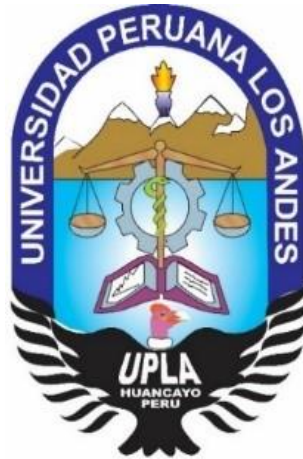


UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES
ESCUELA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS



TESIS

**Aplicación del principio de predictibilidad en la
calificación registral de títulos en la SUNARP de Selva
Central, 2020**

Para Optar : El grado Académico de Maestro en Derecho
y Ciencias Políticas, mención: Derecho Civil
y Comercial

Autor : Bach. Luz Stefani Leonardo Lara

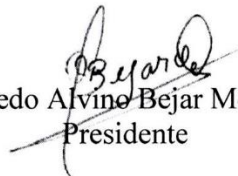
Asesor : Mg. Alexander Orihuela Abregu

Línea de investigación Institucional : Desarrollo Humano y Derechos

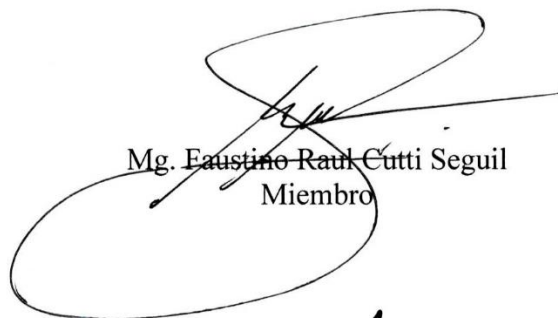
Fecha de inicio término : Enero 2020 / Marzo 2021

**Huancayo – Perú
2021**

MIEMBROS DEL JURADO DE SUSTENTACIÓN



Dr. Aguedo Alvino Bejar Mormontoy
Presidente



Mg. Faustino Raul Cutti Seguil
Miembro



Dr. Edison Paul Tabra Ochoa
Miembro



Mtro. Neil Erwin Avila Huaman
Miembro



Dra. Melva Isabel Torres Donayre
Secretaria Académica

ASESOR DE LA TESIS:

Mg. Alexander Orihuela Abregu

DEDICATORIA:

A Liliana, mi madre, por ser mi ejemplo de superación personal y profesional.

A mi hijo Ángel Gael y a mi esposo Ronald; por ser mi soporte y los motivos más grandes de superación que tengo en la vida.

AGRADECIMIENTO

A Dios, por regalarme la oportunidad de ejercer esta noble carrera e incrementar mis conocimientos en mejora del servicio de la Sociedad.

Al Registrador Público Homero Freud Santisteban Aquino, jefe de la Oficina Registral de Selva Central, por brindar las facilidades y apoyo incondicional con las formalidades administrativas para acceder a la información del registro y recopilar información relevante para la presente tesis.

A mi Asesor, Mg. Alexander Orihuela Abregu, por su preciado apoyo en la realización de esta tesis.

A mis maestros y asesores de esta casa universitaria, por enseñarme y guiarme con su valiosa sapiencia.

CONTENIDO

	Pág.
CARÁTULA	i
MIEMBROS DEL JURADO DE SUSTENTACIÓN	ii
ASESOR DE LA TESIS:	iii
DEDICATORIA:	iv
AGRADECIMIENTO	v
CONTENIDO	vi
CONTENIDO DE TABLAS	ix
CONTENIDO DE FIGURAS	x
RESUMEN.....	xi
ABSTRACT.....	xiii
INTRODUCCIÓN	xiv

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 DESCRIPCIÓN DE LA REALIDAD PROBLEMÁTICA	19
1.2 DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA	22
1.2.1. Delimitación temporal.....	22
1.2.2. Delimitación espacial.....	22
1.3 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	22
1.3.1 Problema general	22
1.3.2 Problemas específicos.....	22
1.4 JUSTIFICACIÓN	23
1.4.1 Social	23

1.4.2 Teórica	23
1.4.3 Metodológica	24
1.4.4 Práctica	24
1.5 OBJETIVOS	25
1.5.1 Objetivo general	25
1.5.2 Objetivos específicos	25

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. ANTECEDENTES	26
2.1.1. Nacionales	26
2.1.2. Internacionales	31
2.2. BASES TEÓRICAS O CIENTÍFICAS	38
2.2.1. La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) .	38
2.2.2. El registro de predios	40
2.2.3. El procedimiento registral	44
2.2.4. Calificación Registral	48
2.2.5. Principio de Predictibilidad	59
2.3. MARCO CONCEPTUAL.....	69

CAPÍTULO III

HIPÓTESIS

3.1. HIPÓTESIS GENERAL	73
3.2. HIPÓTESIS ESPECIFICAS	73
3.3. VARIABLES	73
3.3.1. Definición conceptual y operacional	73

CAPÍTULO IV

METODOLOGÍA

4.1. MÉTODOS DE LA INVESTIGACIÓN	75
4.2. TIPO DE INVESTIGACIÓN	76
4.3. NIVEL DE INVESTIGACIÓN	77
4.4. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN	77
4.5. POBLACIÓN Y MUESTRA.....	77
4.6. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS	78
4.7. TÉCNICAS DE PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS	79
4.8. ASPECTOS ÉTICOS DE A INVESTIGACIÓN	80

CAPÍTULO V

RESULTADOS

5.1. DESCRIPCIÓN DE LOS RESULTADOS	81
5.1.1. Resultados de la Variable	81
5.1.2. Resultados de la Primera Dimensión.....	83
5.1.3. Resultados de la Segunda Dimensión.....	84
5.2. CONTRASTACIÓN DE LA HIPÓTESIS	86
5.2.1. Hipótesis General	86
5.2.2. Primera Hipótesis Específica:.....	88
5.2.3. Segunda Hipótesis Específica:.....	89
ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS	91
CONCLUSIONES	100
RECOMENDACIONES.....	101
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	102

ANEXOS	109
ANEXO 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA	110
ANEXO 2: MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES	113
ANEXO 3: MATRIZ DE OPERACIONALIZACION DEL INSTRUMENTO.	114
ANEXO 4.....	115
INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS – FICHA DE COTEJO...	115
UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES.....	115

CONTENIDO DE TABLAS

	Página
Tabla 1 Baremo para la aplicación del principio de predictibilidad	81
Tabla 2 Categorías para la aplicación del principio de predictibilidad en la calificación de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020	82
Tabla 3 Baremo para la aplicación de uniformidad de criterios en la calificación de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos	83
Tabla 4 Categorías para la aplicación de uniformidad de criterios en la calificación de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020	83
Tabla 5 .Baremo para la certeza en los pronunciamientos de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos	85
Tabla 6 Categorías para la certeza en los pronunciamientos de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020.....	85
Tabla 7 Prueba Chi cuadrado para la hipótesis general	87
Tabla 8 Prueba Chi cuadrado para la primera hipótesis específica.....	88
Tabla 9 Prueba Chi cuadrado para la segunda hipótesis específica	90

CONTENIDO DE FIGURAS

	Pág.
Figura 1 Niveles de aplicación del principio de predictibilidad	82
Figura 2 Niveles de aplicación de uniformidad de criterios en la calificación de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos.....	84
Figura 3 Niveles de certeza en los pronunciamientos de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos.....	86

RESUMEN

La investigación parte del **problema**: ¿Cuál es el nivel de aplicación del principio de predictibilidad en la calificación de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020?; siendo el **objetivo**: Identificar el nivel de aplicación del principio de predictibilidad en la calificación de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020. La investigación se ubica dentro del **tipo** básico; en el **nivel** descriptivo; se utilizó para contrastar la hipótesis, **los métodos** inductivo - deductivo, y análisis - síntesis; así mismos métodos particulares como sistemático, y sociológico; con un **diseño** descriptivo simple, con una sola **muestra** de 53 títulos del registro de predios de la SUNARP de Selva Central, correspondientes al año 2020 y un tipo de **muestreo** no probabilístico intencional. Para la recolección de información se utilizó el análisis documental; llegándose a **la conclusión** siguiente: Los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central durante el año 2020, no aplican el principio de predictibilidad en la calificación de títulos del registro de predios.

PALABRAS CLAVE: *Principio de predictibilidad y calificación registral*

ABSTRACT

The Research of the Problem: What is the level of application of the principle of predictability in the qualification of titles of the land registry by the public registrars of the SUNARP of Selva Central, 2020? Being the Objective: Identify the level of application of the principle of predictability in the qualification of titles of the land registry by the public registrars of the SUNARP of Selva Central, 2020. Research is within the type basic, at level description, will be used to test the hypothesis, methods inductive – deductive and analysis -synthesis, likewise as systematic particular methods and sociology, with a design simple description, with a single sample of 53 titles of the land registry of the Selva Central registry office corresponding to the year 2020 and sampling type of intentional non-probabilistic. Data collection to be used the documentary analysis and concluded that: The SUNARP of the Selva Central office during the year 2020, do not apply the principle of predictability in the registry qualification of titles.

KEY WORDS: *Principle of predictability and registry evaluation*

INTRODUCCIÓN

El principio de predictibilidad o confianza legítima conocido en la doctrina del derecho según Franco Gonzales CA. como principio de certeza o principio de seguridad jurídica; es un concepto originario del Sistema Jurídico Anglosajón o Common Law, aplicable también al Sistema Jurídico Romano – Germánico por el fenómeno de la globalización. Promueve la aplicación de la institución jurídica de la jurisprudencia en las decisiones de los operadores del derecho en casos iguales o similares, generando -de esta manera- congruencia en sus resoluciones o decisiones, dotándolas adicionalmente de razonabilidad jurídica que limitan posibles arbitrariedades. La aplicación de este principio se extiende a la administración pública.

La SUNARP, como entidad directora del SINARP, vela el cumplimiento del servicio de inscripción y publicidad dentro de un marco normativo y de servicio que le asegura al usuario: Primero: Conocer los trámites que debe realizar para conseguir el registro de su título rogado en alguno de los registros que integran el SINARP; Segundo: Uniformidad en los pronunciamientos; en la calificación que desarrollan los operadores registrales, en cualquiera de sus instancias, esto es, el Registrador Público o el Tribunal Registral; y Tercero: Capacitación constante del personal involucrado en el procedimiento registral.

Al respecto, la suscrita, durante el desempeño de sus labores en la SUNARP de Selva Central, ha advertido que los pronunciamientos de los operadores registrales en la evaluación de títulos iguales o similares carecen de homogeneidad, generando en el usuario una incertidumbre respecto de la resolución de su trámite.

Esta problemática de escasez de uniformidad de criterios en la decisión de los Registradores Públicos surge como consecuencia del errado ejercicio de la independencia funcional de los Registradores Públicos, quienes bajo el arbitrio de su potestad aplican la libertad de criterio y decisión; emitiendo pronunciamientos discrecionales sobre títulos del Registro de Predios iguales o similares, con poca e incluso sin motivación jurídica cayendo incluso en el uso de criterios personales o extra registrales al momento de resolver; generando al mismo tiempo una diversidad de respuestas en los trámites; donde el único perjudicado es el usuario que acude al registro en busca de seguridad jurídica.

En ese orden de ideas, la presente tesis busca comprobar que el principio de predictibilidad contemplado en el inciso 1.15. del Artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General (aplicable al procedimiento registral) se aplica en un nivel bajo en los pronunciamientos de los Registradores Públicos del registro de predios de la SUNARP de Selva Central, perjudicando el objeto supremo de la SUNARP, como lo es la seguridad jurídica, que a su vez dinamiza el tráfico jurídico de los bienes registrados.

Finalmente, la investigación pretende convencer al operador registral que su labor es sumamente importante, y por ende debe calificar los títulos bajo las disposiciones normativas y siempre en beneficio del usuario, para enervar el principio de predictibilidad, pues a igual razón igual derecho, permitiendo de esta manera que el usuario tenga la convicción del posible resultado de su trámite y recupere la confianza perdida en el sistema registral.

Bajo este argumento la presente indagación formula como **problema general**: ¿Cuál es el nivel de aplicación del principio de predictibilidad en la calificación de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020?; **justificándose teóricamente** porque, contribuye con nuevas sapiencias al Derecho Registral. Aporta también con la innovación de ideas para promover la aplicación del principio de predictibilidad en la evaluación registral de títulos ejercida por los Registradores Públicos, resaltando la importancia de la uniformidad de criterios en títulos iguales o similares para simplificar la inscripción de aquellos títulos, cuyos usuarios reciben negativas constantes e infundadas como respuesta completamente arbitraria.

Así mismo se establece la **justificación social** en la medida que, se logre aplicar el Principio de Predictibilidad en los pronunciamientos de los Registradores Públicos; resaltando el valor de la función calificadora del Registrador Público y el correcto ejercicio de su independencia funcional al momento de interpretar y aplicar la norma vigente para el acto rogado, generando de esta manera, pronunciamientos uniformes que produzcan certeza en el usuario sobre el posible resultado de su trámite para limitar las posibles arbitrariedades. Con ello, el registro recuperara la confianza de los usuarios, al lograr la inscripción de sus títulos sin tanta burocracia, garantizando la seguridad jurídica de sus bienes inscribibles; lo que también repercute favorablemente en la dinámica del tráfico jurídico de bienes en la Selva Central. Por tanto, esto beneficia a los Registradores Públicos, los usuarios, la sociedad y el Estado; de igual forma como **justificación metodológica** aporta nuevos instrumentos de recolección de datos; mismo que son **diseñados y**

construidos, y que, validados por expertos en la parte temática y metodológica, pueden ser usados en futuras investigaciones relacionadas al tema de investigación.

