueado.

Principios son "mandamientos de optimización, es decir, las normas están pidiendo algo que se cumple en la mayor medida posible, de acuerdo a las posibilidades de hecho y de derecho", (Robert: 2011).

"Los principios son las ideas centrales de un sistema, el establecimiento sus directrices y dándole un sentido lógico, armónico y racional, lo que permite una adecuada comprensión de su estructura [...] determinar el alcance y el significado de las reglas de un subsistema dado del sistema legal, que marca la propia interpretación y producción normativa "(Alexandrino y Paulo: 2011)

A medida que nuestra Ley de Leyes, tanto el derecho a la información y el derecho a la privacidad son fundamentales, por lo que cuando el intérprete debe colisionar resolver el conflicto basada en el criterio del peso, que en el modelo

defendido por Robert Alexy², debe corresponder al principio Práctica interpretativa la consistencia (o Armonización) hecha por Konrad Hesse.

Alexy sostiene que los derechos fundamentales han de entenderse como principios que reciben dedicación a primera vista, y en base a esta suposición puede ser restringido, limitado, tabletas, y se sacrificaron usando el criterio de equilibrio cuando se enfrentan a situaciones de conflicto. Según José Carlos Vieira de Andrade (1976) citado por Marcelo Novelino (2009), "La parte de la construcción alexyana de un" marco de la protección máxima del precepto, de acuerdo con las teorías de la hipótesis normativa ampliada ".

De acuerdo con Vieira de Andrade, las teorías principiológicas pueden conducir a un debilitamiento del alcance de la protección de los derechos fundamentales, llevándolos a la humilde condición de requisitos de optimización, que reúne todos los valores anteriores en una olla común, empujando la idea de que existen derechos intangibles.

2.2.11 LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN EL REGISTRO INMOBILIARIO.-

Es muy necesario traer la diferenciación elaborado por Francisco José Rezende dos Santos (2010), que, con claridad, biparte la publicidad de bienes raíces en registral "necesario" y "No es necesario."

² Robert Alexy es un filósofo del derecho alemán, estudió derecho y filosofía en Göttingen. Recibió su doctorado en 1976 con una tesis Teoría de la argumentación jurídica, y la calificación en 1984 con la Teoría de los Derechos Fundamentales. Profesor Alexis fue desde 1994 a 1998, presidente de la sección alemana de la Asociación Internacional de Filosofía Jurídica y Social. Él es desde 2002 miembro de la Academia de Ciencias y Humanidades Göttingen. Desde el año 2008, le concedió las Universidades de Alicante, Buenos Aires, Tucumán, Amberes, Lima (Universidad Nacional Mayor de San Marcos y la Universidad Ricardo Palma), la Universidad Federal de Teresina, la Universidad Carolina de Praga, y la Universidad de Coimbra, el doctorado honorario. En 2010 recibió el "Orden al Mérito" de la República Federal de Alemania. Es profesor de la Universidad de Kiel, y entre los filósofos contemporáneos del derecho a uno de los más influyentes. Disponible en: <<http://www.alexyn.jura.uni-kiel.de>>, consultado el 22.10.2012, traducción por el autor

"La necesaria es cuando sus efectos intervienen en el acto jurídico, como un elemento formativo de la misma o con el carácter de inaplicabilidad en relación a terceros, o en relación con el hecho legal, de ser forzados a servir como elemento probatorio de esto y determinar todos los efectos inmediata que pueda fluir hacia fuera. Se divide en publicidad registral declarativa y constitutiva.

Declarativa es necesaria publicidad cuando se refiere a los eventos anteriores o negocios jurídicos anteriores ya perfecto en su ausencia da lugar solamente a ciertas y limitadas consecuencias, no debilitar o anular el acto jurídico.

Ejemplo registro sentencia que reconoce la posesión adversa de una propiedad, o el registro de la herencia. publicidad necesaria constitutiva se da al considerar la publicación sustancialmente necesario para la formación de un derecho concreto o su evidencia. Se produce en la transmisión de la hipoteca y de dominio en la compra y venta "(Rezende dos Santos, 2010: 123).

"El no es necesario, a su vez, es uno destinado únicamente llevar a conocimiento público de los hechos o situaciones jurídicas de interés general, sin esta necesidad de hacer el señor de la integración legal de estas mismas relaciones. Se trata de un simple anuncio o noticia de una situación jurídica, que, sin embargo, no afecta a la esencia del acto, y se traduce en ningún efecto jurídico". (Rezende dos Santos, 2010: 145).

El mismo autor concluye: "La publicidad de las situaciones legales, a la vez necesaria y no es necesario, se debe hacer con todos los criterios. La grabadora no puede interferir en cosas personales y privadas contenidas en el título de negociación y publicarlas ".(Rezende dos Santos, 2010: 174).

Tenga en cuenta que el consejero establece, correctamente, verdadero límite a la publicidad, ya que, siendo el sector inmobiliario derecho oficial profesional, chocando con la publicidad registro de servicio con derecho a la privacidad del

participante registrado el acto o negocio jurídico, la ética debe conducir a una mejor y más correcta elección.

2.2.12 LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL DERECHO REGISTRAL.-

La seguridad jurídica es también un principio de suma importancia, la principal motivación de toda la construcción del sistema de registros públicos actual.

La ciencia que trata de la mejor forma de gestión de riesgos es la administración, para lo cual se utilizarán los conceptos allí falsificados.

Es enfoque clásico de la relación existente entre la reducción de los riesgos y los costos de los procedimientos necesarios que confluyen a la reducción de riesgos.

Es la compensación llamada, es decir, la relación de intercambio entre los factores en el caso, elegir la opción equilibrada entre el riesgo y el costo.

El sistema, para ser sostenible, debe generar valor. El beneficio percibido debe ser mayor que los costes incorporados. Si el sistema no añade valor, representa mera burocracia, las fuerzas económicas proporcionarán cambios legislativos para deshacerse de la carga.

Cada vez que la humanidad tuvo que modificar las estructuras para aumentar la productividad, así lo hizo. Los intereses económicos de conducción del sistema legal, y no al revés.

El sistema sólo tiene un futuro fructífero si, a los ojos de la sociedad, que es útil y añadir valor.

La estabilidad de las relaciones y la paz social se logra con el buen funcionamiento del registro de la propiedad.

La reducción de daños también fortalece la economía, como agentes financieros tienden a ofrecer crédito con una tasa de interés más baja debido a la posibilidad de que los valores de recuperación (Saw y Serra, 2013:126). Sin embargo, Serra y Serra lista de los dos tipos de seguridad jurídica: la dinámica y estática.

“Podemos dividir el principio de seguridad jurídica en las vías de servicio registros de la propiedad inmobiliaria en dos especies. En primer lugar, nos encontramos con el llamado de seguridad dinámica jurídica, que se manifiesta cuando el comprador de una propiedad toma su título al Registro de la Propiedad y como resultado de este acto ha garantizado todos los beneficios del derecho registrado. El segundo tipo se llama seguridad jurídica estática y se refiere a la garantía de la estabilidad de los derechos de propiedad derivados de la regulación y el cumplimiento de la ley con respecto a estos derechos”. (Saw y Serra, 2013: 126)

Dip (1998) entiende que la seguridad dinámica es el conjunto de medidas legales para proteger a las situaciones en el proceso de formación, modificación o extinción; certeza estática y legal es el conjunto de medidas legales para conservar apropiadas situaciones establecidas:

“Es cierto que tanto el registro de bienes raíces, como señala el notario se destinan a la seguridad jurídica, pero no de la misma manera. El notario es predominantemente para realizar seguridad dinámica; el registro, la seguridad estática; el notario, que expresa un dicho - es decir, que corresponden como prueba preconstituyendo - es, sin embargo, en primer lugar, un asesor de las partes, cuya Actum búsqueda expresar como una representación de una verdad y para la prevención de conflictos; que sigue a su libre elección por los contratistas, ya que

el notario es un participante del desarrollo consensuado de la ley; de lo contrario, la grabadora no ejerce función prudencial de salvaguardar la actum, pero sólo para publicar la sentencia, lo que hace insignificante la libertad de elección de las partes: la grabadora no constituye la negociación de determinación.” (Dip, 1998)

Esta reflexión del juez Ricardo Dip es clásico entre notarios y registradores.

El papel del notario se inclina a la sentencia, es decir, para el momento de la captura voluntad. Ya, el Secretario interino se centra en el estado de dicha declaración de voluntad (actum), y no en su financiación en sí. El registrador de bienes raíces garantiza la seguridad jurídica a través del título de la calificación.

Por lo tanto, el titular de los derechos inscritos no puede ser privado que sin su consentimiento o una orden judicial (seguridad estática), así como el comprador de un derecho de propiedad debe estar a salvo de los elementos no ataques en el registro para la adquisición (seguridad dinámica) (Souza, 2011: 24).

El principio de seguridad jurídica es común a las actividades notariales y registral. instrumentos saludables, escrito por un experto y con respeto a la ley permiten que la aplicabilidad de negocio y evitar litigios. (Roberts y Ferreira, 2013: 53).

Por lo tanto, la seguridad, en lugar de un principio jurídico, es un valor estimado a nuestra sociedad. Sin seguridad jurídica, la vida social sería insoportable.

Por lo tanto, podemos afirmar que el principio de seguridad jurídica en la actualidad, hoy en día es de suma importancia en el contexto social actual de nuestro país, ya que dijo que la ley no lesiona el derecho adquirido, el acto jurídico perfecto y cosa juzgada.

2.2.13 LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN LA LEGISLACION ACTUAL.-

Artículo I del RGRP: Publicidad Material “El registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este Reglamento expresamente las diferencie. El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aún cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo”.

Artículo II del RGRP: Publicidad Formal “El Registro es público. La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento afectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo registral”.³

El artículo 66 del Reglamento del Registro Público indica sobre el particular:

“La publicidad registral está constituida por la información contenida en los tomos, sistemas de procesamiento electrónico de datos, digitalización y la microfilmación.”.⁴

2.2.14 EL REGISTRO.-

Un registro se refiere a una información de cualquier específico, vale decir también un registro informático, un conjunto de datos almacenados en un sistema, en este casos en el sistema registral.