El **objetivo general** de la investigación es identificar el nivel de aplicación del principio de predictibilidad en la calificación de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020

En el **Marco Teórico** se desarrollan los antecedentes nacionales e internacionales afines al tema, las bases teóricas científicas relacionados al principio de predictibilidad y su aplicación en los procedimientos registrales, la definición de conceptos o términos básicos utilizado en el procedimiento registral.

Se plantea como **hipótesis general** que: Existe un nivel bajo de aplicación del principio de predictibilidad en la calificación de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020; siendo la **variable**: Aplicación del Principio de Predictibilidad.

El trabajo de investigación corresponde al **tipo de investigación** básica, con un **nivel de investigación** descriptivo simple y para su ejecución se utiliza como **métodos generales de investigación** el método inductivo-deductivo, método analítico-síntesis, y como **métodos particulares** se utiliza el método sistemático y el método sociológico. Se emplea el **diseño** descriptivo simple; **la muestra** utilizada es de 53 títulos del Registro de Predios de la SUNARP de Selva Central correspondientes al Registro de Predios. Se utiliza la **técnica de muestreo** no probabilístico intencional; se aplica la técnica del análisis documental.

En este orden de ideas la presente tesis se encuentra organizada en V capítulos: El primer capítulo nombrado “Planteamiento del problema”, las mismas

que son desarrolladas con puntualidad y precisión. En el segundo capítulo nombrado “Marco Teórico”, se muestra los antecedentes, las bases teóricas científicas relacionados al principio de predictibilidad y la definición de conceptos o términos básicos.

El tercer capítulo nombrado “Hipótesis”, refiere la hipótesis general, las hipótesis específicas, y la variable de la Investigación. El cuarto capítulo nombrado “Metodología”, refiere el tipo y nivel de investigación científica y los métodos de investigación manejados en el desarrollo de la Investigación. El quinto capítulo está referido a los “Resultados” describiéndose los resultados derivados de la ficha de cotejo aplicada a los títulos correspondientes al registro de predios de la SUNARP de Selva Central.

Finalmente, se tratará el “Análisis y discusión de resultados” se efectúa la contrastación de los resultados de la investigación con la hipótesis general las hipótesis específicas diseñadas en la investigación. Así mismo incluye las conclusiones, recomendaciones, referencias bibliográficas y anexos.

LA AUTORA

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 DESCRIPCIÓN DE LA REALIDAD PROBLEMÁTICA

Haciendo referencia al Sistema Registral Uruguayo, la divergencia de criterios entre los registradores frente a la resolución de casos similares o iguales, es un inconveniente que se advierte a menudo en la calificación registral. En efecto la divergencia de respuestas de los registradores por distinta interpretación a la misma norma perjudica al administrado.

De igual manera, en el Sistema Registral Español se exhibe a la función del profesional registral como contraria a la indiscutible interpretación literal de las normas, pareciendo responder únicamente a la voluntad de poner dificultades a la inscripción, dejando en evidencia un criterio negativo, restrictivo, puramente formalista poco predictivo que entorpece el tráfico jurídico. De tal manera que el interesado opta por corregir la escritura, aunque la calificación registral sea evidentemente errónea, antes que iniciar un dilatado proceso de recurso gubernativo o judicial.

Ejemplos que dejan en evidencia la inaplicación del principio de predictibilidad en el Sistema Registral. La escasez de uniformidad de criterios en la decisión de los Registradores Públicos, como consecuencia del errado ejercicio de la independencia funcional de los Registradores Públicos, quienes bajo el arbitrio de su potestad aplican la libertad de criterio y decisión; emitiendo pronunciamientos discrecionales sobre títulos iguales o similares,

con poca e incluso sin motivación jurídica, cayendo incluso en el uso de criterios personales o extra registrales al momento de decidir; generando al mismo tiempo una diversidad de respuestas en los trámites; donde el único perjudicado es el usuario que acude al registro en busca de seguridad jurídica.

En nuestra legislación, el principio de predictibilidad (aplicable de manera extensiva a los procedimientos registrales) se encuentra normado en el inciso 1.15. del Artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General.

La SUNARP, como entidad directora del SINARP (Sistema Nacional de los Registros Públicos) vela el cumplimiento del servicio de inscripción y publicidad dentro de un marco normativo y de servicio que le asegure al usuario: Primero: Conocer los trámites que debe realizar para conseguir la registro de su título rogado en alguno de los registros que integran el SINARP; Segundo: Uniformidad en los pronunciamientos de la calificación que desarrollan los operadores registrales, en cualquiera de sus instancias, esto es, el Registrador Público o el Tribunal Registral; y Tercero: Capacitación constante del personal involucrado en el procedimiento registral.

Pese a ello, la problemática de la inaplicación del principio de predictibilidad también alcanza a nuestro Sistema Registral (a nivel nacional). Estudios realizados en la ciudad de Huancayo sobre el tema, muestran que en un 62.20% no existe uniformidad de criterios entre los operadores registrales al evaluar los títulos. Otro estudio (realizado en la misma ciudad) muestra que en un 85% los Registradores Públicos asumen diferentes criterios de

interpretación al calificar los títulos, generando simultáneamente que en un porcentaje de 70% los administrados no tengan certeza en los resultados de la calificación registral.

Lamentablemente dicha realidad no es ajena en la Oficina Registral de Selva Central. La suscrita, durante el desempeño de sus labores, ha advertido que los pronunciamientos de los Registradores Públicos sobre títulos iguales o similares, carecen de homogeneidad. El Registrador Público en el ejercicio de su independencia funcional se aparta de la norma y requiere (en la mayoría de los casos) documentación adicional, pago de tasas registrales e incluso niega de plano el acceso al registro de títulos; todo ello por una interpretación y aplicación de la norma sujeta a criterios personales.

En ese orden de ideas, la presente tesis busca comprobar que el principio de predictibilidad, se aplica en un nivel bajo en los pronunciamientos de los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, en desmedro del objeto supremo de los Registros Públicos como lo es la seguridad jurídica, y consecuentemente en el tráfico jurídico de los bienes registrados.

Finalmente, la investigación pretende convencer al operador registral que su labor es sumamente importante, y por ende debe calificar los títulos bajo las disposiciones normativas y siempre en beneficio del usuario (pro-inscripción), para enervar el principio de predictibilidad, pues a igual razón igual derecho; solo así, el usuario podrá recuperar la confianza perdida en el sistema registral.

1.2 DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA

1.2.1. Delimitación temporal

La investigación, se realizó desde el mes de enero hasta diciembre del 2020.

1.2.2. Delimitación espacial

La investigación, tiene como ámbito espacial a la Oficina Registral de Selva Central ubicada en el Distrito y Provincia de Chanchamayo, Región Junín.

1.3 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

1.3.1 Problema general

¿Cuál es el nivel de aplicación del principio de predictibilidad en la calificación de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020?

1.3.2 Problemas específicos

- A.** ¿Cuál es el nivel de aplicación de uniformidad criterios en la calificación de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020?
- B.** ¿Cuál es el nivel de certeza en los pronunciamientos de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020?

1.4 JUSTIFICACIÓN

1.4.1 Social

El tema de indagación es notable socialmente en la medida que, se logre aplicar el Principio de Predictibilidad en los pronunciamientos de los Registradores Públicos; resaltando el valor de la función calificadora del Registrador Público y el correcto ejercicio de su independencia funcional al momento de interpretar y aplicar la norma vigente para el acto rogado, generando de esta manera, pronunciamientos uniformes que produzcan certeza en el usuario sobre el posible resultado de su trámite para limitar las posibles arbitrariedades. Con ello, el registro recuperará la confianza de los usuarios, al lograr la inscripción de sus títulos sin tanta burocracia, garantizando la seguridad jurídica de sus bienes inscribibles; lo que también repercute favorablemente en la dinámica del tráfico jurídico de bienes en la Selva Central. Por tanto, esto beneficia a los Registradores Públicos, los usuarios, la sociedad y el Estado.

1.4.2 Teórica

El tema de indagación es importante teóricamente, porque contribuye con nuevas sapiencias al Derecho Registral.

Aporta también con la innovación de ideas para promover la aplicación del principio de predictibilidad en la calificación registral de títulos ejercida por los Registradores Públicos, resaltando la importancia

de la uniformidad de criterios en títulos iguales o similares para simplificar la inscripción de aquellos títulos, cuyos usuarios reciben negativas constantes e infundadas como respuesta completamente arbitraria.

1.4.3 Metodológica

La investigación desde el aspecto Metodológico aporta nuevos instrumentos de recolección de datos; mismo que será **diseñado y construido**, y que, validados por expertos en la parte temática y metodológica, pueden ser usados en futuras investigaciones relacionadas al tema de investigación.

1.4.4 Práctica

El tema de investigación es importante en la práctica, en la medida que, el operador registral (Analista, Asistente y Registrador Público) comprenda que su labor de calificación registral de títulos es importante para garantizar la Seguridad Jurídica, y que ésta debe ser realizada con aplicación del Principio de Predictibilidad.

Así los pronunciamientos de títulos iguales o similares guardarían coherencia, que permitirían a los usuarios recuperar la confianza en la institución.

1.5 OBJETIVOS

1.5.1 Objetivo general

Identificar el nivel de aplicación del principio de predictibilidad en la calificación de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020.

1.5.2 Objetivos específicos

- A.** Identificar el nivel de aplicación de uniformidad criterios en la calificación de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020.
- B.** Identificar el nivel de certeza en los pronunciamientos de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. ANTECEDENTES

Referente al tema de indagación no se encontraron tesis específicas; sin embargo, hemos encontrado algunas investigaciones que recogen información relacionada a la variable de estudio, así conseguimos a los autores mencionado líneas abajo con sus respectivas conclusiones:

2.1.1. Nacionales

A. Espinoza, K. y Vásquez, L.; (2017) en su trabajo de investigación titulado *“Aplicación del principio de predictibilidad en la calificación de títulos y su relación en el tráfico jurídico en la Oficina Registral de Huancayo”*, llegaron a las siguientes conclusiones:

1. Que, la irrisoria homogeneidad de razonamientos que siguen los operadores registrales, perjudican la evaluación de los títulos ingresados al registro para su acceso, al recoger cada operador registral posturas diferentes; algunos son extremadamente formalistas, mientras que otros únicamente se guían de las resoluciones del Tribunal Registral sin tener en consideración la realidad sociocultural de la Oficina Registral de Huancayo, además que no todas las resoluciones del tribunal registral constituyen presentes de

observancia obligatoria, pudiendo apartarse ellos para así resolver de acuerdo al contexto social.

2. La autonomía otorgada como potestad al Registrador Público para el ejercicio de sus funciones en la calificación de títulos, influye en el tráfico jurídico, en razón de que el usuario requiere de la publicidad registral para avalar la seguridad jurídica, finalidad suprema de los Registros Públicos y el Estado.

3. El dictamen del Registrador en la calificación del título, influye en la seguridad jurídica dinámica de los usuarios, en razón de que la acogida al registro de los actos, derechos o titularidades para su posterior publicidad registral están sometidos al dictamen del registrador; pues como consecuencia de la inscripción, el usuario en ejercicio de la seguridad jurídica, va celebrar o no actos con relevancia jurídica, poniendo en práctica a su vez la seguridad jurídica dinámica.

B. Quispe, W.; (2017) en su trabajo de investigación titulado *“Las reglas de calificación registral y el principio de predictibilidad, en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015”*, llegó a las siguientes conclusiones:

1. Los Registradores Públicos, realizan observaciones sucesivas o en cascada; es decir, no realizan una calificación integral o simultánea, porque vuelven a observar, liquidar o tachar sustantivamente, al encontrar nuevos defectos que no fueron advertidos en la primera ocasión ya sea por el mismo u otro Registrador, incumpléndose el

Art. 31 y Art. 33 literal a) del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP/SN, lo que afecta considerablemente al principio de predictibilidad.

2. Los Registradores Públicos, se desvinculan de los criterios de interpretación ya adoptados por el Tribunal Registral, por cuanto no se ciñen a lo ya resuelto por la segunda instancia en casos iguales o similares adoptadas en las resoluciones reiteradas o en los acuerdos plenarios, porque consideran erróneamente que solo les vincula las normas expresas y los precedentes de Observancia Obligatoria, lo cual afecta significativamente al principio de predictibilidad.

3. Los Registradores Públicos, tienen criterios interpretativos discrepantes al efectuar la calificación registral, porque ante casos iguales o similares resuelven de modo distinto, incluso cambian de criterio ante casos iguales que con anterioridad resolvieron de modo diferente, en razón de que no existe, ni se propicia coordinaciones o reuniones entre los Registradores que pertenecen a la misma Oficina y/o Zona Registral, lo que aflige grandemente al principio de predictibilidad.

C. Canchucaya, C.; (2017) en su trabajo de investigación titulado “*La calificación y el tráfico jurídico de bienes registrales en la ciudad de Huancayo, 2015*”, en su conclusión primera y segunda consideró:

1. En la función calificadora, se presentan cuestionamientos como la exigencia de documentos innecesarios cuando los mismos no son requeridos por norma alguna, en algunos casos las observaciones carecen de una debida motivación, se aplica de manera desproporcionada o discrecional el principio de legalidad, no prevalece la uniformización de criterios en la calificación de los títulos, se impone el desconocimiento y el incumplimiento de los precedentes vinculantes adoptados por el Tribunal Registral, entre otros.

2. En la calificación registral, los registradores so pretexto de verificar la validez del acto materia de inscripción, aplican diversos criterios hasta lograr un grado de autoconvencimiento tal que les permita decidir la inscripción. Esto acarrea del lado del usuario un alto grado de indefensión y aleatoriedad en el proceso de inscripción, ya que aquel nunca sabrá a ciencia cierta si la rogatoria será aceptada, observada o rechazada de plano. Esto es algo que tiñe todo el proceso inscriptorio de ineficiencia, falta de predictibilidad, y sobre todo genera desconfianza en el usuario.

D. Zamora, V.; (2019), en su trabajo de investigación titulado “*La Falta de Predictibilidad en la Calificación Registral*”, concluyó que, a la fecha, la calificación registral es un proceso revestido de incertidumbre. Durante el plazo de duración o vigencia de un asiento de presentación quienes tienen la intención inscribir determinados actos y/o derechos, muchas veces, esperan tener suerte con el

Registrador a cargo. Los usuarios quisieran que los Registradores no adviertan posibles errores de forma o fondo o esperan encontrarse con alguien con criterio suficiente y capaz de manifestarse sobre un tema complejo. La falta de predictibilidad durante el procedimiento de calificación registral constituye un problema social en el Perú, específicamente del Sistema Registral que debe ser solucionado a la brevedad... Las dificultades o trabas que la SUNARP impone durante el proceso de calificación no legitiman a dicha autoridad; no consiguen es que nuestro sistema sea más perfecto, sino que, únicamente, construyen aún más barreras en el Perú y generan cada vez más desconfianza en los ciudadanos. Por ello, consideramos que la falta de predictibilidad hace que se incumpla con la finalidad primaria de los Registros Públicos: brindar seguridad jurídica.

Concluimos el presente trabajo instando a los Registradores Públicos a que cumplan con sus propias normas, que utilicen y apliquen las decisiones del Tribunal Registral; teniendo en consideración que la labor y servicio jurídico esencial que prestan implica un conocimiento integral de todas las áreas del derecho. Requiere una actualización constante y efectiva y los usuarios nos merecemos recibir un servicio ejemplar de parte de ellos.

E. Verde, M.; (2019) en su trabajo de investigación titulado *“Observaciones en cascada realizada por los registradores a títulos rogados vulnera las reglas para la calificación registral Huánuco 2018”*, llegó a las conclusiones siguientes:

Las observaciones a los títulos rogados se deben hacer por única vez en la primera oportunidad que el Registrador tiene para calificar los títulos en el Registro de la propiedad Inmueble... Para la emisión de las observaciones el registrador debe ser cuidadoso al realizar la calificación de los títulos rogados en el Registro de la propiedad Inmueble a fin de no volver a observar por otros aspectos no observados en la primera oportunidad.

Los registradores no cumplen con las reglas de calificación prevista en el Art. 33 del Reglamento General de los Registros Públicos a. 2) que señala: “Si el título que calificó con anterioridad fue inscrito, se encuentra liquidado o fue tachado por caducidad del asiento de presentación al no haber pagado la totalidad de los derechos registrales, no podrá realizar indagaciones al nuevo título dando inicio a su liquidación u observación según el caso.

La observación en cascada vulnera las reglas de calificación previstas en el Art. 33 del Reglamento General de los Registros Públicos consecuentemente no permiten el registro de inmuebles generando la falta de saneamiento

2.1.2. Internacionales

A. Martínez, O.; (2017) en su trabajo de investigación titulado *“Modernización del Estado Salvadoreño: Uniformidad de criterios de calificación para la agilizar el registro de la propiedad, raíz e hipotecas”*, llegó a la conclusión que, la diversidad de criterios afecta

directamente al Registrador y al usuario, además incide en el crecimiento económico y en el desarrollo social del país, con el agravante que le resta credibilidad al Centro Nacional de Registros. Se verificó que la unificación de criterios de calificación es producto de un proceso que inicia con la contratación de los Registradores, capacitación permanente, especialización académica, condiciones de trabajo y establecimiento de mecanismos y entidades que garanticen la unificación de criterios.

En los objetivos de la investigación se define en qué consisten los criterios de calificación; se analiza las funciones de los Registradores Jefes y Auxiliares en relación con la emisión de criterios de calificación; se conocen casos en que el usuario por la aplicación de un criterio registral, que considera lesivo a sus intereses interpone recursos; se examina en qué consiste la calificación integral del documento presentado por el usuario al Registrador Auxiliar; se estudia la publicidad registral y la seguridad jurídica en relación con la aplicación de criterio de calificación; se constatan las causas del por qué no ha existido unificación de criterios; se conoce en qué influye la falta de un Código Registral en la unificación de criterios; se plantean propuestas para la unificación de criterios de calificación. Entre las limitaciones podemos mencionar, la falta de bibliografía nacional sobre el Centro Nacional de Registros y en particular sobre criterios de calificación.

B. Suarez, L.; (2017) en su trabajo de investigación titulado “*Convalidación de la confianza legítima para la seguridad jurídica en la decisión de la administración pública en Colombia*”, llegó a la conclusión que, como resultado del análisis realizado tanto a los fundamentos constitucionales y legales que coadyuvarían para la convalidación de la confianza legítima, ...; es preciso señalar que es evidente la necesidad de la integración de la confianza legítima, dentro de los principios constitucionales que rigen las actuaciones administrativas en Colombia, con el propósito que las decisiones de la administración pública, garanticen la seguridad jurídica.

En atención a la importancia de preservar la seguridad jurídica de las decisiones de la administración, el ordenamiento constitucional y las leyes que rigen el derecho público, hace que esta actividad esté sometida al imperio de la ley, es así que cuando se trata de resolver controversias a la hora de interpretar y aplicar los principios, en primer lugar, corresponden a los del orden constitucional, seguido de los demás principios destinados para casos específicos, que para el caso en estudio la confianza legítima, a la que se le ha venido dando el rol de un principio pero de orden natural por llamarlo de alguna manera, del cual únicamente se desprenden situaciones transitorias e inciertas, por lo que es preciso concluir que adoptar decisiones en pro de la protección de derechos fundamentados en la confianza legítima como principio del derecho, es atentatorio de la legitimidad y eficacia de la función pública, en cumplimiento a los fines esenciales del Estado.

Por esa razón, son los principios válidamente constituidos y amparados por la legislación, los generadores de la seguridad jurídica, siendo este el referente que evidencia la necesidad de constitucionalización de la confianza legítima como principio para una coordinación conjunta a la hora de servir como herramienta de interpretación normativa y como fundamento legal a la hora de amparar derechos tanto por la administración pública como la jurisprudencia. Es así, que convalidar la figura de la confianza legítima, implica hacerla parte integrante del marco normativo que rige las actuaciones de la administración pública, es decir, enmarcada dentro del derecho positivo, sin desconocer los valores jurídicos que la han sostenido jurisprudencialmente como el caso de la buena fe, la legalidad, la justicia y la seguridad jurídica principalmente; sin desconocer el orden jerárquico del sistema jurídico colombiano desde la Constitución Política, seguida de las demás disposiciones la estructura normativa que rigen las relaciones del Estado y el Ciudadano, a través del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Finalmente se concluye que la confianza legítima en Colombia demanda de ser convalidada en los fundamentos Constitucionales vigentes orientados a la protección de los derechos propios de la persona en un Estado Social de Derecho, donde prima la dignidad humana, la buena fe, la igualdad y el debido proceso, y demás principios consagrados en el artículo 209 de la Carta, esto en equilibrio

con los principios que reglamentan las actuaciones y procedimientos administrativos de las autoridades públicas, regulados en el artículo 3 de la Ley 1437 de 2011; tales como: imparcialidad, moralidad, participación, responsabilidad, transparencia, publicidad, coordinación, eficacia, economía y celeridad, entre otros; así mismo resulta necesario incluir a la confianza legítima que aportaría con la seguridad jurídica. El Decreto Ley 489 de 1998, reglamenta la práctica de la función administrativa, estructura, organización y funcionamiento de la Administración Pública en Colombia.

C. Cuguá, L.; (2018) en su trabajo de investigación titulado “*Las operaciones registrales en el registro general de la propiedad y la seguridad jurídica*”, llegó a la conclusión que, el proceso de operación registral en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central se ve frecuentemente afectado e interrumpido por la carencia de homogeneidad en el empleo de razonamientos registrales en la calificación, lo que quebranta la certeza jurídica del procedimiento.

D. Guajardo, K.; (2018) en su trabajo de investigación titulado “*La confianza legítima en el derecho administrativo*”, llegó a la conclusión que, dada la falta de consagración normativa del principio de confianza legítima en nuestro ordenamiento, se hace necesario buscar sólidos fundamentos para su reconocimiento. Es así como los autores han intentado encontrar estos en la Constitución Política de la República, a través del principio de seguridad jurídica y del concepto de Estado de Derecho, lo que por cierto ha generado diversas

discusiones en los términos ya expuestos. Asimismo, también se ha recurrido para este efecto a los principios generales del Derecho, dada la función interpretativa o integradora que los mismos tienen.

En la aplicación del principio de confianza legítima, en un intento por encontrar su fundamento, se advierte que los tribunales de justicia y la Contraloría General de la República ha tendido recurrir a otros principios o instituciones jurídicas, lo que ha traído como consecuencia una cierta confusión entre conceptos, trayendo como consecuencia la necesidad de delimitar la confianza legítima, pues se trata de un principio diverso. Sin perjuicio de lo anterior, no puede desconocerse la relación que existe entre los principios de confianza legítima, de seguridad jurídica y de buena fe, según se expusiera en el presente trabajo.

Como se señaló en el desarrollo de la temática tratada, nos parece que la lógica de la aplicación del principio de Confianza legítima es válido, y su finalidad plausible, su aplicación en el contexto que se da actualmente, genera más inseguridad que certeza jurídica, ya que dependerá del arbitrio del ente Contralor o de los Tribunales de Justicia, su aplicación, generando sensación de inestabilidad jurídica en la ciudadanía, por lo anterior, se estima que puedan buscarse otras alternativas para dar solución a la problemática que se genera en esos casos particulares.

E. Funes, V., Guerra, L. y Ramos, J.; (2019) en su trabajo de investigación titulado “*Los efectos jurídicos de la aplicación del criterio discrecional de los registradores del registro de la propiedad raíz e hipotecas, al momento de calificar los instrumentos presentados para su inscripción*”, llegó a la conclusión que, en la investigación ... se ha podido constatar que la Institución a la que se ha remitido la presente investigación, carece en ciertos aspectos en relación al “Criterio Discrecional” que poseen los registradores. Los Registradores a la hora de emitir una resolución sobre los instrumentos a inscribir, no son elocuentes con los criterios que toman los demás, dado que hay quienes no comparten dichos criterios y ponen en peligro el principio de prioridad registral. los Registradores no toman en conceso, los criterios que utilizan a la hora de inscribir un instrumento, dado que algunos difieren de otros y el usuario tiene inseguridad jurídica, dado que muchos registradores no concuerdan con criterios de los demás.

De igual manera según la Junta de Mesa de Acuerdo de los Registradores es un ente donde se reúnen los registradores para llegar a un conceso sean tomados en cuenta o como algunos lineamientos a seguir por todos para no confundir a los usuarios, dado que cada quien tiene un criterio a la hora de realizar el examen sobre los instrumentos, donde se comprobó que este tipo de mesa de registradores no se realizan, ya que nunca se llega a un acuerdo en común.

2.2. BASES TEÓRICAS O CIENTÍFICAS

2.2.1. La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), es una institución desconcentrada autónoma del Sector Justicia y ente director del Sistema Nacional de los Registros Públicos (SINARP). Ambos fueron creados con la Ley N° 26366, el 14 de octubre de 1994.

Entre sus principales ocupaciones y facultades están: 1) Decreta los procedimientos y reglas técnico - registrales de los Registros Públicos que componen el Sistema Nacional, y 2) Organizar y decretar, regular, regir, coordinar e inspeccionar la inscripción y publicidad de contratos y actos en los Registros que incorporan el Sistema.

Dispone como misión institucional: Inscribir y publicitar actos, contratos, derechos y titularidades de los civiles a través de una prestación de calidad accesible, pertinente y predecible. Motivo por el cual vela la observancia del servicio de inscripción y publicidad dentro de un marco normativo y de servicio que le asegure al usuario: Primero: Conocer los trámites que debe realizar para conseguir el registro de su título rogado en alguno de los registros que integran el SINARP; Segundo: Uniformidad en los pronunciamientos; en la calificación que desarrollan los operadores registrales, en cualquiera de sus instancias, esto es, el Registrador Público o el Tribunal Registral; y Tercero:

Capacitación constante del personal involucrado en el procedimiento registral.

A. Registros del SINARP

El Artículo 2° de la Ley 26366 señala que, el SINARP, se encuentra integrada, por los registros siguientes:

- Registro de Personas Naturales, está integrada por los siguientes registros: Mandatos y Poderes, Testamentos, Sucesiones Intestadas, Personal, y Comerciantes;
- Registro de Personas Jurídicas, está integrada por los siguientes registros: Personas Jurídicas, Mercantil, Sociedades Mineras, Sociedades del Registro Público de Hidrocarburos, Sociedades Pesqueras, Sociedades Mercantiles, Personas Jurídicas creadas por Ley; y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada;
- Registro de Propiedad Inmueble, está integrada por los siguientes registros: Predios; Buques; Embarcaciones Pesqueras; Aeronaves; Naves; Derechos Mineros; y Concesiones para la explotación de los Servicios Públicos.
- El Registro de Bienes Muebles, está integrada por los siguientes registros: Bienes Muebles, Propiedad Vehicular, Fiscal de Ventas a Plazos, Prenda Industrial, Prenda Agrícola, Prenda Pesquera, Prenda Minera; y Prenda de Transportes.

2.2.2. El registro de predios

A. Antecedentes históricos

Baltazar, J. (2002) señala que, durante el gobierno de Andrés Avelino Cáceres, mediante Ley del 2 de enero de 1888 (publicada el 20 de enero de 1888 en el diario Oficial), se funda el Registro de Propiedad Inmueble, como dependencia Corte Suprema de Justicia (que disponía llevar en Lima, un Registro General de inmuebles y derechos de la República, así como un Registro Particular en todas las capitales de departamento). La ley regulaba la inscripción de las transferencias de dominio y otros derechos de propiedad.