El registro no es otra cosa, aquel que contiene datos estructurados, es decir una tabla de una base de datos.

³ Fuente: Reglamento General de los Registros Públicos. Código Civil. Constitución Política. www.sunarp.gob.pe.

⁴ Reglamento del Registro Público número 26771-J del 18 de febrero de 1998. Artículo 66.

2.2.15 EL REGISTRO PÚBLICO.-

Cuando se hace referencia a los Registros Públicos es necesario señalar que el registro es una institución que genera la tan ansiada seguridad, lo que nos anima a confiar, no obstante muchas veces esta institución es mal utilizada provocando afectación en las partes; el Registro tiene por finalidad evitar los riesgos en las diversas transferencias, lo que en muchos casos de una u otra manera afectaría a la sociedad en general.

A decir de Axel Estuardo Alfonso Barrios Carrillo, el registro público es una institución que por encargo del Estado hece constar en forma sistemática, acontecimientos con relevancia jurídica con las limitaciones prescritas por la ley”.

2.2.16 EL REGISTRO PUBLICO DIGITAL.-

Los Registros Públicos, como parte del Estado, tienen el deber de transformarse para brindar mejores servicios registrales.

En el marco del gobierno electrónico al hablar de Registro Público Digital hacemos referencia al nuevo rol del Registro Público en la sociedad de la información.

2.2.17 SERVICIOS INTEGRADOS EN LINEA.-

SERVICIOS EN LÍNEA:

- Publicidad Registral en Línea

- Seguimiento de Estado de Títulos

- Alerta Registral

- Guía de Servicios Virtual

- Consulta Vehicular

- Reserva de Nombre de Personas Jurídicas

- Directorio Nacional de Personas Jurídicas

- Servicio de Publicidad Registral a Domicilio

BENEFICIOS:

- Tiempo max. 24 HORAS.

- Visitas con presencia física mínima .

- Seguimiento en línea.

- Requisito: Sin minuta.

- Consignación de información al inicio.

- Con entrega de RUC y clave SOL.

- Eliminación de errores en digitación.

2.3 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS BÁSICOS

➤ ARCHIVO REGISTRAL.-

Conjunto orgánico de documentos, producidos por el área registral y cuyo fondo documental se encuentra en constante aplicación de los procesos archivísticos (acopio, organización, selección, conservación y servicio). (Rimarachin, 2011:75)

➤ BLOQUEO REGISTRAL.-

El bloqueo registral es una anotación preventiva que busca preservar la prioridad del acto o contrato que se va a formalizar, como tal es temporal.

Es por dicha naturaleza que se ha implementado registral de presentación electrónica del bloqueo, en la forma planteada. Para extender la presentación electrónica a otros actos, necesariamente se tendrá que cumplir con los requerimientos tecnológicos y legales propios de un Registro Público Digital.

➤ CERTIFICADO.-

Instrumento público expedido por el registrador o abogado certificador, el cual, publicita el contenido literal o compendioso de un asiento de inscripción, o título que ha dado mérito a éste y/o contiene la aseveración, en forma negativa o positiva de la inscripción o anotación preventiva de un acto o contrato en el registro. (Amado: 3).

➤ **GOBIERNO ELECTRÓNICO.-**

Con la expresión “Gobierno Electrónico” nos referimos al uso de las tecnologías de la información y de las telecomunicaciones para hacer más eficiente la labor del Gobierno, y entregar una mejor y rápida información a los ciudadanos y, en definitiva, mejores servicios . (Jijena, 2013).

➤ **PUBLICIDAD.-**

Se refiere a los mecanismos que son utilizables para divulgar determinadas situaciones, y así adquirirán la calidad de públicas. (Amado: 1).

➤ **PUBLICIDAD REGISTRAL EN LINEA.-**

La publicidad registral en línea refiere al servicio que permite a una u otra persona tomar conocimiento de la información que aparece en los Registros Públicos.

➤ **PUBLICIDAD REGISTRAL.-**

Hace referencia de que la persona está enterada del contenido de las inscripciones. (Lavander : 449).

➤ **PRINCIPIOS REGISTRALES.-**

El sistema de publicidad registral cumple sus objetivos de seguridad jurídica a través de ellos. (Amado: 1).

➤ **SEGURIDAD JURIDICA.-**

La seguridad jurídica involucra tanto determinación, control y minimización de los riesgos presentes como la previsión de los riesgo que puedan presentarse.⁵

➤ **SOLICITUD EN LÍNEA DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL CERTIFICADA.-**

Consiste en solicitar desde cualquier parte del país, la expedición de certificados negativos así como de copias literales certificadas de partidas registrales inscritas en las oficinas a nivel nacional, con opción de envío a la dirección que la persona indique dentro del territorio nacional.

➤ **TECNOLOGÍA.-**

Engloba los estudios técnicos, ordenados científicamente, que de una u otra forma permitirán elaborar y crear tanto bienes como servicios que puedan satisfacer nuestras necesidades.

⁵ Información extraída de la página:
http://www.colescba.org.ar/agenda/2010/xiv_jornada_notarial_iberamericana/XIV_Iberoamericana_Tema_I_Pautas.pdf

CAPÍTULO III

PRESENTACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

3.1 VALIDEZ Y CONFIABILIDAD

A continuación legamos al punto, considero uno de los más importantes del presente estudio, toda vez que en esta parte de la investigación se presentan los resultados que se obtuvieron, por medio del trabajo de campo, el estudio de la presente tesis estuvo enmarcado dentro de la modalidad de un proyecto básico y aplicativo; entendiendo por validez que un instrumento está midiendo lo que se pretendió medir en la investigación, siendo así el grado de seguridad que debería tener un instrumento que en este caso nos permitió lograr resultados equivalentes en el procedimiento de recolección de los datos; debido a que estuvo orientado a proporcionar solución o respuesta a las interrogantes planteados en nuestra descripción del problema, en virtud de la investigación realizada a los Registros Públicos de la provincia de Ica, para lo cual fue necesario realizar encuestas a doscientos trece personas personas, englobando a profesionales y administrados, con el fin de obtener datos reales in situ de los diferentes puntos de vista de cada administrado que tiene contacto directo con dicha Institución, por su labor diaria y por su profesión.

Solo encuestando a la muestra señalada es que logramos validar la investigación, sin sus valiosas respuestas no hubieramos logrado los resultados obtenidos al finalizar de nuestro estudio. Así mismo con ello se logró la confiabilidad del trabajo ejecutado.

3.2 PRESENTACIÓN DE TABLAS Y GRÁFICOS

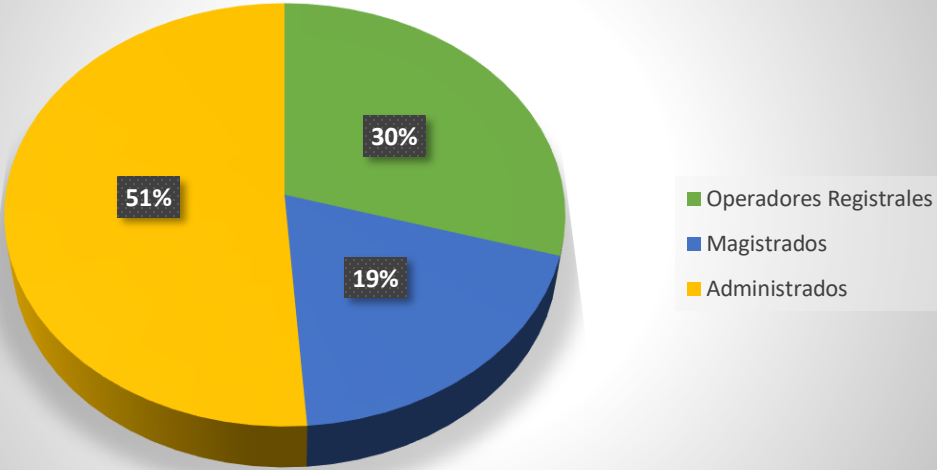
RESULTADOS OBTENDIOS DE LA INVESTIGACIÓN REPRESENTADOS EN TABLAS Y GRÁFICOS

INICIAMOS CON EL MÓDULO I: REFERENTE A LOS DATOS GENERALES

| CARACTERÍSTICAS DE LA MUESTRA | | |
|-------------------------------|------------|-------------|
| ENCUESTADOS | F | % |
| Operadores Registrales | 63 | 30% |
| Magistrados | 41 | 19% |
| Administrados | 109 | 51% |
| TOTAL | 213 | 100% |

Al verificar las características de la muestra, arrojó como resultado que el 30% fueron Operadores Registrales, el 19% se trató de Magistrados y el 51% Administrados del Sistema Registral.

MUESTRA



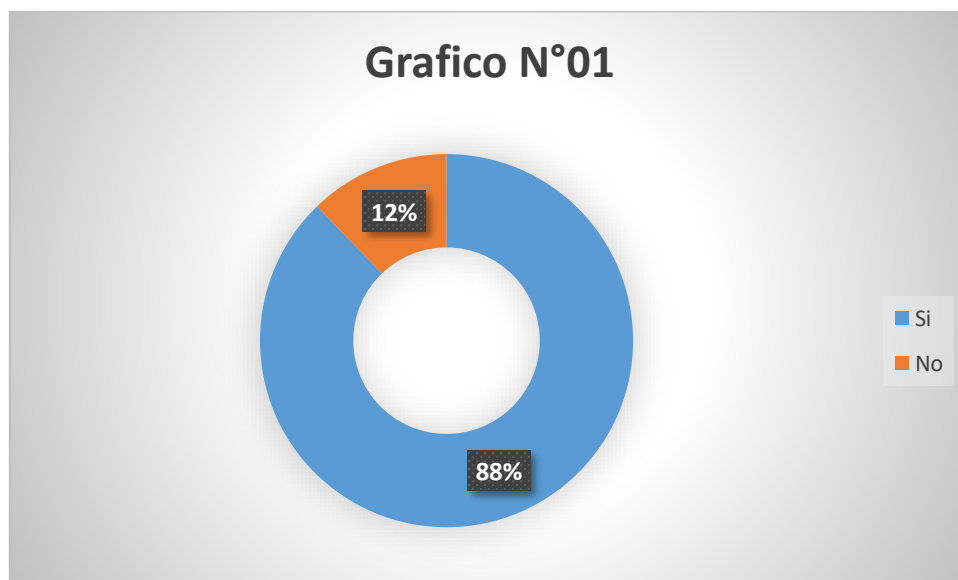
RESULTADOS OBTENIDOS DE LA INVESTIGACIÓN RESPECTO AL MÓDULO II:

En este módulo se hace referencia a la representación de las encuestas aplicadas a los Operadores Registrales, Magistrados y los Administrados.

DEL CUADRO N° 01

¿Considera Usted que la incorporación de los servicios de publicidad registral en línea contribuyó en la Modernización de los Registros Públicos de la Provincia de Ica, durante el año 2015?

| ALTERNATIVAS | f | % |
|--------------|------------|-------------|
| Si | 187 | 88% |
| No | 16 | 12% |
| Total | 213 | 100% |



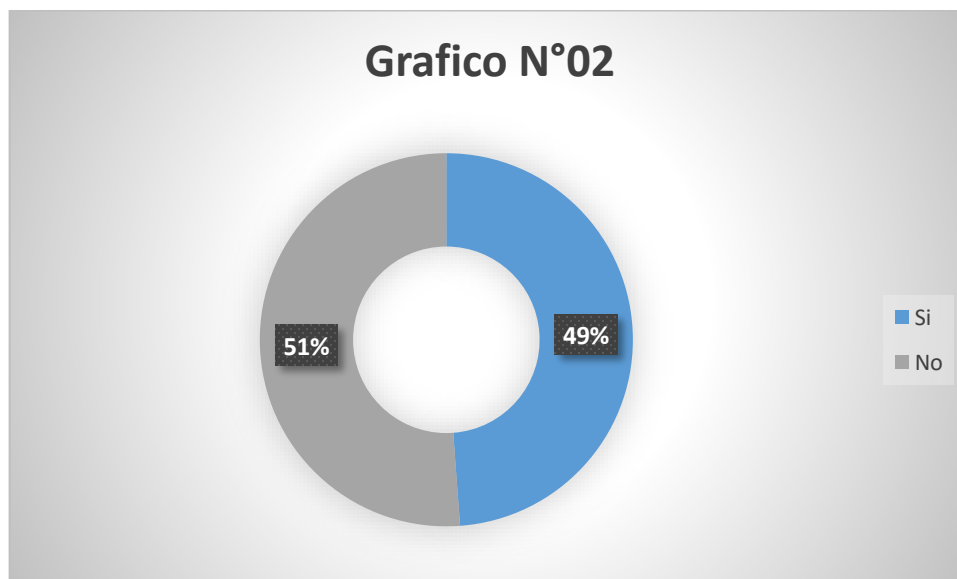
Al realizar la interpretación tenemos que el 88% de los encuestados indican que la incorporación de los servicios de publicidad registral en línea contribuyó en la Modernización de los Registros Públicos de la Provincia de Ica, durante el año 2015. El 12% de los encuestados indica que la incorporación de los servicios de publicidad registral en línea no contribuyó en la Modernización de los Registros Públicos de la Provincia de Ica, durante el año 2015.

Lo que se deduce, que el incorporar los servicios de publicidad registral en línea contribuyó en la Modernización de los Registros Públicos, no tenemos nada que envidiarle a otros países en lo que se refiere a los avances tecnológicos y ello se afirma por cuanto el avance tecnológico no se encuentra aislado de nuestro sistema registral.

DEL CUADRO N° 02

¿Considera Usted que existen desventajas del servicio de publicidad registral en línea?

| ALTERNATIVAS | f | % |
|--------------|------------|-------------|
| Si | 104 | 51% |
| No | 109 | 49% |
| Total | 213 | 100% |



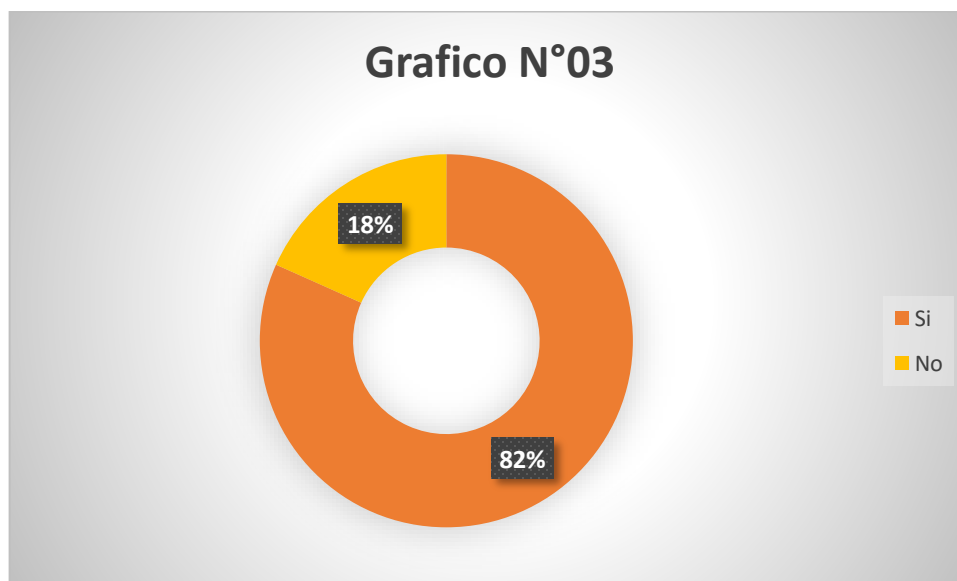
El 51% de los encuestados indican que existen desventajas del servicio de publicidad registral en línea. El 49% de los encuestados indica que no existen desventajas.

Lo que se deduce, que si bien es cierto se requiere cierto grado de capacitación en cuanto a la tecnología para aplicar la plataforma virtual, resulta ventajosa la aplicación del servicio registral en línea por cuanto con su eficiencia y eficacia se reduciría tanta burocracia en los Registros Públicos y de cierta forma se lograría con prontitud los servicios solicitados. Asimismo la transparencia en estos servicios de publicidad registral en línea reduce el índice de discrecionalidad del funcionario público registral.

DEL CUADRO N° 03

¿Considera Usted, que el uso de los servicios de publicidad registral en línea brinda mejor acceso y servicio a los administrados de los Registros Públicos?

| ALTERNATIVAS | f | % |
|--------------|------------|-------------|
| Si | 174 | 82% |
| No | 39 | 18% |
| Total | 213 | 100% |



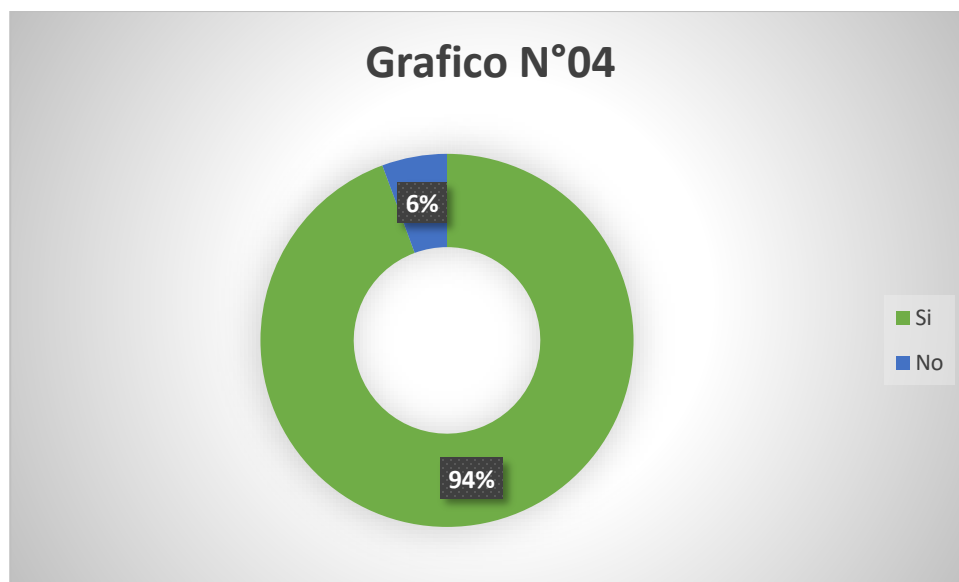
De la interpretación se infiere que El 82% de los encuestados indican que el uso de los servicios de publicidad registral en línea brinda mejor acceso y servicio al público. El 18% de los encuestados indica que el uso de los servicios de publicidad registral en línea no brinda mejor acceso y servicio al público usuario de los Registros Públicos.

Concluyendo que actualmente los Registros Públicos impulsa políticas permanentes en bienestar de la gestión actual del sistema registral, contribuyendo con la implementación y fortalecimiento de los servicios y productos que brinden seguridad jurídica a la institución. No obstante la inclusión de estos nuevos servicios nos conlleva a generar mayor cultura en los usuarios en general, debe quedar claro que el objetivo principal de los Registros Públicos es optimizar la aplicación de los nuevos productos registrales y convertirse en un aliado estratégico del desarrollo de nuestra nación.