Según Guevara R. citado por Quispe, W. (2017) en aquel entonces, los registros creados eran territoriales. Los contratos y referentes a predios se inscribían en la jurisdicción donde se ubicase el predio. Su inscripción era de carácter facultativo, dejando a los interesados la libertad de registrar o no sus títulos.

Para Gonzales, G. (2002) esta Ley, significó una modificación fundamental al viejo Oficio de Hipotecas, pues el Registro de Propiedad de Inmueble se establece como un organismo jurídico en el que de manera sistemática se registraba la inscripción todos los antecedentes del inmueble, con detalles de sus cedentes de dominio, gravámenes, cargas y otras situaciones jurídicas que las afecte.

El Reglamento de la Ley en mención, fue admitido por la Corte Suprema mediante Resolución de fecha 22 de agosto de 1888. El 1 de

julio de 1902 al admitirse el Código de Comercio, el Registro se llamó Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil.

Con fecha 11 de marzo de 1905, se aprobó el Reglamento Orgánico del Registro de Propiedad Inmueble. El 21 de diciembre de 1936 la Corte Suprema admite el Reglamento de las Inscripciones que normaliza el procedimiento registral en el Registro de la Propiedad Inmueble, subsiguientemente por el convenio de la Corte Suprema del 16 de mayo de 1968 se admite el Reglamento General de los Registros Públicos.

Por Decreto Legislativo 495 del 15 de noviembre 1988 se funda el Registro de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares, que también se dirigió por la técnica del folio real. Esta norma deja de utilizar la denominación habitual de “finca” (que comúnmente se utilizaba el Registro de la Propiedad Inmueble), para utilizar por la denominación de “predio”.

El Decreto Legislativo 667 integra al Registro de Predios Rurales en la esfera del Registro Predial, y en el Decreto Legislativo 860 se determina que la SUNARP por medio de las secciones especiales de predios rurales ingresara al registro en todo el país exceptuando al departamento de Lima, los contratos y actos concernientes a inmuebles agrarios, en convenio a los procedimientos descritos en el Decreto Legislativo 667. Cabe precisar que esta norma fue posteriormente derogada por el Decreto Legislativo 1089.

La Ley 27755 une los Registros de Propiedad Inmueble, Registro Predial y Sección Especial de Predios Rurales, y funda el Registro de Predios a modo registro componente del Registro de Propiedad Inmueble. Desde su creación a la actualidad el Registro de Predios ha tenido los siguientes reglamentos aprobados por: 1) Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN, 2) Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN, y 3) Resolución N° 097- 2013-SUNARP/SN (que entró en vigencia el 14 de junio del 2013 y rige hasta la actualidad). Este último uniformiza: 1) Los requisitos para el acceso al registro mediante la inscripción de los distintos derechos o actos en el Registro de Predios, 2) Las formalidades de los documentos, en virtud de las cuales se realizan las inscripciones, 3) El resumen de los asientos registrales, y 4) Los procedimientos advertidos en las demás normativas en materia registral.

B. Alcances del registro de predios

El Reglamento de Inscripción del Registros de Predios aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNAR/SN, en su artículo 2°, conceptualiza al Registro de Predios como registro integrante del Registro de Propiedad Inmueble; en el cual se registran derechos o actos, descritos en el artículo 2019° del Código Civil, así como en las normativas administrativas y demás regulaciones especiales.

García y García, J; (2005) asevera que, el registro de la propiedad, es una institución jurídica cuya finalidad es la anotación

preventiva de los actos o inscripción y contratos relativos al dominio y otros derechos reales sobre predios.

Chico y Ortiz, J.; (2000) asevera, que la única e indudable definición del registro de la propiedad, es la que la considera como institución.

Por su parte Alvarez, J. (2006) define el registro de predios desde una perspectiva social-económica al determinarlo como una herramienta técnica que contribuye al progreso económico del país, debido a la madurez del espíritu jurídico, en la cognición del análisis y sentido social de la propiedad. Así mismo, es la consecuencia inevitable de una administración eficaz, que intenta identificar correctamente a los titulares del dominio, redistribuir el patrimonio de un grupo, y prorratar justamente las cargas y gravámenes sobre el predio.

Es en la administración eficiente, donde radica su importancia del acceso al registro de los actos o contratos referidos al dominio y demás derechos reales, para poder ser publicitados. Al respecto González, G.; (2002) señala que, las atribuciones del registro son proporcionar la prueba de los derechos, ofrecer información importante y aseverar la eficacia de las adquisiciones, y que, el registro se encuentra absolutamente vinculado al usuario y a sus relaciones patrimoniales. Tanto así que, el Registro es un retrato de seguridad jurídica con justicia.

2.2.3. El procedimiento registral

A. Naturaleza del procedimiento registral

El artículo 1° del R.G.R.P. aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP/SN, determina que “El procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título. No cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción”. Excepcionalmente se permite la oposición en causales de suplantación y falsedad documentaria, situación que fuera incorporada recientemente por la Ley N° 30313.

Las particularidades resaltantes de esta conceptualización son: La naturaleza no contenciosa del procedimiento registral, que el procedimiento registral es especial y, por ende, no se subordina a las regulaciones del procedimiento administrativo general, sin embargo, dichas regulaciones administrativas se practican de manera accesoria al procedimiento registral. La relación procedimental entre el Registrador y el peticionario de la inscripción, es privilegiada y excluyente al no aceptar el apersonamiento de un tercero que se oponga a la inscripción.

Conforme se advierte, el citado reglamento solo describe al procedimiento registral como uno especial y de naturaleza no contenciosa, pues no precisa tal procedimiento, únicamente se limita a indicar algunas particularidades del mismo. Consideramos que tal

situación no ha sido establecida reglamentariamente, dado que, desde los albores del nacimiento del derecho registral, existen una serie de definiciones diferenciadas que han dado los autores, ya que para algunos se trata de un indiscutible proceso ejercido por un órgano jurisdiccional bajo una situación especial, y otros se han opuesto rotundamente a esta tesis bajo diferentes argumentos. A ello se suma que otros autores relativamente recientes que adoptas otros argumentos, catalogándola como mero acto administrativo, así como otras posiciones mixtas, entro otras.

Según Quispe, W.; (2017) González Pérez, es el autor que otorga cimiento científico a la tesis de la naturaleza administrativa de la función registral, tesis coincidente con la tesis de Mendoza Oliván al sostener que, la función registral es una legítima función administrativa, pues se refiere a la actuación sintetizada por el Estado de un propósito público; esto es la publicidad

Roca Sastre al igual que otros doctrinarios sostienen que, el procedimiento registral tiene naturaleza tanto judicial como administrativa, algo así como una “justicia administrativa”. Puesto que se trata de una “actividad estrictamente jurídica del Estado puesta al servicio de los particulares”.

B. Características del procedimiento registral

El procedimiento registral se basa en el instrumento público y de forma excepcional en el documento privado que se presenta ante

el registro, lo que hace que el contexto que posee el Registrador para calificar, esté reducido y limitado a los papeles que evalúa, y fuera de ello no hay nada más que buscar, aun cuando tenga conocimiento especial de alguna situación extraregstral. Entonces, la calificación del Registrador está estrechamente limitada solo al documento que los usuarios han ingresado, sin perjuicio de las demás actuaciones complementarias que realiza. Esta situación, más su especial regulación coopera a que el procedimiento registral contemple un carácter especial en relación a los demás procedimientos administrativos, resaltándose la discrepancia de manera notoria. Tal es así que, la doctrina diferencia al procedimiento registral-administrativo del procediendo administrativo puro, del modo siguiente:

1.- En el procedimiento registral no existe la libertad de prueba, ya que, el Registrador únicamente admite la rogatoria, cuando el acto está acompañado de los documentos según la formalidad establecida por la norma (Art. 2010 del CC). Distinto al procedimiento administrativo puro, que permite utilizar diversos medios probatorios sin que precisamente haya tal restricción (Artículos 163.1 y 166 de la Ley 27444).

2.- En el procedimiento registral no rige el principio de libre valoración de la prueba mediante un juicio razonado, ya que en él únicamente se debe cumplir con el instrumento público solicitado por la norma (Art. 2010 del CC). Denotándose la severidad probatoria

absoluta, que no acepta documentos secundarios. Sucede lo distinto, en el procedimiento administrativo en el cual regularmente se puede valorar la prueba con discernimientos de razonabilidad, sin quedar ligados a criterios rígidos (Art. 6.1 de la Ley 27444).

3.- El procedimiento registral no contempla el impulso de oficio, puesto que, toda inscripción se realiza con la rogación o solicitud de la parte interesada (Art. 2011 del CC). Por el contrario, la mayoría de los procedimientos administrativos consiguen gestionarse de oficio, en razón al interés público (Art. 103 de la Ley 27444). La diferencia encuentra fundamento, en que, el instrumento comprende un acto jurídico de derecho privado que incumbe únicamente a los otorgantes que participan en él; por consiguiente, solo a ellos, o a sus representantes voluntarios o legales, les concierne su inscripción.

4.- En el procedimiento registral no existe exhortación a los terceros que puedan verse afectados con el acto, motivo por el cual no cabe la oposición. Distinto en el procedimiento administrativo puro donde si se admite la oposición o reclamo durante el trámite, si esta advirtiera el posible riesgo de afectación a terceros. (Arts. 51.2 y 60 de la Ley 27444).

5.- Acorde a nuestro derecho positivo, la inscripción es un acto administrativo sin duda (Art. 1º de la Ley 27444). Pues bien, a pesar que la inscripción es un acto administrativo, no obstante, éste carece de toda fundamentación, pues el Registrador se limita a extraer del

acto documentado ciertos caracteres esenciales. La razón de ello es que el procedimiento registral se sustenta en el documento público, y nada más; por tanto, si éste se inscribe, entonces el título es el fundamento mismo de la inscripción y no necesita una motivación adicional.

2.2.4. Calificación Registral

A. Concepto

Para que los actos o derechos se inscriban, los títulos que lo contienen deberán someterse previamente a calificación integral de parte del Registrador, incluyendo los instrumentos judiciales. Con la excepción de que, en este último supuesto, los aspectos de la calificación se encuentran aún más limitados. La potestad calificadora del Registrador es la facultad que la ley otorga a quien la ejercita, realizándolo con la condición de jurista.

Moisset de Espanés L; (2004) sostiene que, el Principio de Legalidad, es aquel en virtud del cual se instituye la potestad y obligación del Registrador para realizar el análisis previo de los legajos que intentan inscribir, debiendo decidir acerca de su procedencia o denegatoria.

Chico y Ortiz, J.; (1987), sostiene que, la realización de la función calificadora -desde la perspectiva doctrinaria y legal- es necesaria para consumir el principio de legalidad.

Consecuentemente, afirma que la calificación registral es una de las expresiones del principio de legalidad. Si bien la función calificadora posee una particularidad de “control de la legalidad”, igualmente brinda una particularidad de “función creadora”, alcanzándose a los términos de: “calificación control” y “calificación creación.”

Quispe, W.; (2017) citando a Gómez F. y Del Pozo, P. expresa que, la calificación registral se ocupa del análisis o razonamiento que realiza el Registrador acerca de la legalidad de los títulos que se ruegan al registro. Conforme el Registrador lo juzgue, se: 1) Procederá con la inscripción del título, 2) Rechazará la rogatoria o la suspenderá por causas establecidas en la norma.

Núñez Lagos citado por Chico y Ortiz, J. (1987) clasifica la calificación registral en dos: La calificación formal, que se efectúa al instrumento, con el propósito de efectuar el asiento registral en el sistema de inscripción; y, la calificación de fondo, que se efectúa al instrumento en mérito a los elementos establecidos para dicha labor por la legislación. Agregando, que un título no es legítimo por que se registra, sino que se registra porque es legítimo.

Así mismo, Núñez Lagos afirma que, la calificación puede ser observada a partir de una triple dimensión: 1) La calificación de fondo, cuando el título se adecua a los dispositivos normativos vigentes; 2) La calificación de forma, en virtud a la coherencia que

guarda con los antecedentes del registro; y 3) La calificación para la ejecución del asiento de inscripción.

Por su parte Pau, A. citado por Quispe, W.; (2017) indica que, la función registral, es puramente administrativa, pues el Registrador Público efectúa un análisis técnico-formal del título presentado al registro, sometido a límites estrictamente detallados, cuya finalidad es establecer la legalidad formal de los títulos que intentan inscripción. El análisis es técnico por que la valoración se limita a aspectos específicos del título instrumental, y rigurosamente al acto inscribible, de acuerdo con los lineamientos de la norma positiva. Efectúa una comprobación subjetiva de la legalidad del negocio, sin considerar las peculiaridades de los otorgantes, el propósito de éstos, el daño que puedan haber sufrido, o las investigaciones del acto.

Ballesteros M. también citado por Quispe, W.; (2017) resalta la importancia de la calificación registral al manifestar que, el registro no sería el mismo, ni podría la inscripción generar los efectos que causa, ni conseguirse por medio de él, la seguridad jurídica que se logra, si no fuese por la calificación, entrarían al registro actos o contratos nulos o anulables. En tal sentido, la fuente de legitimidad del sistema de seguridad jurídica en que la normativa registral radica es el principio de legalidad o análisis anticipado de los títulos por el profesional delegado del registro (Carta de Buenos Aires, punto IX; Proyecto de Ley. Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes, Art. 15). Ese análisis de la legalidad es el

cimiento de todo el sistema de Registro Español, que responde a un juicio anticipado para impedir las disputas sobre el título.

Así mismo, para Delgado, A.; (1998) la calificación registral es el criterio de valor que efectúa el operador registral para establecer si el título rogado ante el registro para su incorporación es inscribible. En otras palabras, se decide si el acto o derecho jurídico contenido en el título, cuya publicidad registral se busca por medio de la inscripción que se ruega, merecen o no ser publicitados y, por ende, hacerse de conocimiento a terceros, favoreciéndose así a los titulares registrales del acto o derecho publicado con la legitimación y amparo que proviene claramente de dicha publicidad, en función de los principios registrales que cada sistema acopia.