DEL CUADRO N° 04

¿Considera Usted que el uso de los servicios de publicidad registral en línea influye en el desenvolvimiento del mercado inmobiliario?

| ALTERNATIVAS | f | % |
|--------------|------------|-------------|
| Si | 201 | 94% |
| No | 12 | 6% |
| Total | 213 | 100% |

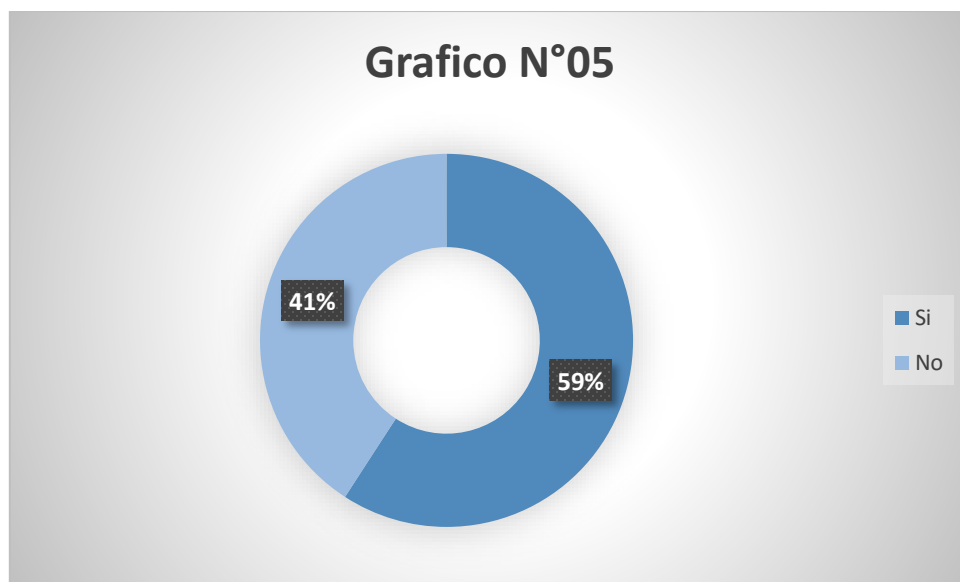


Se infiere que el 94% de los encuestados indican que el uso de los servicios de publicidad registral en línea influye en el desenvolvimiento del mercado inmobiliario nacional. El 6% de los encuestados indica que el uso de los servicios de publicidad registral en línea no influye en el desenvolvimiento del mercado inmobiliario nacional.

Lo que se deduce, que el uso de los servicios de publicidad registral en línea influye en el desenvolvimiento del mercado inmobiliario, que si aún es pequeño y viene creciendo considerablemente, este mercado se ve en problemas en algunas ocasiones que lo limita, observando deficiencias en el sistema inmobiliario. Lo que nos urge es un sistema de mercado inmobiliario formal, sencillo y claro y que otorgue la tan ansiada seguridad jurídica, logrando así la mayor cantidad de transacciones posible y reduciendo el índice de informalidad. .

DEL CUADRO N° 05

| ¿Considera Usted que los nuevos servicios de publicidad registral en línea a impactado en los administrados y operadores registrales? | | |
|---|------------|-------------|
| ALTERNATIVAS | f | % |
| Si | 126 | 67% |
| No | 87 | 33% |
| Total | 213 | 100% |



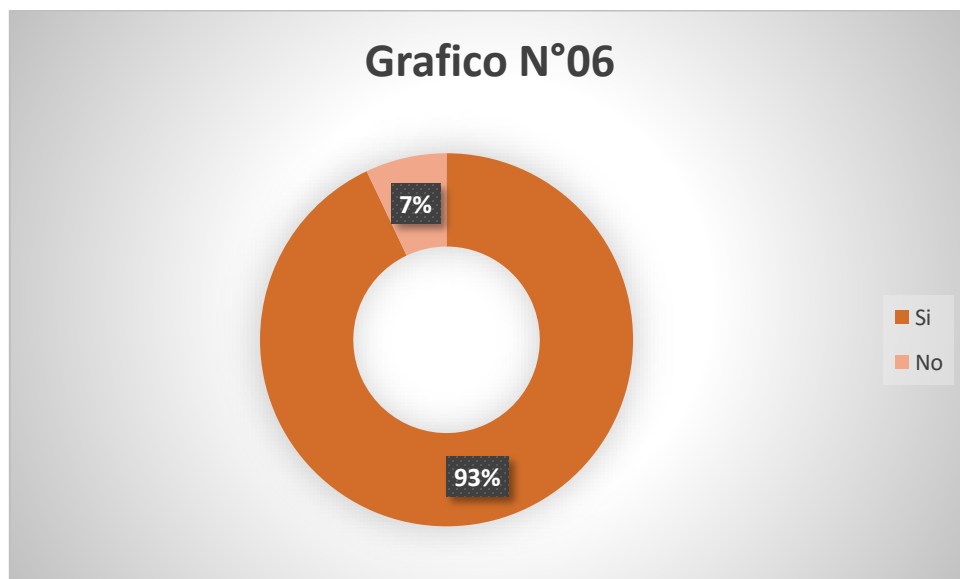
El 67% de los encuestados indican que los nuevos servicios de publicidad registral en línea a impactado en los administrados y operadores registrales. El 33% de los encuestados indica que los nuevos servicios de publicidad registral en línea no a impactado en los administrados y operadores registrales.

Lo que se deduce, que el impacto de los nuevos servicios de publicidad registral en línea definitivamente es único, provocando en los administrados y operadores registrales una gran satisfacción. No obstante estos nuevos servicios de publicidad registral en línea nos hace salir a la palestra, es necesario aclarar que toda esta modernización e innovación tecnológica acarrea no solo un eficiente servicio a los administrados en general, sino también a los operadores registrales y magistrados, generando en ellos mayor confianza para la ejecución de sus actividades registrales.

DEL CUADRO N° 06

¿Considera Usted que el uso de los servicios de publicidad registral en línea le da fluidez al mercado inmobiliario nacional?

| ALTERNATIVAS | f | % |
|--------------|------------|-------------|
| Si | 198 | 93% |
| No | 15 | 7% |
| Total | 213 | 100% |



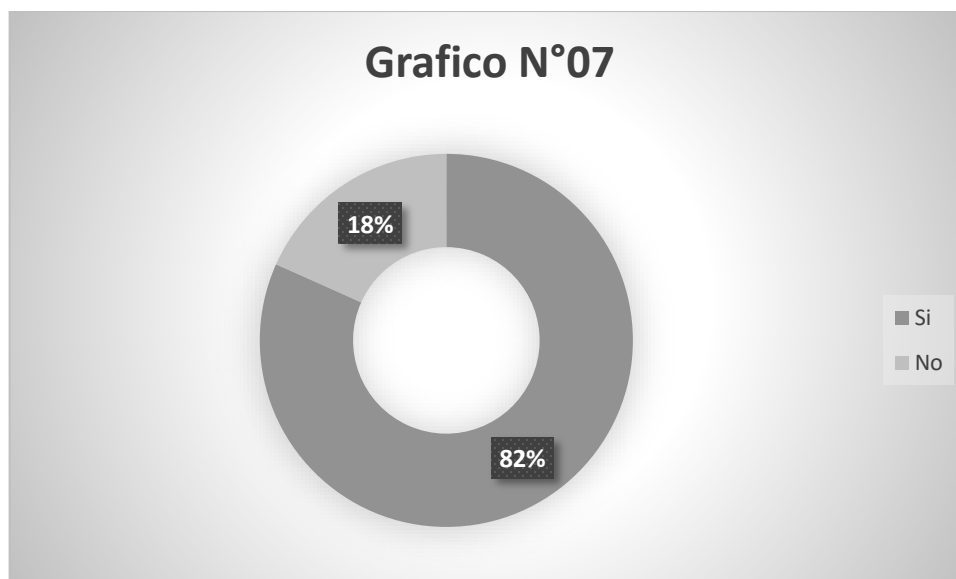
Al respecto el 93% de los encuestados indican que el uso de los servicios de publicidad registral en línea le da fluidez al mercado inmobiliario nacional. El 7% de los encuestados indica que el uso de los servicios de publicidad registral en línea no le da fluidez al mercado inmobiliario nacional.

Lo que se deduce, que definitivamente el uso de los servicios de publicidad registral en línea le da fluidez al mercado inmobiliario nacional, ello se afirma por cuanto estos procesos de avances tecnológicos se ha producido con la convergencia de las industrias de las Telecomunicaciones y la Informática. Todos estos cambios tecnológicos vienen instalándose en los cimientos de la sociedad, la misma que se ve obligada a desarrollar de manera distinta sus relaciones en la sociedad, así como la forma de desenvolverse en al actividad comercial, precisamente en el mercado inmobiliario nacional.

DEL CUADRO N° 07

¿Considera Usted que los nuevos servicios de publicidad registral en línea permite en los administrados y operadores registrales contar con una organización más eficiente de la información y dar un mejor servicio a los administrados?

| ALTERNATIVAS | f | % |
|--------------|------------|-------------|
| Si | 174 | 82% |
| No | 39 | 18% |
| Total | 213 | 100% |



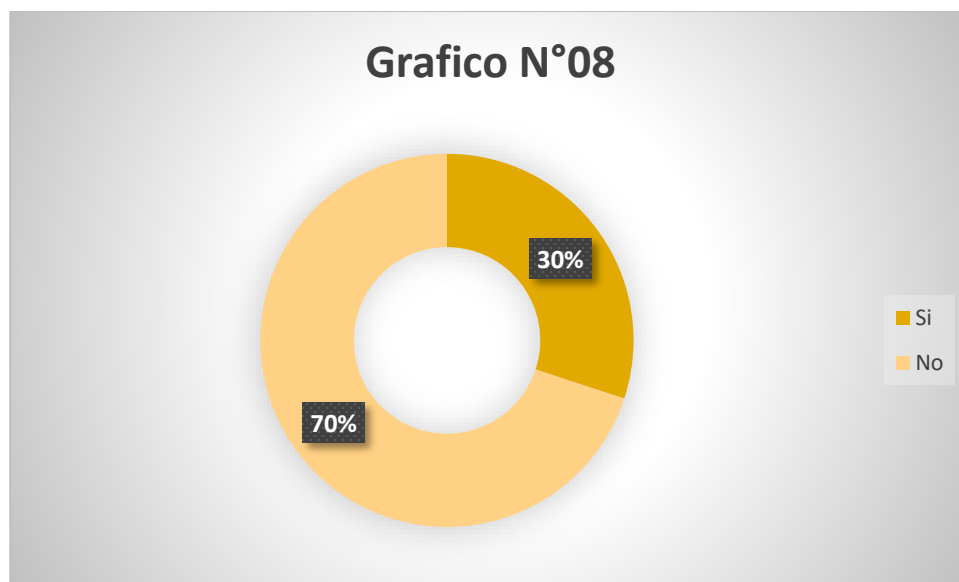
El 82% de los encuestados indican que los nuevos servicios de publicidad registral en línea permite en los administrados y operadores registrales contar con una organización más eficiente de la información y dar un mejor servicio a los administrados. El 18% de los encuestados indica que los nuevos servicios de publicidad registral en línea no permite en los administrados y operadores registrales Públicos contar con una organización más eficiente de la información y dar un mejor servicio a los administrados.

Lo que se deduce, que los nuevos servicios de publicidad registral en línea se han convertido en una herramienta eficiente y eficaz. El contar con este servicio de publicidad registral en línea convierte a los Registros Públicos en una institución a la vanguardia de la tecnología, con renovación constante de equipos, así como el sistema de la red de información y comunicación, permitiéndonos el más óptimo aprovechamiento de la información y el medio para brindarlo bajo todos los parámetros permisibles con la innovación tecnológica.

DEL CUADRO N° 08

¿Considera Usted que el uso de los servicios de publicidad registral en línea genera alguna desventaja en los administrados?

| ALTERNATIVAS | f | % |
|--------------|------------|-------------|
| Si | 64 | 30% |
| No | 149 | 70% |
| Total | 213 | 100% |



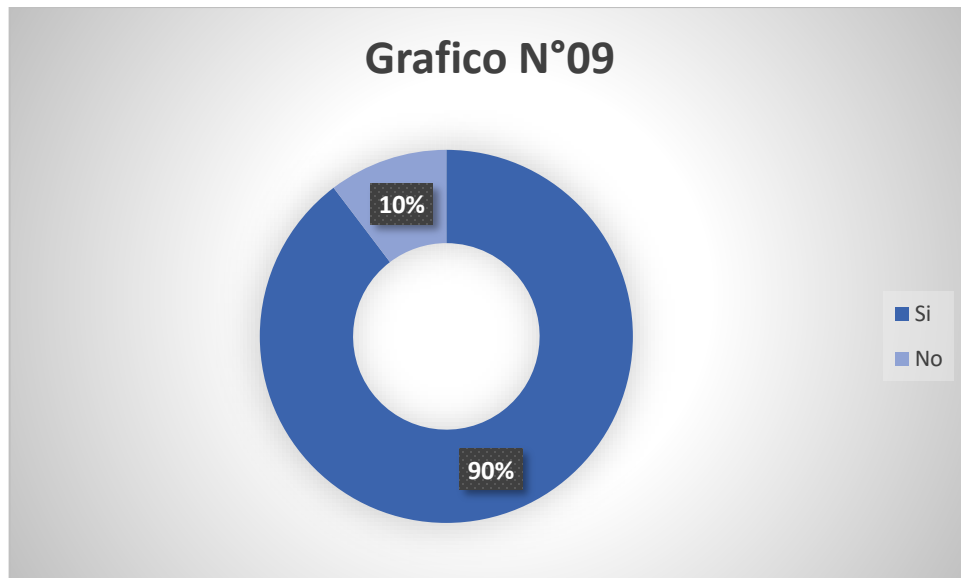
Respecto a esta interrogante el 30% de los encuestados indican que el uso de los servicios de publicidad registral en línea genera alguna desventaja en los administrados. El 70% de los encuestados expresan el uso de los servicios de publicidad registral en línea no genera alguna desventaja en los administrados.

De lo que resulta, que el uso el uso de los servicios de publicidad registral en línea nos brinda múltiples oportunidades para lograr la tan ansiada transparencia, resultando ser un instrumento para el acceso a la información y fomentar la comunicación, atributos que indudablemente aportan en hacer más efectiva y óptimo el servicio registral. Si bien es cierto los Registros Públicos debe integrar a su sistema registral cambios progresivos que estén orientados a que la función registral se cumpla de una forma más eficiente.

DEL CUADRO N° 09

¿Considera Usted que es importante conocer los nuevos productos registrales como por ejemplo los servicios de publicidad en línea?

| ALTERNATIVAS | f | % |
|--------------|------------|-------------|
| Si | 191 | 90% |
| No | 22 | 10% |
| Total | 213 | 100% |



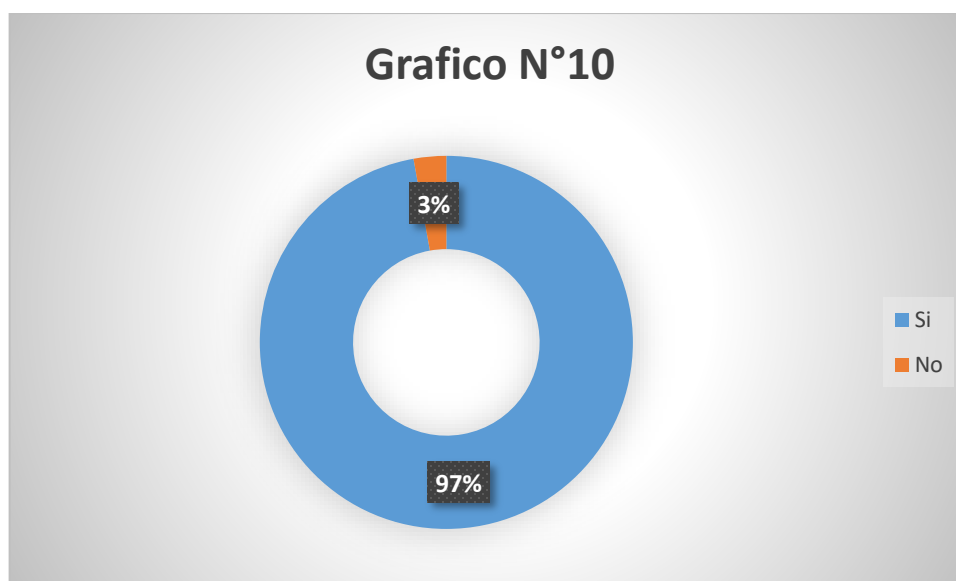
El 90% de los encuestados indican que es importante conocer los nuevos productos registrales como por ejemplo los servicios de publicidad en línea. El 10% de los encuestados indica que no es importante conocer los nuevos productos registrales como por ejemplo los servicios de publicidad en línea.

Lo que se deduce, que es muy importante conocer de los nuevos productos registrales, en este caso de los servicios de publicidad registral en línea, hay que impulsar el equipamiento de herramientas tecnológicas en el sistema registral y así facilitar la inserción de las tecnologías de información y comunicación en el quehacer registral, no obstante la mayoría de los encuestados coinciden en sugerir la implementación de plataformas tecnológicas adecuadas y de fácil acceso a los usuarios del sistema registral, capacitándolos en su utilización y brindándoles información sobre sus beneficios.

DEL CUADRO N° 10

¿Considera Usted que la incorporación de los servicios de publicidad registral en línea debe estar dirigida a incorporar también a los administrados que nunca o casi nunca utilizaron este servicio?

| ALTERNATIVAS | f | % |
|--------------|------------|-------------|
| Si | 207 | 97% |
| No | 6 | 3% |
| Total | 213 | 100% |



El 97% de los encuestados indican que la incorporación de los servicios de publicidad en línea debe estar dirigida a incorporar también a los administrados que nunca o casi nunca utilizaron este servicio. El 3% de los encuestados indica que la incorporación de los servicios de publicidad en línea no debe estar dirigida a incorporar también a los administrados que no hacen uso de estos servicios registrales.

Lo que se deduce, que el servicio de publicidad registral en línea si bien es cierto, se encuentra disponible para el público en general, debe tomarse en cuenta los significativos beneficios que aporta para generar certidumbre y estabilidad al sistema registral; debiendo de una u otra forma acoplarse esta ciencia de la informática a la rama de las ciencias jurídicas para un mejor funcionamiento, brindando mayor cultura en la aplicación de la tecnología en las relaciones jurídicas. El Servicio de Publicidad Registral en Línea nos brinda la información registral en “tiempo real”, promoviendo transparencia en los servicios de publicidad.

3.3 PRUEBA DE HIPÓTESIS

(Ho):

En la medida que se incorporan los servicios de publicidad registral en línea no se contribuye a la Modernización de los Registros Públicos.

(HA):

En la medida que se incorporan los servicios de publicidad registral en línea se contribuye a la Modernización de los Registros Públicos.

| | SI | NO | |
|------------------------|-----|----|-----|
| OPERADORES REGISTRALES | 54 | 9 | 63 |
| MAGISTRADOS | 28 | 13 | 41 |
| ADMINISTRADOS | 105 | 4 | 109 |
| Total | 187 | 16 | 213 |

:

$$f_e = \frac{(Total\ fila\ i - esima)(Total\ columna\ j - esima)}{Total\ Global}$$

Frecuencias Esperadas

| Frecuencias Esperadas | SI | NO |
|-------------------------------|-------|-------|
| OPERADORES REGISTRALES | 55.30 | 7.70 |
| MAGISTRADOS | 35.99 | 5.01 |
| ADMINISTRADOS | 95.69 | 13.31 |

En la medida que se use los servicios de publicidad registral en línea mayor es el acceso y servicio al público administrado de los Registros Públicos.

(Ho):

En la medida que se use los servicios de publicidad registral en línea menor es el acceso y servicio al público administrado de los Registros Públicos.

(HA):

En la medida que se use los servicios de publicidad registral en línea mayor es el acceso y servicio al público administrado de los Registros Públicos.

| | SI | NO | |
|------------------------|-----|-----|-----|
| OPERADORES REGISTRALES | 28 | 35 | 63 |
| MAGISTRADOS | 18 | 23 | 41 |
| ADMINISTRADOS | 58 | 51 | 109 |
| Total | 104 | 109 | 213 |

:

$$f_e = \frac{(Total\ fila\ i - esima)(Total\ columna\ j - esima)}{Total\ Global}$$

Frecuencias Esperadas

| Frecuencias Esperadas | SI | NO |
|------------------------|-------|-------|
| OPERADORES REGISTRALES | 30.76 | 31.24 |
| MAGISTRADOS | 20.01 | 20.99 |
| ADMINISTRADOS | 53.22 | 55.78 |

El uso de los servicios de publicidad registral en línea le da fluidez al mercado inmobiliario nacional.