Por último, la normatividad peruana vigente, en el artículo 31 del TUO del RGRP, establece que, la calificación registral es el análisis completo de los títulos ofrecidos al registro, tiene por finalidad establecer el acceso para su inscripción. Es ejercida por el Registrador Público y Tribunal Registral, en primera y segunda instancia correspondientemente. Las instancias mencionadas operan de manera autónoma, personal e indelegable, en los términos y con los límites determinados en el TUO del RGRP y demás dispositivos normativos de carácter registral. Así mismo, dichas instancias deberán promover y facilitar las inscripciones de los títulos rogados.

Es así que, el artículo antes citado, refiere que la calificación registral analiza de forma integral a los títulos rogados a los registros y siendo potestad del Registrador establecer la procedencia del título con su inscripción.

B. Naturaleza jurídica de la calificación registral

Materia debatida en el derecho, es lo referente a la naturaleza jurídica de la calificación registral. Dentro de las labores generales del Estado: Jurisdiccional, Jurisdiccional voluntaria y Administrativa, se ha intentado introducir su naturaleza jurídica, teniendo como punto de partida la esencia de la misma.

Como se estableció, el Registrador, califica el acto rogado conforme a las disposiciones normativas vigentes. Dicha calificación se efectúa de manera autónoma, esto es; sin estar sometido a disposiciones imperativas del superior jerárquico, siendo que sus pronunciamientos no pueden ser abolidas de oficio en sede administrativa. Prueba de ello, es lo establecido el inciso b) del artículo 3 de la Ley N° 26366, que refiere que, las inscripciones efectuadas por el Registrador, y en segunda instancia, ordenadas por el Tribunal Registral, no tienen posibilidad de ser anuladas en sede administrativa.

Si bien, el Registrador no soluciona un litigio entre dos particulares, como si lo realiza el magistrado, sino una solicitud del ciudadano, estando el procedimiento registral el carácter no

contencioso del trámite; no obstante, su labor calificadora la efectúa de manera autónoma, semejante a la del juez; y no de modo dependiente, originaria de la función administrativa, no siendo por tanto obligado en su decisión a los intereses determinados que pueda asumir la Administración Pública.

Precisamente, es este último el sustento que ha orientado a otras doctrinas a refutar el carácter administrativo de la labor registral, naciendo otras teorías como las que sostienen que: se trata de una función de carácter jurisdiccional propugnado por Agulló, Barrachina y Pazos y García; otra de jurisdicción voluntaria, puesto que no hay polémica entre las partes, aspecto que la distingue de la función jurisdiccional propugnado por Jerónimo Gonzáles y Roca Sastre; y una última, que señala que es una función con naturaleza propia, "*tertium genus*", defendido por Chico y Ortiz y Lacruz Berdejo.

Chico y Ortiz, citado por Quispe, W. (2017) refiriéndose a la calificación registral, determina que, su actuación se iguala a la actuación judicial; así mismo posee aspectos administrativos, y, finalmente, se observa innegable similitud con los actos de jurisdicción voluntaria. Afirmación que lo lleva a concluir de la siguiente manera: Si posee algo de todos éstos, no puede enmarcarse en ninguno de ellos. Se ha incurrido aquí en la gran angustia que manipularon los pandectistas en la psicosis de encerrar a todas las figuras jurídicas empleando el método dogmático de inversión para

constreñir lo existente de lo obligacional: brindando delimitadas particularidades de los derechos reales, la figura presentada a evaluación concuerda o no con las mismas; de ahí que alcanzara o no ser estimada como derecho real. ¿Es viable establecer la calificación de manera independiente sin tener que incluirla en instituciones típicas? Expresar que es independiente o sui generis probablemente no sea expresar nada, pero considero que no se avanza mucho queriendo encajarla dentro de la esfera judicial o administrativo, en los que únicamente surgirían pérdida de derechos y restricción de facultades. Aseverar un contexto mixto de jurisdicción voluntaria lograría trasladarnos a la misma afirmación doctrinal, de que la calificación es independiente, sui generis o disímil.

Por su parte Abella Adriana también citado por Quispe W. (2017), señala que, la revisión de legalidad del título que efectúa el Registrador se hace positivo por medio de la función de calificación a fin de alcanzar la mínima cantidad de equivocaciones registrales.

Villaro F, también citado por Quispe, W. (2017) describe la calificación como una función registral, típicamente jurídica, que radica en el análisis de los instrumentos presentados al registro para su inscripción o anotación, según corresponda, como resultado de su comparación con los asientos pertinentes tendientes a comprobar si cumplen los requisitos obligatorios para su inscripción definitiva o si, por no recogerlos, deben ser registrados de manera provisional, o

condicionados por la existencia de prioridades que los aquejan, o denegados por no tratarse de títulos registrables, dentro de los márgenes determinados por la ley.

Esta controversia sobre la naturaleza de la calificación registral, si bien resulta importante para los diversos sistemas registrales, ésta no resulta adaptable al nuestro. En nuestro sistema registral peruano, es indudable que la evaluación registral se establece como función propiamente administrativa; tanto por el servidor público que la efectúa: el Registrador Público; y la entidad del Estado que la dirige: la SUNARP. En conclusión, la inscripción constituye un acto Administrativo.

C. Función calificadora

La función calificadora registral es realizada por las siguientes instancias: a) Los Registradores que constituyen la primera instancia, y b) El Tribunal Registral que constituye la segunda instancia. Es decir, que la calificación registral está a responsabilidad de los Registradores y Vocales del Tribunal Registral, funcionarios públicos que ejercen su labor de manera autónoma, personalísima e indelegable, en los términos y con los límites determinados por las normas reglamentarias.

En tal sentido, se afirma que la función principal de los Registradores Públicos es la evaluación de los títulos. Entendiéndose a esta, como el análisis íntegro de los instrumentos presentados al

registro que tienen por esencia decretar la su incorporación al registro mediante la inscripción.

Según Soria, M.; (1997) la función calificadora involucra la concurrencia de apreciaciones normativas conexas entre sí; probadas con documentos, conocidos en el procedimiento Registral como Título. Es bajo este contexto que el Registrador realiza un criterio de valor sobre los títulos presentados al registro y actos que se desprenden de estos, verificando la capacidad de los otorgantes, la validez del acto, y la coherencia de éstos con los antecedentes registrales, etc.

La segunda instancia registral está a cargo del Tribunal Registral, el cual -de la misma manera- cumple una función de calificación con la particularidad de que su decisión no concluye en una inscripción o en alguno de los actos antes mencionados, sino que, al Tribunal le corresponde tratar las apelaciones de las denegatorias de inscripción efectuadas por los Registradores, es decir, las observaciones, tachas; así como también, las liquidaciones con las que no estén de acuerdo los usuarios.

Posterior al proceso de evaluación del título apelado, el Tribunal se pronunciará de la siguiente manera: confirmando, revocando, ampliando o modificando de manera total o parcial la liquidación, observación o tacha de la primera instancia. Esta deberá materializarse con una resolución registral donde su posición se

encuentre debidamente motivada. Con esto se tendrá por concluida la segunda instancia registral. Ante esta resolución -en cuanto sea denegatoria-, solo cabe demandar el proceso contencioso administrativo en la vía judicial, en cuyo caso se mantiene vigente el asiento de presentación por el periodo de tres meses, más quince días; después de notificada la resolución, para los fines de la anotación de demanda.

Finalmente, cabe señalar lo mencionado por Soria, M. (1997) quien expresa que la función registral, es practicada por las dos instancias. La función registral, es la potestad que las disposiciones normativas generales y específicas ponen en manos de una y otra instancia, con el propósito de lograr comprobar la legalidad de los actos jurídicos contenidos en los instrumentos llamados Títulos, impidiendo registrar aquellos que se contengan vicios de nulidad absoluta e incluso los que sean susceptibles de anulación.

Siendo así, se permite el derecho a la doble instancia, y si ambas instancias cumplen cabalmente su trabajo, coadyuvará al correcto cumplimiento del principio de predictibilidad y por ende garantizar la seguridad jurídica, al inscribirse solamente los actos que no contengan vicios de nulidad, para mitigar los conflictos legales a futuro de los titulares de los derechos, así como de terceros con los que estos contraten.

D. Independencia funcional

Amaya, J.; (2009) sostiene que, la autonomía funcional es una característica o particularidad que determina a la función calificadora. Al igual que sus otras particularidades, intenta instituir en el Registrador un modelo relacionado a cómo debe llevar, realizar y formalizar su quehacer calificador.

El operador registral al instante de valorar el título, consigue ejercitar su función de calificación con autonomía o independencia, es decir, con libertad de razonamiento, sin subordinación de ajenos, constituyéndose su único límite la Ley, esas potestades de revisión deben encuadrarse esencialmente al cumplimiento de las normas y limitaciones determinadas en el reglamento aplicable para cada acto u otra disposición normativa de carácter registral que se encuentre vigente, como, por ejemplo, según se el caso, las directivas expedidas por el Superintendente.

En esta línea de ideas, Chico, J. citado por Amaya, J.; (2009) señala con la intención de definir la independencia funcional que, cada Registrador al ponerla en práctica es la única autoridad que resuelve “por sí y ante sí”, si la rogatoria de un derecho cumple o no las exigencias previstas para su incorporación al registro. Es en este ejercicio funcional, que al Registrador no se sujeta a ningún pronunciamiento anterior (independientemente que sea suyo o de

otro Registrador), así mismo, tampoco se sujeta a juicios jurisprudenciales, ni exigencias judiciales o administrativas.

2.2.5. Principio de Predictibilidad

A. Antecedentes y regulación

El Principio de Predictibilidad o Confianza Legítima conocido en la doctrina del derecho según Franco, C. como Principio de Certeza o Principio de Seguridad Jurídica; es un concepto originario del Sistema Jurídico Anglosajón o Common Law, aplicable también al Sistema Jurídico Romano – Germánico por el fenómeno de la globalización. Promueve la aplicación de la institución jurídica de la jurisprudencia en las decisiones de los operadores del derecho en casos iguales o similares, propiciando -de esta manera- congruencia en sus resoluciones o decisiones, dotándolas adicionalmente de razonabilidad jurídica; convirtiéndose en aporte a los cimientos de futuras resoluciones. Dicha aplicación se extiende también al ámbito de la administración pública.

Así mismo, para Mayta, J.; (2011) este principio, también es conocido como Principio de Seguridad Jurídica o Certeza. Resalta que el procedimiento administrativo debe ser claro, eficaz y transparente para generar confianza entre la administración pública y los administrados, creando en estos últimos la percepción de los

resultados posibles de sus trámites y consecuentemente evitar actos de corrupción o ilegales.

El principio de predictibilidad, se encuentra normado de manera específica en el inciso 1.15. del Artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General. Para Morón, J. citado por Pantigozo L.; (2019), su observancia, requiere que la autoridad administrativa ofrezca información referente a los trámites que ante él se solicitan resaltando tres condiciones: información confiable, cierta y veraz, con el propósito de instituir en los administrados la certeza del posible resultado del trámite. Por lo que, la administración pública deberá buscar el o los mecanismos más apropiados para difundir de manera válida, integral y honesta, la información a los administrados sobre los procedimientos, requisitos, plazos y otros seguidos en su institución, procurando que los resultados sean predecibles y libres de toda arbitrariedad.

A decir de Guzmán, C.; (2000) este principio estima dos finalidades:

- Primero, permite al administrado crear conocimiento anticipado del posible resultado de su trámite, el cual podrá instruirse sobre los mecanismos de defensa existentes y apropiados que podrá aplicar en los supuestos de discrecionalidad o posible

arbitrariedad por parte de la autoridad administrativa, lo que reducirá costos adicionales del trámite; y

- Segundo, permitirá al administrado abstenerse de la presentación de solicitudes que avizore no tener buen resultado, o al menos los resultados deseados, por carecer de legalidad o efectividad; favoreciendo con la reducción de costos organizativos de la administración, al atender solicitudes en menor cantidad

Por su parte -desde un aspecto contextual-, Alva, M.; (2009) señala que, el principio busca determinar dos contextos:

- Establecer en los administrados los cimientos para crear confianza sobre los comportamientos de la Administración Pública.
- Disminuir los índices de corrupción, ya que, al darse a conocer las pautas a seguir, se reducen que la discrecionalidad en los pronunciamientos, resultando beneficioso para los administrados, quienes de manera anticipada podrán tener la certeza de la decisión por parte de la Administración Pública.

De tal manera que, al aplicarse en la Administración Pública, permite que al resolverse los tramites, la autoridad administrativa no caiga en discrecionalidades arbitrarias.

Entonces, como refiere Molina, A. la Ley N° 27444, prescribe al principio de predictibilidad, como protector de los intereses de los

administrados contribuyendo de manera directa con uno de los fines fundamentales del derecho como lo es la Seguridad Jurídica.

B. Aplicación en el ámbito registral

En el ámbito del Derecho Registral Nacional, el principio de predictibilidad no se encuentra expresamente regulado como norma directriz del procedimiento registral, empero, su aplicación es supletoria. Es la Ley del Procedimiento Administrativo General N° 27444, la que en su inciso 1.15 del Artículo IV del Título Preliminar recoge al principio de predictibilidad como principio del procedimiento administrativo, concibiéndola como la obligación que tienen las instituciones de la administración pública de proporcionar a los administrados información confiable, completa y veraz sobre cada trámite, de esta manera, los administrados logran generar certeza sobre el posible resultado, contribuyendo así, con el principio constitucional de prohibición de la arbitrariedad y del compromiso de transparencia de las entidades públicas.

Así mismo, el Tribunal Constitucional mediante sentencia recaída en el expediente N° 0016-2002-AI/TC, interpreta la seguridad jurídica como un principio consubstancial al Estado Constitucional de Derecho. Anhelando que las actuaciones de los poderes públicos garanticen la predictibilidad en los supuestos que previamente fueron establecidos por el derecho, reforzando la prohibición de la arbitrariedad. Es así que la seguridad jurídica tiene

su relación directa con en el principio de la predictibilidad, para que el administrado alcance saber de manera anticipada el pronunciamiento de la administración cuando inicia un trámite o pedido específico.