(Ho):

El uso de los servicios de publicidad registral en línea no le da fluidez al mercado inmobiliario nacional.

(HA):

El uso de los servicios de publicidad registral en línea le da fluidez al mercado inmobiliario nacional.

| | SI | NO | |
|------------------------|-----|----|-----|
| OPERADORES REGISTRALES | 46 | 17 | 63 |
| MAGISTRADOS | 34 | 7 | 41 |
| ADMINISTRADOS | 94 | 15 | 109 |
| Total | 174 | 39 | 213 |

:

$$f_e = \frac{(Total\ fila\ i - esima)(Total\ columna\ j - esima)}{Total\ Global}$$

Frecuencias Esperadas

| Frecuencias Esperadas | F | V |
|-------------------------------|-------|-------|
| OPERADORES REGISTRALES | 55.30 | 7.70 |
| MAGISTRADOS | 35.99 | 5.01 |
| ADMINISTRADOS | 95.69 | 13.31 |

Los nuevos servicios de publicidad registral en línea permite en los administrados y operadores de los Registros Públicos contar con una organización más eficiente de la información y dar un mejor servicio al público administrado.

(Ho):

Los nuevos servicios de publicidad registral en línea no permite en los administrados y operadores de los Registros Públicos contar con una organización más eficiente de la información y dar un mejor servicio al público administrado.

(HA):

Los nuevos servicios de publicidad registral en línea permite en los administrados y operadores de los Registros Públicos contar con una organización más eficiente de la información y dar un mejor servicio al público administrado.

| | | | |
|------------------------|------------|-----------|------------|
| | SI | NO | |
| OPERADORES REGISTRALES | 59 | 4 | 63 |
| MAGISTRADOS | 37 | 4 | 41 |
| ADMINISTRADOS | 105 | 4 | 109 |
| Total | 201 | 12 | 213 |

:

$$f_e = \frac{(Total\ fila\ i - esima)(Total\ columna\ j - esima)}{Total\ Global}$$

Frecuencias Esperadas

| Frecuencias Esperadas | F | V |
|------------------------|--------|------|
| OPERADORES REGISTRALES | 59.45 | 3.55 |
| MAGISTRADOS | 38.69 | 2.31 |
| ADMINISTRADOS | 102.85 | 6.15 |

3. 4 DISCUSIÓN DE RESULTADOS

En el cuadro Nro. 01 ante la interrogante ¿considera Usted que la incorporación de los servicios de publicidad registral en línea contribuyó en la Modernización de los Registros Públicos de la Provincia de Ica, durante el año 2015? El 88% de los encuestados indican que la incorporación de los servicios de publicidad registral en línea contribuyó en la Modernización de los Registros Públicos de la Provincia de Ica, durante el año 2015. El 12 % de los encuestados indica que la incorporación de los servicios de publicidad registral en línea no contribuyó en la Modernización de los Registros Públicos de la Provincia de Ica, durante el año 2015. Lo que se deduce, que el incorporar los servicios de publicidad registral en línea contribuyó en la Modernización de los Registros Públicos, no tenemos nada que envidiarle a otros países en lo que se refiere a los avances tecnológicos y ello se afirma por cuanto el avance tecnológico no se encuentra aislado en nuestro país, mucho menos es ajeno a la actividad registral.

Respecto al cuadro Nro. 02 ¿considera Usted que existen desventajas del servicio de publicidad registral en línea? El 51% de los encuestados indican que existen desventajas del servicio de publicidad registral en línea. El 49% de los encuestados indica que no existen desventajas del servicio de publicidad registral en línea. Lo que se deduce, que si bien es cierto se requiere cierto grado de capacitación en cuanto a la tecnología para aplicar la plataforma virtual, resulta ventajosa la aplicación del servicio registral en línea por cuanto con su eficiencia y eficacia se reduciría tanta burocracia en los Registros Públicos y de cierta forma se lograría con prontitud los servicios solicitados. Asimismo la transparencia en estos servicios de publicidad registral en línea reduce el índice de discrecionalidad del funcionario público registral.

En el cuadro Nro. 03 ¿considera Usted, que el uso de los servicios de publicidad registral en línea brinda mejor acceso y servicio al público administrado de los Registros Públicos? El 82% de los encuestados indican que el uso de los servicios de publicidad registral en línea brinda mejor acceso y servicio al público administrado de los Registros Públicos. El 18% de los encuestados indica que el uso de los servicios de publicidad registral en línea no brinda mejor acceso y servicio al público administrado de los Registros Públicos. Lo que se deduce, que actualmente los Registros Públicos impulsa políticas permanentes en bienestar de la gestión actual del sistema registral, contribuyendo con la implementación y fortalecimiento de los servicios y productos que brinden seguridad jurídica a la institución. No obstante la inclusión de estos nuevos servicios nos conlleva a generar mayor cultura en los administrados en general, debe quedar claro que el objetivo principal de los Registros Públicos es optimizar la aplicación de los nuevos productos registrales y convertirse en un aliado estratégico del desarrollo de nuestra nación.

A la interrogante 04 ¿considera Usted que el uso de los servicios de publicidad registral en línea influye en el desenvolvimiento del mercado inmobiliario? El 94% de los encuestados indican que el uso de los servicios de publicidad registral en línea influye en el desenvolvimiento del mercado inmobiliario nacional. El 6% de los encuestados indica que el uso de los servicios de publicidad registral en línea no influye en el desenvolvimiento del mercado inmobiliario nacional. Lo que se deduce, que el uso de los servicios de publicidad registral en línea influye en el desenvolvimiento del mercado inmobiliario, que si aún es pequeño y viene creciendo considerablemente, este mercado se ve en problemas en algunas ocasiones que lo limita, observando deficiencias en el sistema inmobiliario. Lo que nos urge es un sistema de mercado inmobiliario formal, sencillo y claro y que otorgue la tan ansiada seguridad jurídica, logrando así la mayor cantidad de transacciones posible y reduciendo el índice de informalidad. .

Planteamiento Nro. 05 ¿considera Usted que los nuevos servicios de publicidad registral en línea a impactado en los administrados y operadores registrales? El 67% de los encuestados indican que los nuevos servicios de publicidad registral en línea a impactado en los administrados y operadores de los Registros Públicos.

El 33% de los encuestados indica que los nuevos servicios de publicidad registral en línea no ha impactado en los administrados y operadores de los Registros Públicos. Lo que se deduce, que el impacto de los nuevos servicios de publicidad registral en línea definitivamente es único, provocando en los administrados y operadores registrales una gran satisfacción por cuanto resulta ser una herramienta muy valiosa para mejorar nuestros servicios.

Planteamiento Nro. 06 ¿considera Usted que el uso de los servicios de publicidad registral en línea le da fluidez al mercado inmobiliario nacional? El 93% de los encuestados indican que el uso de los servicios de publicidad registral en línea le da fluidez al mercado inmobiliario nacional. El 7% de los encuestados indica que el uso de los servicios de publicidad registral en línea no le da fluidez al mercado inmobiliario nacional. Lo que se deduce, que definitivamente el uso de los servicios de publicidad registral en línea le da fluidez al mercado inmobiliario nacional, ello se afirma por cuanto estos procesos de avances tecnológicos se ha producido con la convergencia de las industrias de las Telecomunicaciones y la Informática. Todos estos cambios tecnológicos vienen instalándose en los cimientos de la sociedad, la misma que se ve obligada a desarrollar de manera distinta sus relaciones en la sociedad, así como la forma de desenvolverse en la actividad comercial, precisamente en el mercado inmobiliario nacional.

Interrogante Nro. 07 ¿considera Usted que los nuevos servicios de publicidad registral en línea permite en los administrados y operadores registrales contar con una organización más eficiente de la información y dar un mejor servicio al público administrado? El 82% de los encuestados indican que los nuevos servicios de

publicidad registral en línea permite en los administrados y operadores registrales contar con una organización más eficiente de la información y dar un mejor servicio al público administrado. El 18% de los encuestados indica que los nuevos servicios de publicidad registral en línea no permite en los administrados y operadores registrales contar con una organización más eficiente de la información y dar un mejor servicio al público administrado. El contar con este servicio de publicidad registral en línea convierte a los Registros Públicos en una institución a la vanguardia de la tecnología, con renovación constante de equipos, así como el sistema de la red de información y comunicación, permitiéndonos el más óptimo aprovechamiento de la información y el medio para brindarlo bajo todos los parámetros permisibles con la innovación tecnológica.

Cuadro Nro. 08. ¿Considera Usted que el uso de los servicios de publicidad registral en línea genera alguna desventaja en los administrados?

El 30% de los encuestados expresan que el uso de los servicios de publicidad registral en línea están presentando genera algunas veces ciertas desventajas al Sistema Registral.

El 70% de los encuestados expresan que el uso de los servicios de publicidad registral en línea no genera desventaja al Sistema Registral.

Lo que se deduce, que el uso de los servicios de publicidad registral en línea nos brindan múltiples oportunidades para lograr la tan ansiada transparencia, resultando ser un instrumento para el acceso a la información y fomentar la comunicación, atributos que indudablemente aportan en hacer más efectiva y óptimo el servicio registral. Si bien es cierto los Registros Públicos debe integrar a su sistema registral cambios progresivos que estén orientados a que la función registral se cumpla de una forma más eficiente.

En cuadro Nro. 09 ¿considera Usted que es importante conocer los nuevos productos registrales como por ejemplo los servicios de publicidad en línea? El 90% de los encuestados indican que si. El 10% de los encuestados indica que no es importante conocer los nuevos productos registrales como por ejemplo los servicios de publicidad en línea. Lo que se deduce, que es muy importante conocer de los nuevos productos registrales, en este caso de los servicios de publicidad registral en línea, hay que impulsar el equipamiento de herramientas tecnológicas en el sistema registral y así facilitar la inserción de las tecnologías de información y comunicación en el quehacer registral, no obstante la mayoría de los encuestados coinciden en sugerir la implementación de plataformas tecnológicas adecuadas y de fácil acceso a los administrados del sistema registral, capacitándolos en su utilización y brindándoles información sobre sus beneficios.

Al planteamiento Nro. 10 ¿considera usted que la incorporación de los servicios de publicidad registral en línea debe estar dirigida a incorporar también a los administrados que nunca o casi nunca utilizaron este servicio? El 97% de los encuestados indican que si.

El 3% de los encuestados indica que la incorporación de los servicios de publicidad en línea no debe estar dirigida a incorporar también a los administrados que nunca o casi nunca utilizaron este servicio. Lo que se deduce, que el servicio de publicidad registral en línea si bien es cierto, se encuentra disponible para el público en general, debe tomarse en cuenta los significativos beneficios que aporta para generar certidumbre y estabilidad al sistema registral; debiendo de una u otra forma acoplarse esta ciencia de la informática a la rama de las ciencias jurídicas para un mejor funcionamiento, brindando mayor cultura en la aplicación de la tecnología en las relaciones jurídicas.

CONCLUSIONES

1. La incorporación de los servicios de publicidad registral en línea definitivamente marca una indiscutible novedad que contribuye en la modernización de los Registros Públicos, previa apertura de una cuenta y una línea de pago; resulta ser un sistema implementado por la SUNARP, que garantiza y hace posible a través del uso y aplicación de la tecnología, el acceso al conocimiento del contenido de las partidas registrales inscritas en los Registros Públicos de todo el país, además de diversas consultas sobre la propiedad.

2. Todos de cierta forma hemos podido observar que el impacto que ha generado las nuevas tecnologías tienen aplicación en casi todas las ramas del Derecho, y ello sucede por la incidencia y generalización de las aplicaciones de dichas tecnologías en la sociedad. En el caso previsto de los Registros Públicos el uso de los servicios de publicidad registral en línea brinda y otorga un mejor acceso y servicio al público administrado de los Registros Públicos.

3. El uso de los servicios de publicidad registral en línea influye positivamente en el desenvolvimiento del mercado inmobiliario nacional toda vez que genera una ventaja competitiva, mejorando el proceso de gestión que hace posible el servicio a los ciudadanos. Definitivamente resultó necesario modernizar el funcionamiento de los Registros Públicos, a fin de lograr un adecuado desenvolvimiento del mercado inmobiliario registral.

4. Los nuevos servicios de publicidad registral en línea a generado un impacto de modernización y vanguardia, toda vez que los usuarios del sistema registral tienen este servicio que les permite realizar trámites registrales de una manera más ágil y eficiente, y los operadores registrales al contar con este servicio en línea

favorecen el desarrollo del mercado inmobiliario. Por todo ello ha quedado demostrado las hipótesis planteadas.

RECOMENDACIONES

1. Si bien es cierto la incorporación de los servicios de publicidad registral en línea definitivamente contribuye en la modernización de los Registros Públicos, y porque no decirlo en la eficacia del sistema registral, por ello es necesario que la SUNARP como institución que contribuye al crecimiento económico y social del país tenga el deber de tomar las medidas urgentes que permita realizar el trabajo registral con eficiencia y calidad; no obstante dejarnos abrumar por la tecnología y la modernidad que día a día se va acrecentando a nivel mundial. La innovaciones tecnológicas no deben ser un problema, al contrario una señala que estamos a la vanguardia y que debemos responder a resultados positivos.

2. El uso de los servicios de publicidad registral en línea brinda un mejor acceso y servicio al público administrado de los Registros Públicos, queda demostrado que con el uso de la tecnología podemos conseguir un sistema que otorgue mayor seguridad jurídica, la misma que es tan ansiada y eficiencia de los operadores registrales ; sin embargo es urgente capacitar, instruir a los administrados del sistema registral en el uso y los beneficios que podrían obtener al aplicar los servicios implementados por la SUNARP.

3. Ante el desarrollo tecnológico de los servicios en línea se recomienda que éstos tengan un sistema o programa software propio para los Registros Públicos, a fin que al momento de ejercer una relación directa con los servicios en línea no afecte algún patrimonio propio o de algún tercero. Se trata que los servicios en línea sean un beneficio, más no un perjuicio a las propiedades.

4. Si bien es cierto los nuevos servicios de publicidad registral en línea a generado un impacto de modernización se recomienda que los programas de servicios de publicidad registral en línea, así como son eficientes, tengan una custodia y

seguridad de su mismo programa para no alterar la seguridad de la operación que realiza el administrado con Registros Públicos.

FUENTES DE INFORMACIÓN

Acosta Morales, M. (1994). *Sistemas y Principios Rectores de los Registros Públicos de la Propiedad de Guatemala Usac*. Guatemala.

Amado Ramírez, E. (2017). *El Derecho registral y Notarial en la Era Digital*. Lima - Ediciones Legales.

Borges, A. (2007). *El Registro de la Propiedad en la legislación brasileña*. Sao Paulo: CL Edijur.

Carvalho, A. (1975). *Registro de la propiedad: Comentarios al sistema de registro en la cara de la Ley Nº 6015 de 1973, modificada por la Ley N ° 6216*.

Chico y Ortiz, J. *Estudios sobre Derecho Hipotecario, Tomo I*.

Clavero, B. (2015). *Constitución de codificación: Paradigmas de dos términos de la ONU*. Quaderni Fiorentini, Milano, v. 18, 1989. Disponible en: <<http://www.centropgm.unifi.it/cache/Quaderni/18/0080.pdf>>. Acceso: 10 Octubre.

Ceneviva, W. (2010). *Notarios y registradores comentaron: (Ley 8.935 / 94)*. Octava ed. Sao Paulo: Saraiva.

Contrim Neto, A. (1980). *Enciclopedia de la ley, Coord. Limongi*. Francia, Sao Paulo: Saraiva. Vol. 55.

Diniz, M. (1992). *Sistemas de registro de la propiedad*. Sao Paulo: Saraiva.

Dip, H. (2010). *Derecho Administrativo registral*. Sao Paulo: Saraiva. (Serie derecho registral y notarial)

Fachin, L. (1988). *La función social de la propiedad y la propiedad contemporánea: Una perspectiva de la prescripción de bienes raíces*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor.

Ferraz Junior, T. (2008). *Introducción al estudio de la ley: Técnica, decisión, la dominación*. 6. ed. Sao Paulo: Atlas.

Freitas, A. (1865). *Consolidación de las leyes civiles*. Río de Janeiro: *Typographia universal Laemmert*.

González Barrón, G. (2004). *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario* Lima: Jurista Editores 2da Edición.

Guerrero, J. (1988). El Registro de la Propiedad. Instrumento necesario del progreso económico y social. *Inmobiliaria Law Journal*, Sao Paulo, n.45, año 21.

Guilherme Loureiro, L. (2012). *Registros Públicos: Teoría y Práctica*. 3ra Edición.

Grossi, P. (1986). *Historia del derecho de propiedad. La irrupción del colectivismo en la conciencia europea* Ángeles. Barcelona: Ariel.

Hernández, D. (2003). "El estudio sobre reformas al Código Civil y Código de Comercio". Cuarta parte. *Derecho Registral Inmobiliario*. Jurídica de Chile. Santiago.

Hespanha, A. *Manual de la historia institucional moderno*, Lisboa: Open University, 1995. De conformidad con el canon 487, § 2 del Código de Derecho Canónico.

Jaimes Jaimes, E. (2013). *Bloqueo registral en línea y el Registro Público Digital*. Fuente: Actualidad Empresarial N° 274 – Primera Quincena de Marzo 2013. Área de Derecho de la Competencia y Propiedad Intelectual.

Jijena Leiva, R. (2013). *“Procedimientos Administrativos y Gobierno Electrónico: El impacto de las tecnologías en el Derecho Público Chile”, (en línea)*. Portal de egobierno, inclusión digital y sociedad del conocimiento. Dirección URL: Consulta: 05 febrero.

Lacruz Berdejo, J. (2003). *Elementos de Derecho Civil III bis. Derecho Inmobiliario Registral*. Segunda Edición. Dykinson.

Lavander Merchan, H. Tesis: *“La publicidad registral y sus implicancias en las transferencias inmobiliarias en el Perú”*. Tesis para obtener el Título Profesional de Título de abogado por la Universidad Alas Peruanas. Facultad de Derecho y Ciencias Políticas.

Loureiro, L. (2014). *Registros públicos: Teoría y práctica*. Quinta ed. revisada y ampliada. Río de Janeiro: Forense; Sao Paulo.

Marcelo Alexandrino, V. (2010). *Derecho Administrativo Descomplicado*, Editor- Método, Ed. 18°.

Mareas, C. (2003). *La función social de la tierra*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor.

Marín Pérez, P. (1947). *Introducción al Derecho Registral*. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado.

Méndez, J. (1960) "444 años de legislación agraria". *Revista de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales*, época vi, núms. 9 al 12, Guatemala, enero – diciembre.

Mouteira Guerrero, J. (1993). De Derecho Registral. Coimbra: Ed. Coimbra.

Musto, N. (2000) Derechos Reales. Primera Edición. Tomo II Buenos Aires. Astrea.

Nicolau, B. (1980). *Contratos y notificaciones en los registros de títulos y documentos*. Editora Atlas.

Rego, P. Públicas y Notas Carvalho. *Registros*. Porto Alegre: Segura, 2004.

Rezende Dos Santos, F. (2010). “*Servicios Registrales – Principios de la Administración*”, Editor: ERICA.

Robert, A. (2010). La teoría del Derecho - Análisis y Crítica. Editora Oxford University.

Salvatore P. (1957). “*Secretos Judiciales*”, Milano - Dot Editores.

Serra, M. (2013). *Inmobiliaria de registro I - Parte General*. Sao Paulo: Saraiva.

Souza, E. (2011). *Nociones fundamentales de la Ley Registral y Notarial*. Sao Paulo: Saraiva.

Subauste Bracesco, A. (2016). *Una Propuesta de Modernización para El Sistema Registral de la Propiedad Inmueble*. Artículo. Magíster en Gestión Pública del Instituto de Gobierno y Gestión Pública de la USMP. Abogado; expositor, Lima.

Tarrillo Monteza, D. (2013). Tesis: "*Publicidad Registral y derecho a la Intimidad*". Tesis para optar el Grado de Magíster. Pontificia Universidad Católica del Perú. Facultad de Derecho, Perú - Lima.