C. Límites de la calificación registral

Para Anaya, J.; (2009) toda situación jurídica o derecho que intente inscribirse debe pasar obligatoriamente por el filtro de la evaluación registral. Ello, con la finalidad de evitar que accedan al registro títulos defectuosos que a su vez generen publicidad imperfecta. Empero, como toda diligencia realizada por el hombre, el análisis que efectúan los registradores a los títulos, repercute siendo una labor que no está libre de cuestionamientos y críticas. Así, las demasías por omisión o acción en la función calificadora logran causar que el registro se transforme en una dificultad para el normal desarrollo del tráfico jurídico.

Con la finalidad de impedir que ocurra este último supuesto, debe considerarse que el análisis que efectúa el registrador de los títulos presentados al Registro, no puede ser una actividad que circule entre lo facultativo y lo injusto, sino por el contrario, debe ser una función regulada y dotada de prohibiciones.

Es así, que el artículo 33° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, regula que tanto el Registrador como el Tribunal Registral en sus instancias respectivas, están subordinadas,

bajo responsabilidad, a las normas y límites de la calificación que ahí se especifican. Siendo ello así, resulta necesario interpretar los literales que conforman dicho articulado. El literal a.1) del artículo en alusión, supone que, el registrador ante una liquidación u observación realizada a un título explícito, debe abstenerse de realizar nuevas observaciones o liquidaciones; encontrándose únicamente facultado, para dejar sin efecto la observación o liquidación realizada inicialmente. En la realidad, este literal no se efectúa. Es bastante alto, el porcentaje de títulos observados por nuevos fundamentos después de haber subsanado una primera observación u observados luego de una liquidación.

El literal a.2) del artículo en mención, -por su parte- regula el supuesto de la nueva presentación al registro de un título que anteriormente ha sido evaluado por el mismo Registrador, independientemente de que los contratantes y las partidas registrales sean distintas, la calificación debe continuar el mismo criterio de la calificación inicialmente utilizado. Como se advierte, este literal pretende, ofrecer lo que todo registro jurídico aspira: predictibilidad. Precepto que en la práctica no se realiza, puesto que los registradores manejan diferentes criterios al momento de calificar los títulos.

Así mismo, el literal a.3) del mencionado artículo, supone que el Registrador que califica un título cuyos puntos controvertidos ya fueron decididos por el Tribunal Registral, independientemente de que no sea el mismo, pero sus características coinciden, el

Registrador está obligado a someterse al razonamiento que el Tribunal instituyó. Sin importar que la resolución no constituya Precedente de Observancia Obligatoria, el Registrador está en la obligación de aplicarla, bajo responsabilidad.

En los dos incisos del literal b) del aludido artículo, se regulan las pautas para la evaluación registral, así como la actuación en segunda instancia del Tribunal Registral. En la práctica existen Resoluciones del Tribunal que se refutan entre sí; incluso, ocurre que es el propio Tribunal, quien se aparta de criterios adoptadas por su sala u otras salas, así como también se apartan de los Acuerdos Plenarios recogidos por ellos mismos.

Asimismo, halamos que, para los supuestos en los que la Sala establezca que debe aislarse de algún razonamiento que haya sido anticipadamente determinado, se convocará a un Pleno Registral para acordar cuál deberá de los criterios debe predominar; y que, pese a no instituir precedente de observancia obligatoria, tendrá carácter vinculante para el Tribunal Registral.

Finalmente, resulta sustancial resaltar que durante el proceso de calificación los Registradores Públicos y el Tribunal Registral, no se cumplen con los criterios que preservan la predictibilidad. Dejando en evidencia que el artículo 33 (citado con frecuencia en las esquelas de observación) pasa desapercibido sin lograr los efectos para los cuales fue regulado.

D. Precedentes de observación obligatoria y resolución del tribunal registral

Diez-Picazo, L.; (1982), define al precedente administrativo como aquellas actuaciones pasadas de la Administración que, de cierto modo, orientan sus actuaciones presentes requiriéndoles contenidos semejantes para supuestos análogos.

Solari, M.; (2016) señala que, el Reglamento del Tribunal Registral aprobado por Resolución N° 065-2016-SUNARP/SN, en su el Capítulo III referido al Pleno Registral, regula como atribuciones, entre otras, de los Vocales del Tribunal: aprobar, modificar o dejar sin efecto los precedentes de observancia obligatoria. En la actividad registral, estas disposiciones son sumamente importantes, ya que, teniendo en cuenta las numerosas oficinas registrales que funcionan en todo el país, así como la autonomía funcional que la Ley otorga a los Registradores Públicos, nos encontramos ante una realidad que aqueja al sistema registral, como lo es la diversidad de criterios de los Registrador Públicos, resultando consecuentemente que la calificación registral no se predecible; es justamente en este momento donde el mandato obligatorio de utilizar de oficio los precedentes de observancia obligatoria dirigido a los Registradores tiene por finalidad de uniformizar la calificación.

El artículo 158° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, incluye dos vocablos: 1) Resolución del Tribunal; y 2) Precedente de Observancia Obligatoria. Con referencia al segundo, el artículo 31° del Reglamento del Tribunal Registral señala que: “Los acuerdos del Pleno Registral que aprueben precedentes de observancia obligatoria establecerán las interpretaciones a seguirse de manera obligatoria por las instancias registrales, en el ámbito nacional, mientras no sean expresamente modificados o dejados sin efecto mediante otro acuerdo de Pleno Registral, por mandato judicial firme o norma modificatoria posterior (...)”

Existe un sumario de Precedentes de Observancia Obligatoria que -en teoría- debería ser empleado por todos los Registradores Públicos del país durante la función calificadora. La doctora Cambursano, M.; (2008), al presentar el referido sumario, manifestó que éstos constituyen juicios de exégesis de las normas legales, que están orientados a facilitar la evaluación registral y, primordialmente, homogeneizar los razonamientos que varias veces son diferentes entre los operadores registrales. Culmina indicando que la finalidad del compendio, es avalar la predictibilidad de las decisiones de las instancias registrales como consecuencia de la evaluación de los títulos que se encuentran subordinados a su conocimiento.

En un informe hecho por el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo – Perú, se manifestó muy enérgicamente que: “En la calificación registral, los registradores so pretexto de ‘verificar’ la validez del acto materia de inscripción, aplican diversos criterios hasta lograr un grado de autoconvencimiento tal que les permita decidir la inscripción. Esto acarrea del lado del usuario un alto grado de indefensión y aleatoriedad en el proceso de inscripción, ya que aquel nunca sabrá a ciencia cierta si la rogatoria será aceptada, observada o rechazada de plano. Esto es algo que tiñe todo el proceso inscriptorio de ineficiencia, falta de predictibilidad, y sobre todo genera desconfianza en el usuario.”

Lo antes indicado debería llevarnos a reflexionar sobre la importancia de la labor registral, puesto que los Registradores Públicos dotan de fe pública registral a los actos, por lo que no cabe duda alguna que una labor bien realizada favorece el tráfico jurídico; contrario a ello, una evaluación registral incorrecta puede aplazar de modo innecesario la inscripción o publicidad un derecho, causando daño no solo a los contratantes del acto sino también a los terceros que recurren a la información dotada de veracidad que se encuentra en el archivo del Registro.

Estas deficiencias en nuestro Sistema Registral Peruano sobre la carencia de predictibilidad en la evaluación de los títulos, es una realidad que no es extraña a otras instituciones dedicadas al registro en el mundo. España, por ejemplo, busca uniformizar la

calificación y lograr el objetivo de crear en la conciencia de los usuarios la predictibilidad sobre sus trámites. Por ello, en la Ley Hipotecaria de 1869 se determina que: “Una de las cosas que más contribuye al desprestigio de las leyes y de los funcionarios encargados de su aplicación, es la falta de uniformidad en ésta, resultando que lo que en un punto se estima legal, en otro no lo es. Esto se evita cuando hay un Tribunal o Centro Superior cuyas resoluciones aclaran y fijan la verdadera interpretación de las leyes. Los asuntos contenciosos a que dé lugar la Ley Hipotecaria están sometidos, como todos los de su clase, a la jurisprudencia admitida por los Tribunales de Justicia; pero los que se resuelven gubernativamente necesitan también su jurisprudencia y cuanto mejor sea ésta, más se evitará el que lleguen a ser contenciosos”.

2.3. MARCO CONCEPTUAL

A. Principio de Predictibilidad

Según Amaya, J. (2009) este principio está encaminado a buscar la previsibilidad en la ciudadanía de manera tal que, funde confianza legítima y descarte el conflicto de la inseguridad sobre la actuación o resolución del trámite peticionado ante la Administración.

B. Calificación Registral

Según García García, citado por Amado, E.; (2018) sostiene que: “La calificación registral reside en el juicio de valor que realiza el

Registrador a los legajos presentados, para establecer si se sujetan o no a la legalidad de los dispositivos normativos, determinando así la procedencia o negación de su inscripción.”

C. Ordenamiento Jurídico

Para Amaya, J.; (2009) el ordenamiento jurídico vigente se convierte en la única limitación que el Registrador debe considerar para ejecutar el examen de la legalidad de los títulos rogados al Registro. Esta debe avalar la neutralidad del operador registral imposibilitando circunstancias de antagonismo de intereses.

D. Uniformidad

Según Amaya, J.; (2009) es el empleo de razonamientos uniformes por parte de los registradores cuando evalúan casos similares o análogos, salvo que estos configuren los supuestos contemplados en el literal c) del Artículo 33° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

E. Decisión

Para Amaya, J.; (2009) las decisiones del Registrador se realizan desde su independencia funcional, lo que implica que sean tomadas libres de imposiciones o influencias por personas ajenas a la actividad calificadora.

F. Independencia funcional

Coghlan, citado por Amaya, J.; (2009) señala que, la calificación ha de ser independiente, sin influencia de algún factor extraño a la actividad calificadora.

G. Discrecionalidad

Para Amaya, J.; (2009) señala que, la calificación del registrador no es discrecional, es decir, no puede fundarse en la simple voluntad del órgano decisor, ya que ello transgrede la debida fundamentación que deben contener todos los actos administrativos.

H. Inscripción

Para Amado, E.; (2018) es el resultado exitoso del trámite registral. El Registrador decide ingresar al registro el título rogado, elaborando el respectivo asiento, invistiendo al derecho inscrito de todos los efectos legales que le corresponden.

I. Liquidación

Amado, E.; (2018) indica que para que se configure la liquidación del título, éste debe estar perfecto con las formalidades; sin embargo, no encuentra acogida registral por no haberse pagado todas las tasas registrales.

J. Observación

Amado, E.; (2018) es la providencia del Registrador, para negar el acceso al registro de un título por existir defectos que pueden ser subsanados.

K. Tacha

Según Amado, E.; (2018) es la negación absoluta de la rogatoria de inscripción que formula el Registrador, por cuanto el título contiene defectos que no podran ser subsanados o haberse vencido el plazo del asiento de presentación del título.

CAPÍTULO III

HIPÓTESIS

3.1. HIPÓTESIS GENERAL

Existe un nivel bajo de aplicación del principio de predictibilidad en la calificación de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020.

3.2. HIPÓTESIS ESPECIFICAS

- A.** Existe un nivel bajo de aplicación de uniformidad de criterios en la calificación de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020.
- B.** Existe un nivel medio de certeza en los pronunciamientos de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020.

3.3. VARIABLES

3.3.1. Definición conceptual y operacional

- Aplicación del Principio de predictibilidad

La aplicación del Principio de Predictibilidad en la calificación de títulos, limita la independencia funcional del Registrador Público al ordenamiento jurídico vigente; garantizando la uniformidad de criterios

en sus pronunciamientos; permitiendo que el usuario genere certeza en los resultados.

Tabla 1 *Variable e indicadores*

VARIABLE	INDICADORES
Aplicación del Principio de Predictibilidad	• Ordenamiento Jurídico
	• Uniformidad
	• Decisión
	• Discrecionalidad

Fuente: Elaboración propia

CAPÍTULO IV

METODOLOGÍA

4.1. MÉTODOS DE LA INVESTIGACIÓN

A. Métodos Generales de la Investigación:

- **Método Inductivo – Deductivo-** Caballero Romero A. citado por Montero, I. y De La Cruz, M.; (2016) sustenta que el método inductivo “es aquella orientación que inicia de casos particulares a lo general, en otras palabras, inicia de los datos individuales; para luego sintetizar las semejanzas y obtener un enunciado general; que manifiesta y percibe a esos casos particulares.

En tal sentido, la presente investigación parte del estudio de hechos concretos que se presentan en la realidad de la Oficina Registral de Selva Central, respecto de la aplicación del Principio de Predictibilidad en la calificación de títulos del registro de predios por parte de los Registradores Públicos; y a partir de los resultados se podrán hacer generalizaciones.

- **Método Análisis Síntesis-** Se emplea al realizar un estudio teórico del Principio de Predictibilidad; mismo que permitirá comprender su aplicación en la calificación de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos.

B. Métodos Particulares de la Investigación. – Sirve para efectuar una exégesis de las normas que sistematizan al principio de predictibilidad, usando los métodos siguientes:

- **Método Sistemático.** - Que permitirá la interpretación de las regulaciones normativas del derecho administrativo, y la aplicación extensiva del principio de predictibilidad en los procedimientos registrales por los Registradores públicos de la SUNARP de Selva Central.
- **Método Sociológico.** - Que permitirá evaluar las implicancias sociales que tiene la aplicación el principio de predictibilidad en la calificación de títulos del registro de predios en el ámbito de la SUNARP de Selva Central.

4.2. TIPO DE INVESTIGACIÓN

Para Hernández, R.; “la investigación puede cumplir dos finalidades fundamentales: 1) Originar conocimientos y teorías como es el caso de la investigación básica, y 2) Solucionar problemas prácticos como es el caso de la investigación aplicada. Por lo que resulta conveniente resalta que gracias a estos dos tipos de investigación la humanidad ha evolucionado”

La presente tesis es de **tipo Básico o pura**, ya que se hallan conocimientos sobre la aplicación del Principio de Predictibilidad en la calificación de títulos del registro de predios en la SUNARP de Selva Central, 2020.

4.3. NIVEL DE INVESTIGACIÓN

El **Nivel de la Investigación**, es **descriptivo**, porque se determinará la aplicación del Principio de Predictibilidad en la calificación de títulos del registro de predios por los Registrados Públicos en la SUNARP de Selva Central, 2020.

4.4. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

La presente investigación tiene el diseño:

Descriptivo simple

M → O

Donde:

M = Muestra conformada por 53 títulos del registro de predios de la SUNARP de Selva Central.

O = Observaciones de la variable

4.5. POBLACIÓN Y MUESTRA

A. Población. - Está constituido por los títulos del registro de predios de la SUNARP de Selva Central correspondientes al año 2020.

B. Muestra. - Es representada por 53 títulos del registro de predios de la SUNARP de Selva Central correspondientes al año 2020.

- **Técnicas de Muestreo:**

Muestreo no probabilístico intencional. - Por la naturaleza de la investigación, resulta necesario resaltar que, en el ejercicio diario de mis labores como empleada en la SUNARP de Selva central, se ha podido determinar y seleccionar 53 títulos como muestra según los propósitos de nuestra investigación.

4.6. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

A. Técnica:

- **Análisis Documental**

Que permite recabar información a través de los títulos del Registro de Predios calificados por los Registradores Públicos, para identificar el nivel de aplicación del Principio de Predictibilidad en la calificación de títulos del registro de predios por lo Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020.

B. Instrumento:

- La presente tesis empleó como instrumento de recolección de datos la ficha de cotejo, en virtud del contenido de los títulos del registro de predios.

a. Proceso de construcción, validación y fiabilización de instrumentos

Hernández Sampieri, R. refiere que “Todo instrumento de recolección de datos debe reunir dos requisitos esenciales: confiabilidad y validez. *La confiabilidad* de un instrumento para recolectar datos se refiere al grado en que su aplicación repetida al mismo sujeto u objeto produce resultados iguales. *La Validez*, en términos generales se refiere al grado en que un instrumento realmente obtiene los datos que pretende obtener.

Para la validez de la ficha de cotejo aplicada, se puede recurrir a un *Juicio de Expertos*, quienes los evaluarán, corregirán y aprobarán.

Asimismo, para verificar la fiabilidad del instrumento utilizado se aplicó el test de confiabilidad Alfa de Cronbach”.

4.7. TÉCNICAS DE PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS

Los datos han sido analizados con tablas estadísticas y porcentajes, en cuanto al análisis estadístico efectuado, se tomaron en cuenta técnicas de la estadística descriptiva, como las tablas de frecuencia, en forma de frecuencias simples y porcentuales, y los gráficos de barras; además, se empleó la tabla de contingencia para visualizar la distribución de los datos según los niveles de indicadores analizados paralelamente de las dimensiones observadas de la variable. Para la contrastación de hipótesis se empleó la estadística inferencial, la prueba Chi cuadrada con ajuste de bondad.

4.8. ASPECTOS ÉTICOS DE A INVESTIGACIÓN

Se tuvieron en cuenta los lineamientos establecidos en el Código de Ética (artículos 4° y 5°) y Reglamento general de Investigación (artículo 27° y 28°) de la Universidad Peruana Los Andes.

CAPÍTULO V

RESULTADOS

5.1. DESCRIPCIÓN DE LOS RESULTADOS

5.1.1. Resultados de la Variable

Para el análisis de los resultados de la investigación se está dando el calificativo de nivel alto para referirnos que la aplicación del principio de predictibilidad en la calificación si se cumple en los títulos del registro de predios, el nivel medio para referirnos que la aplicación del principio de predictibilidad en la calificación se cumple en algunos de los títulos del registro de predios y otros no; y el nivel bajo para referirnos que la aplicación del principio de predictibilidad en la calificación no se cumple en los títulos del registro de predios. así mismo, se ha considerado el siguiente baremo para interpretar los datos recolectados con el instrumento de investigación, lo que se presenta en la siguiente tabla:

Tabla 1 Baremo para la aplicación del principio de predictibilidad

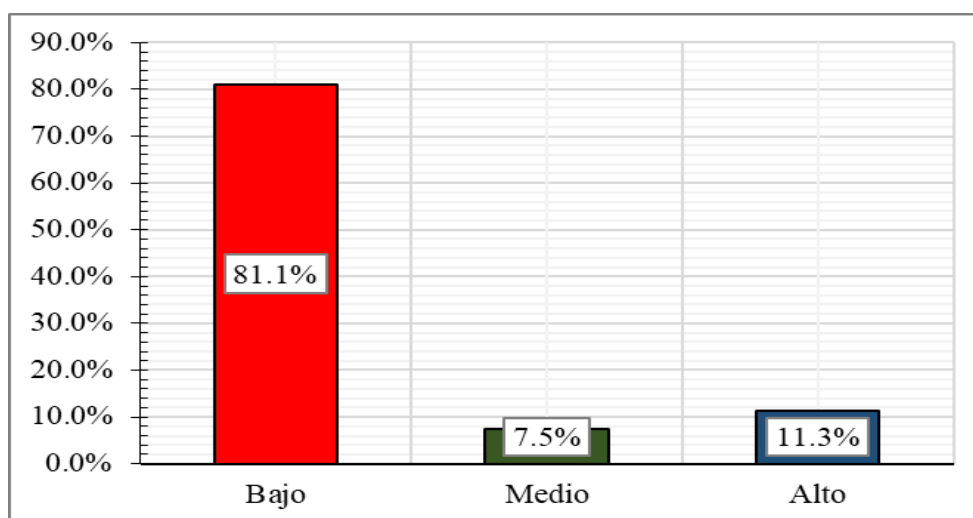
Categorías	Puntaje
Alto	10.7 a 14
Medio	5.8 a 9.7
Bajo	1 a 4.8

Fuente: Elaboración propia

Tabla 2 Categorías para la aplicación del principio de predictibilidad en la calificación de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020

Niveles	fi	%
Bajo	43	81.1%
Medio	4	7.5%
Alto	6	11.3%
Total	53	100.0%

Fuente: procesamiento del cuestionario con el Microsoft Excel 365



Fuente: tabla 02

Figura 1 Niveles de aplicación del principio de predictibilidad

Descripción: En la tabla 02 y la figura 01, se puede apreciar que después de haber cotejado los títulos del registro de predios de la SUNARP de Selva Central durante el año 2020, encontramos que 43 títulos que representan el 81,1% evidencian que existe un nivel bajo de aplicación del principio de predictibilidad, 4 títulos que son el 7,5% muestran que se aplicó el principio de predictibilidad en un nivel medio; mientras que 6 títulos que representan el 11,3% evidenciaron haber tenido un nivel alto de aplicación de dicho principio de predictibilidad.

5.1.2. Resultados de la Primera Dimensión

Para el análisis e interpretación de los datos de la primera dimensión de la variable se está dando el calificativo de nivel alto para referirnos que la uniformidad de criterios en la calificación registral si se aplica en los títulos del registro de predios, el nivel medio para referirnos que la uniformidad de criterios en la calificación registral se aplica en los algunos títulos del registro de predios y otros no; y el nivel bajo para referirnos que la uniformidad de criterios en la calificación registral no se aplica en los títulos del registro de predios. Así mismo, se ha utilizado el siguiente baremo que mostramos en la siguiente tabla:

Tabla 3 Baremo para la aplicación de uniformidad de criterios en la calificación de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos

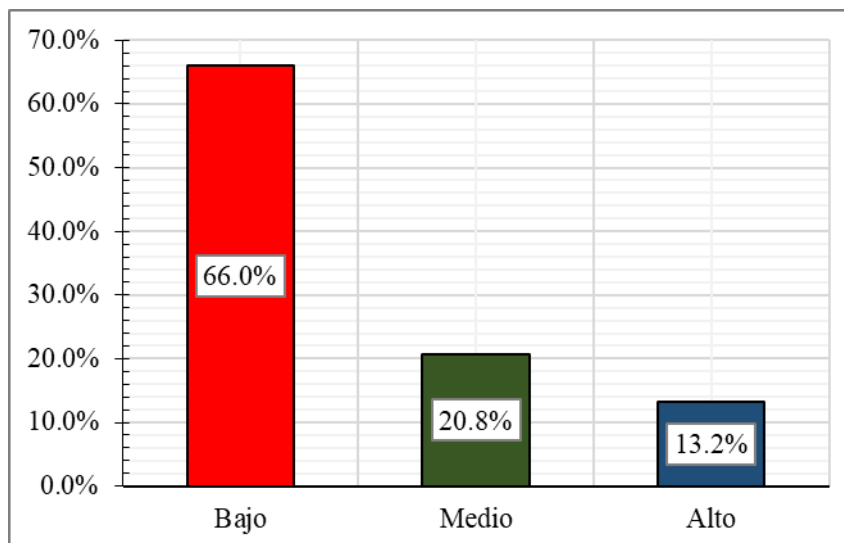
Categorías	Puntaje
Alto	6.0 a 7
Medio	3.5 a 5.0
Bajo	1 a 2.5

Fuente: Elaboración propia

Tabla 4 Categorías para la aplicación de uniformidad de criterios en la calificación de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020

Niveles	fi	%
Bajo	35	66.0%
Medio	11	20.8%
Alto	7	13.2%
Total	53	100.0%

Fuente: procesamiento del cuestionario con el Microsoft Excel 365



Fuente: tabla 04

Figura 2 Niveles de aplicación de uniformidad de criterios en la calificación de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos.

Descripción: La tabla 04 y la figura 02, que corresponden a la aplicación de uniformidad de criterios en la calificación de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, se puede observar que en 35 títulos que corresponden al 66% se evidencia un nivel bajo, en el caso de 11 títulos que son el 20,8% apreciamos un nivel medio y solamente en 7 títulos que representan a un 13,2% se puede observar un nivel alto.

5.1.3. Resultados de la Segunda Dimensión

Para realizar la interpretación y el análisis de la segunda dimensión de la variable, se está dando el calificativo de nivel alto para referirnos que, si existe certeza en los pronunciamientos en los títulos del

registro de predios, el nivel medio para referirnos que existe certeza en los pronunciamientos en algunos títulos del registro de predios y otros no; y el nivel bajo para referirnos que no existe certeza en los pronunciamientos en los títulos del registro de predios. Así mismo, se ha utilizado el siguiente baremo que se presenta en la siguiente tabla:

Tabla 5 . Baremo para la certeza en los pronunciamientos de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos

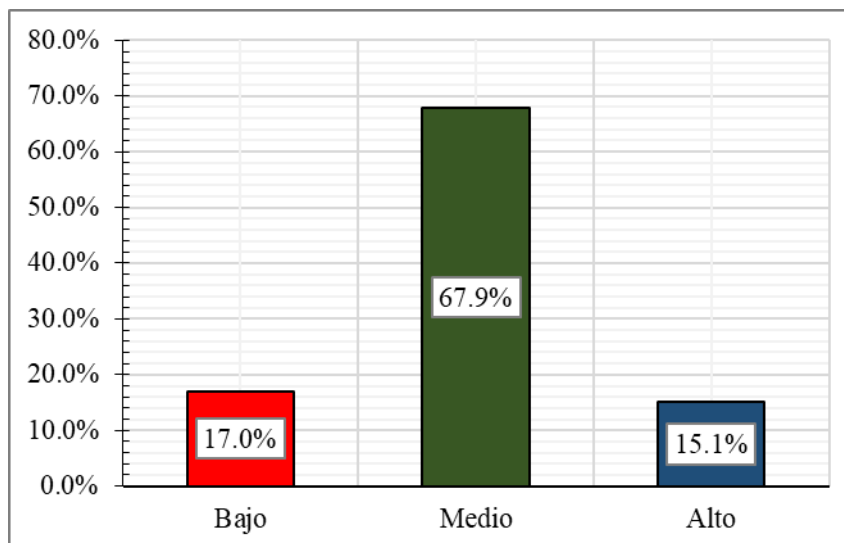
Categorías	Puntaje		
Alto	4.7	a	5
Medio	2.8	a	3.7
Bajo	1	a	1.8

Fuente: Elaboración propia

Tabla 6 Categorías para la certeza en los pronunciamientos de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020

Niveles	fi	%
Bajo	9	17.0%
Medio	36	67.9%
Alto	8	15.1%
Total	53	100.0%

Fuente: procesamiento del cuestionario con el Microsoft Excel 365



Fuente: Tabla 06

Figura 3 Niveles de certeza en los pronunciamientos de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos

Descripción: En la tabla 06 y la figura 03, los resultados muestran que en los títulos que fueron analizados encontramos que en 9 de ellos que son el 17% un nivel bajo de certeza en los pronunciamientos de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos, en 36 títulos que representan el 67,9% se aprecia un nivel medio; mientras que en 8 títulos que son el 15,1% se muestra un nivel alto.

5.2. CONTRASTACIÓN DE LA HIPÓTESIS

5.2.1. Hipótesis General

Hipótesis Nula (H0): Existe un nivel alto de aplicación del principio de predictibilidad en la calificación de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020.

Hipótesis Alternativa (H1): Existe un nivel bajo de aplicación del principio de predictibilidad en la calificación de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020.

Prueba de hipótesis: Chi cuadrado con ajuste de bondad.