Varela, L. B. (2002). *Las propiedades a la propiedad: La construcción de un derecho*. En: Martins - Costa, J. (Eds.). La reconstrucción de derecho privado. Sao Paulo: RT.

ANEXOS

DEL ANEXO 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA

| PROBLEMAS | OBJETIVOS | HIPÓTESIS | VARIABLES | TECNICAS INSTRUMENTOS | MÉTODO |
|---|---|--|---|---|--|
| <p>¿En qué medida la incorporación de los servicios de publicidad registral en línea contribuyó en la Modernización de los Registros Públicos de la Provincia Ica, durante el año 2015?</p> <p>¿El Uso de los servicios de publicidad registral en línea brinda un mejor acceso y servicio al público administrado de los Registros Públicos?</p> | <p>Determinar si la incorporación de los servicios de publicidad registral en línea contribuyó en la Modernización de los Registros Públicos de la Provincia de Ica, durante el año 2015.</p> <p>En la medida que se use los servicios de publicidad registral en línea mayor es el acceso y servicio al público administrado de los Registros Públicos, sin embargo debe tomarse en cuenta que como toda obra humana no son perfectos y llevan aparejados riesgos,</p> | <p>En la medida que se incorporan los servicios de publicidad registral en línea se contribuye a la Modernización de los Registros Públicos.</p> <p>En la medida que se use los servicios de publicidad registral en línea mayor es el acceso y servicio al público administrado de los Registros Públicos, sin embargo debe tomarse en cuenta que como toda obra humana no son perfectos y llevan</p> | <p>V1: Modernización de los Registros Públicos</p> <p>INDICADORES:</p> <p>Aplicación de herramientas virtuales.</p> <p>Aplicación de tecnología de última generación.</p> <p>DIMENSIONES:</p> <p>Mercado Inmobiliario Nacional.</p> <p>Avances tecnológicos.</p> | <p><u>TÉCNICAS</u></p> <p>Observación Fichaje Recolección de Datos</p> <p><u>INSTRUMENTOS</u></p> <p>Ficha Bibliográfica Cuestionario</p> | <p><u>TIPO:</u></p> <p>Básico y aplicativo.</p> <p><u>TIPO DE ENFOQUE:</u></p> <p>Cuantitativo</p> <p><u>NIVEL DE INVESTIGACIÓN:</u></p> <p>Aplicativo</p> <p><u>MÉTODO:</u></p> <p>Analítico. Sintético. Inductivo.</p> <p><u>DISEÑO:</u></p> <p>Es no experimental, por cuanto no hay manipulación de alguna variable</p> |

| | | | | | |
|--|---|---|--|--|--|
| <p>¿Cómo influye el uso de los servicios de publicidad registral en línea en el desenvolvimiento del mercado inmobiliario nacional?</p> <p>¿Cuál es el impacto alcanzado de los nuevos servicios de publicidad registral en línea en los administrados y operadores de los Registros Públicos?</p> | <p>como lo es la pérdida de los datos almacenados por delitos de orden informático.</p> <p>El uso de los servicios de publicidad registral en línea le da fluidez al mercado inmobiliario nacional.</p> <p>Los nuevos servicios de publicidad registral en línea permite en los administrados y operadores de los Registros Públicos contar con una organización más eficiente de la información y dar un mejor servicio al público administrado.</p> | <p>aparejados riesgos, como lo es la pérdida de los datos almacenados por delitos de orden informático.</p> <p>El uso de los servicios de publicidad registral en línea le da fluidez al mercado inmobiliario nacional.</p> <p>Los nuevos servicios de publicidad registral en línea permite en los administrados y operadores de los Registros Públicos contar con una organización más eficiente de la información y dar un mejor servicio al público administrado.</p> | <p>V2: Servicios en Línea</p> <p>INDICADORES:</p> <p>Acceso ágil Acceso directo a los registros vía internet</p> <p>DIMENSIONES:</p> <p>Uso de los servicios de publicidad registral en línea.</p> <p>Nuevos servicios de publicidad registral en línea</p> | | <p><u>POBLACIÓN:</u> Operadores Registrales, magistrados y administrados.</p> <p><u>POBLACIÓN:</u> Operadores Registrales(75), magistrados (45) y administrados (1500).</p> <p><u>MUESTRA:</u> Operadores Registrales : 63 Magistrados : 41 Administrados : 109</p> <p>TOTAL : 213</p> |
|--|---|---|--|--|--|

DEL ANEXO 2: LA ENCUESTA ESTUVO DIRIGIDA A OPERADORES REGISTRALES, MAGISTRADOS Y ADMINISTRADOS.



AUTOR : ERIKA GIANNINA ALVAREZ ANGULO

OPERADORES REGISTRALES

1. ¿Considera Usted que la incorporación de los servicios de publicidad registral en línea contribuyó en la Modernización de los Registros Públicos de la Provincia de Ica, durante el año 2015?

- a.SI
- b.NO

2. ¿Considera Usted que existen desventajas del servicio de publicidad registral en línea?

- a. SI
- b. NO

3. ¿Considera Usted, que el uso de los servicios de publicidad registral en línea brinda mejor acceso y servicio al público administrado de los Registros Públicos?

- a. SI
- b. NO

4. ¿Considera Usted que el uso de los servicios de publicidad registral en línea influye en el desenvolvimiento del mercado inmobiliario?

- a. SI
- b. NO

5. ¿Considera Usted que los nuevos servicios de publicidad registral en línea a impactado en los administrados y operadores de los Registros Públicos?

- a. SI
- b. NO

6. ¿Considera Usted que el uso de los servicios de publicidad registral en línea le da fluidez al mercado inmobiliario nacional?

- a. SI
- b. NO

7. ¿Considera Usted que los nuevos servicios de publicidad registral en línea permite en los administrados y operadores de los Registros Públicos contar con una organización más eficiente de la información y dar un mejor servicio al público administrado?

- a. SI
- b. NO

8. ¿Considera Usted que el uso de los servicios de publicidad registral en línea genera alguna desventaja en los administrados?

- a. SI
- b. NO

9. ¿Considera Usted que es importante conocer los nuevos productos registrales como por ejemplo los servicios de publicidad en línea?

- a. SI
- b. NO

10. ¿Considera Usted que la incorporación de los servicios de publicidad registral en línea debe estar dirigida a incorporar también a los administrados que nunca o casi nunca utilizaron este servicio?

- a. SI
- b. NO



AUTOR : ERIKA GIANNINA ALVAREZ ANGULO

MAGISTRADOS

1. ¿Considera Usted que la incorporación de los servicios de publicidad registral en línea contribuyó en la Modernización de los Registros Públicos de la Provincia de Ica, durante el año 2015?

- a. SI
- b. NO

2. ¿Considera Usted que existen desventajas del servicio de publicidad registral en línea?

- a. SI
- b. NO

3. ¿Considera Usted, que el uso de los servicios de publicidad registral en línea brinda mejor acceso y servicio al público administrado de los Registros Públicos?

- a. SI
- b. NO

4. ¿Considera Usted que el uso de los servicios de publicidad registral en línea influye en el desenvolvimiento del mercado inmobiliario?

- a. SI
- b. NO

5. ¿Considera Usted que los nuevos servicios de publicidad registral en línea a impactado en los administrados y operadores de los Registros Públicos?

- a. SI
- b. N

6. ¿Considera Usted que el uso de los servicios de publicidad registral en línea le da fluidez al mercado inmobiliario nacional?

- a. SI
- b. NO

7. ¿Considera Usted que los nuevos servicios de publicidad registral en línea permite en los administrados y operadores de los Registros Públicos contar con una organización más eficiente de la información y dar un mejor servicio al público administrado?

- a. SI
- b. NO

8. ¿Considera Usted que el uso de los servicios de publicidad registral en línea genera alguna desventaja en los administrados?

- a. SI
- b. NO

9. ¿Considera Usted que es importante conocer los nuevos productos registrales como por ejemplo los servicios de publicidad en línea?

- a. SI
- b. NO

10. ¿Considera Usted que la incorporación de los servicios de publicidad registral en línea debe estar dirigida a incorporar también a los administrados que nunca o casi nunca utilizaron este servicio?

- a. SI
- b. NO



AUTOR : ERIKA GIANNINA ALVAREZ ANGULO

ADMINISTRADOS

1. ¿Considera Usted que la incorporación de los servicios de publicidad registral en línea contribuyó en la Modernización de los Registros Públicos de la Provincia de Ica, durante el año 2015?

- a. SI
- b. NO

2. ¿Considera Usted que existen desventajas del servicio de publicidad registral en línea?

- a. SI
- b. NO

3. ¿Considera Usted, que el uso de los servicios de publicidad registral en línea brinda mejor acceso y servicio al público administrado de los Registros Públicos?

- a. SI
- b. NO

4. ¿Considera Usted que el uso de los servicios de publicidad registral en línea influye en el desenvolvimiento del mercado inmobiliario?

- a. SI
- b. NO

5. ¿Considera Usted que los nuevos servicios de publicidad registral en línea a impactado en los administrados y operadores de los Registros Públicos?

- a. SI
- b. NO

6. ¿Considera Usted que el uso de los servicios de publicidad registral en línea le da fluidez al mercado inmobiliario nacional?

- a. SI
- b. NO

7. ¿Considera Usted que los nuevos servicios de publicidad registral en línea permite en los administrados y operadores de los Registros Públicos contar con una organización más eficiente de la información y dar un mejor servicio al público usuario?

- a. SI
- b. NO

8. ¿Considera Usted que el uso de los servicios de publicidad registral en línea genera alguna desventaja en los administrados?

- a. SI
- b. NO

9. ¿Considera Usted que es importante conocer los nuevos productos registrales como por ejemplo los servicios de publicidad en línea?

- a. SI
- b. NO

10. ¿Considera Usted que la incorporación de los servicios de publicidad registral en línea debe estar dirigida a incorporar también a administrados que nunca o casi nunca utilizaron este servicio?

- a. SI
- b. NO

DEL ANEXO 3: DOCUMENTOS