Nivel de significancia: 95% ($\alpha=0,05$)

Grados de libertad: GL=10

Chi cuadrada de tabla: $X^2_{t=18,3070}$

Tabla 7 Prueba Chi cuadrado para la hipótesis general

Estadísticos de prueba

	APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE PREDICTIBILIDAD
Chi-cuadrado	103,283 ^a
gl	10
Sig. asintótica	,000

a. 11 casillas (100.0%) han esperado frecuencias menores que 5. La frecuencia mínima de casilla esperada es 4.8.

Los resultados de la prueba de hipótesis nos muestran que se tiene una Chi cuadrado calculada de 103,283 para 10 grados de libertad y un p-valor=0,000 menor que el nivel de significancia ($\alpha=0,05$).

Decisión estadística: como el chi cuadrado calculado (103,283) es mayor que el chi cuadrado de tabla (18,3070) se niega la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna.

Conclusión estadística: Los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Centran durante el año 2020, no aplican el principio de predictibilidad en la calificación de títulos del registro de predios.

5.2.2. Primera Hipótesis Específica:

Hipótesis Nula (H0): Existe un nivel alto de aplicación de uniformidad de criterios en la calificación de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020

Hipótesis Alterna (H1): Existe un nivel bajo de aplicación de uniformidad de criterios en la calificación de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020.

Prueba de hipótesis: Chi cuadrado con ajuste de bondad.

Nivel de significancia: 95% ($\alpha=0,05$)

Grados de libertad: GL=6

Chi cuadrada de tabla: $X^2_t=12,5916$

Tabla 8 Prueba Chi cuadrado para la primera hipótesis específica

Estadísticos de prueba

	UNIFORMIDAD DE CRITERIOS
Chi-cuadrado	68,377 ^a
gl	6
Sig. asintótica	,000

a. 0 casillas (.0%) han esperado frecuencias menores que 5. La frecuencia mínima de casilla esperada es 7.6.

Los resultados de la prueba de hipótesis nos muestran que se tiene una Chi cuadrado calculada de 68,377 para 6 grados de libertad y un p-valor=0,000 menor que el nivel de significancia ($\alpha=0,05$).

Decisión estadística: como el chi cuadrado calculado (68,377) es mayor que el chi cuadrado de tabla (12,5916) se niega la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna.

Conclusión estadística: Se puede sostener categóricamente que los Registradores de la SUNARP de Selva Central en la calificación de títulos del registro de predios durante el año 2020, no aplica la uniformidad de criterios.

5.2.3. Segunda Hipótesis Específica:

Hipótesis Nula (H0): Existe un nivel alto de certeza en los pronunciamientos de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020.

Hipótesis Alterna (H1): Existe un nivel medio de certeza en los pronunciamientos de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020.

Prueba de hipótesis: Chi cuadrado con ajuste de bondad.

Nivel de significancia: 95% ($\alpha=0,05$)

Grados de libertad: $GL=4$

Chi cuadrada de tabla: $X^2_{t=9,4877}$

Tabla 9 Prueba Chi cuadrado para la segunda hipótesis específica**Estadísticos de prueba**

	INDEPENDENCIA FUNCIONAL
Chi-cuadrado	43,321 ^a
gl	4
Sig. asintótica	,000

a. 0 casillas (.0%) han esperado frecuencias menores que 5. La frecuencia mínima de casilla esperada es 10.6.

Los resultados de la prueba de hipótesis nos muestran que se tiene una Chi cuadrado calculada de 43,321 para 4 grados de libertad y un p-valor=0,000 menor que el nivel de significancia ($\alpha=0,05$).

Decisión estadística: como el chi cuadrado calculado (43,321) es mayor que el chi cuadrado de tabla (9,4877) se niega la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna.

Conclusión estadística: Se puede sostener que los pronunciamientos de los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central respecto de los títulos del registro de predios durante el año 2020; gozan parcialmente de certeza.

ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

OBJETIVO GENERAL:

Cuyo tenor es como sigue: Identificar el nivel de aplicación del principio de predictibilidad en la calificación de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020.

Los resultados que se han logrado posteriormente a la aplicación, el análisis y la interpretación de los datos nos evidencian que 43 títulos que representan el 81,1% comprueban que existe un nivel bajo de aplicación del principio de predictibilidad.

Lo que es confirmado por Zamora, V.; (2019), en su trabajo de investigación titulado “*La Falta de Predictibilidad en la Calificación Registral*”, concluyó que: “La falta de predictibilidad durante el procedimiento de calificación registral instaura un problema social en el Perú, particularmente del Sistema Registral que debe ser remediado a la brevedad posible. Las dificultades u obstáculos que la SUNARP impone durante el proceso de calificación no legitiman a dicha autoridad; no contribuyen a que nuestro sistema sea mejor, por el contrario, colaboran generando más barreras en el Perú y crean cada vez más desconfianza en los ciudadanos. Por ello, consideramos que la falta de predictibilidad hace que se quebrante la finalidad primaria de los Registros Públicos, como lo es brindar seguridad jurídica.”

También lo sustenta Espinoza, K. y Vásquez, L.; (2017) en su trabajo de investigación titulado “*Aplicación del principio de predictibilidad en la calificación*

de títulos y su relación en el tráfico jurídico en la Oficina Registral de Huancayo”, quienes sostienen que “el pronunciamiento del Registrador sobre la calificación del título influye en la seguridad jurídica dinámica de los usuarios, toda vez que la inscripción de los actos, derechos o titularidades a publicitar en el registro está sujeto al pronunciamiento del registrador y en merito a la publicidad que brinda el registro como servicio, el usuario – administrado, va celebrar o no actos con relevancia jurídica, ejerciendo la seguridad jurídica dinámica que es deber del Registro y el Estado para con el ciudadano”

También lo confirma Quispe, W.; (2017) en su trabajo de investigación titulado *“Las reglas de calificación registral y el principio de predictibilidad, en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015*, que afirma, los Registradores Públicos, realizan observaciones sucesivas o en cascada, es decir no realizan una calificación integral o simultánea, porque vuelven a observar, liquidar o tachar sustantivamente, al encontrar nuevos defectos que no fueron advertidos en la primera ocasión ya sea por el mismo u otro Registrador, incumplándose el Art. 31 y Art. 33 literal a) del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP/SN, lo que afecta considerablemente al principio de predictibilidad”

También lo afirma Campos, S. y Campos Y.; (2011) al afirmar que: “... forma parte de las políticas de modernización del estado peruano, lograr servicios ágiles, transparentes y eficientes. Esto se materializa cuando los funcionarios y servidores públicos brindan un servicio imparcial, oportuno, confiable, de bajo costo y predecible.

Las reglas de calificación en el Sistema Registral evitan que la garantía de la autonomía, prevista en el Sistema Registral, origine diversidad de criterios de interpretación, dada la especial naturaleza del procedimiento registral.”

Así mismo lo confirma el Tribunal Registral mediante la RESOLUCIÓN No 2111-2020-SUNARP-TR-L de fecha 18 de noviembre del 2020 y RESOLUCIÓN No 2194-2020-SUNARP-TR-L de fecha 27 de noviembre del 2020 (solo por citar algunas) al manifestar que: “Habiéndose emitido un pronunciamiento por una Sala del Tribunal Registral respecto a un título, cuando se presente el mismo título u otro similar con las mismas características en otra presentación, la misma Sala u otra Sala deberá sujetarse al criterio ya establecido, con lo cual se garantiza la predictibilidad en el procedimiento registral, salvo las excepciones taxativamente previstas en la normativa”, la RESOLUCIÓN No 2376-2020-SUNARP-TR-L de fecha 18 de diciembre del 2020 al manifestar que: “Habiéndose emitido pronunciamiento por una Sala del Tribunal Registral respecto del título presentado; en mérito del principio de predictibilidad que rige el procedimiento registral, el pronunciamiento a expedirse deberá sujetarse al criterio ya establecido, por lo que sólo correspondería dilucidar si en esta nueva presentación del título apelado se han presentado documentos que permitan al Tribunal Registral efectuar una calificación distinta a la ya realizada o se han invocado distintos fundamentos a los señalados en la presentación anterior” y la RESOLUCIÓN No 047-2021-SUNARP-TR-T de fecha 25 de Enero del 2021, al manifiesta que: “Habiéndose emitido un pronunciamiento por una Sala del Tribunal Registral respecto a un título, cuando se presente el mismo título en otra presentación, la misma sala u otra sala deberá sujetarse al criterio ya establecido, con lo cual se garantiza la predictibilidad en el

procedimiento registral, salvo las excepciones taxativamente previstas en la normativa.” todas bajo el fundamento de que: “Una de las garantías del procedimiento registral es la predictibilidad. Por ello, en el supuesto que un registrador evalué un título que anteriormente fue observado o liquidado, se abstendrá de formular nuevas observaciones al título, con la finalidad de que sobre la misma documentación no existan pronunciamientos disímiles emitidos por las instancias registrales.

Ello en atención al principio de predictibilidad o de confianza legítima, recogido en el numeral 1.15 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley N° 27444, aprobado por D.S. N° 004-2019-JUS, en virtud del cual, “la autoridad administrativa brinda a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada procedimiento a su cargo, de modo tal que, en todo momento, el administrado pueda tener una comprensión cierta sobre los requisitos, trámites, duración estimada y resultados posibles que se podrían obtener”.

Además, precisa que los actuados de la autoridad administrativa deben ser coherentes con las perspectivas legítimas de los administrados prudentemente formadas en base a la experiencia y los antecedentes administrativos, salvo que decida apartarse de ellos, debiendo en tal caso, fundamentarlos de manera escrita.

Finalmente, añade que la autoridad administrativa se subyuga a la normativa vigente sobre la materia y su proceder no debe ser infundado. Limitando de esta manera a la autoridad administrativa a modificar irrazonable e infundadamente la exégesis de los dispositivos normativos aplicables.”

También lo indica Bullard, A. (2003) afirmar que: “Un sistema de propiedad coherente debe dar al adquirente la certeza de poder excluir a cualquier otro pretendido adquirente, es decir, una posibilidad de exclusión total.

Podemos esbozar que un sistema adecuado de seguridad jurídica de protección de los bienes, nos permite una protección adecuada de los derechos inscritos en el Registro; permitiendo oponer los derechos inscritos ante aquellos que no han tenido la diligencia de inscribir su derecho”.

Asimismo, el experto español Rajoy E. citado por Rosario, M.; (2011) ha señalado que: “el tema de la seguridad jurídica se encuentra en estrecha relación con el desempeño económico y la forma como el Registro otorga oponibilidad a las personas que han inscrito su derecho.

Para dicho autor, el buen funcionamiento de un Registro que otorga seguridad jurídica en su máxima expresión, resulta directamente proporcional con el crecimiento económico de la sociedad.”

También, lo confirma Álvarez, J.; (2006) al sostener que: “El registro es en conclusión un instrumento técnico que sirve al desarrollo económico, y que se presenta como un preciado tesoro en el desarrollo de la madurez del espíritu jurídico, y en la conciencia del estudio y significado social de la propiedad. Es el necesario resultado de una administración eficiente, que pretende identificar eficientemente los propietarios inmobiliarios, redistribuir la riqueza de una colectividad, y distribuir justamente las cargas y gravámenes sobre la propiedad”

PRIMER OBJETIVO ESPECÍFICO:

Cuyo tenor es el que sigue: Identificar el nivel de aplicación de uniformidad criterios en la calificación de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020.

Los resultados que se han logrado de la aplicación de uniformidad de criterios en la calificación de títulos del registro de predios Registradores Públicos, se tienen que en 35 títulos que corresponden al 66% han evidenciado un nivel bajo.

Lo que es confirmado por Quispe, W.; (2017) en su trabajo de investigación titulado *“Las reglas de calificación registral y el principio de predictibilidad, en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015*, que afirma que los Registradores Públicos, se desvinculan de los criterios de interpretación ya adoptados por el Tribunal Registral, por cuanto no se ciñen a lo ya resuelto por la segunda instancia en casos iguales o similares adoptadas en las resoluciones reiteradas o en los acuerdos plenarios, porque consideran erróneamente que solo les vincula las normas expresas y los precedentes de Observancia Obligatoria, lo cual afecta significativamente al principio de predictibilidad”

De manera similar Canchucaya, C.; (2017) en su trabajo de investigación titulado *“La calificación y el tráfico jurídico de bienes registrales en la ciudad de Huancayo, 2015”*, en su conclusión considera que, los Registradores Públicos durante la evaluación del título, con el pretexto de corroborar la validez del acto objeto de inscripción, emplean diferentes razonamientos hasta conseguir el convencimiento necesario que le permita resolver de manera positiva y otorgar la inscripción del título. Esto genera que el usuario se encuentre en un alto grado de

desamparo e inestabilidad frente a los resultados según sea el criterio utilizado por el Registrador, pues le será imposible tener la certeza de que su rogatoria será aceptada o denegada. Ante ello, es evidente que el proceso de calificación se convierte en ineficiente, sin predictibilidad y con un alto nivel de desconfianza por parte del usuario.

También lo confirma Espinoza, K. y Vásquez, L.; (2017) en su trabajo de investigación titulado “*Aplicación del principio de predictibilidad en la calificación de títulos y su relación en el tráfico jurídico en la Oficina Registral de Huancayo*”, quienes sostienen que, la diversidad de criterios adoptados por los Registradores transgrede la evaluación de los títulos rogados. Cada Registrador adopta posturas contradictorias; algunos de los criterios mayormente adoptados son aquellos que obedecen a la rigidez normativa, mientras que otros responden a criterios establecidos por el Tribunal Registral en sus diversas resoluciones, que no necesariamente resultan ser aplicables al contexto sociocultural de la Oficina Registral de Huancayo. Sobre este último, cabe resaltar que los criterios utilizados por los Registradores no responden únicamente a precedentes de observancia obligatoria.

SEGUNDO OBJETIVO ESPECÍFICO:

Cuyo texto es el siguiente: Identificar el nivel de certeza en los pronunciamientos de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020.

Los resultados manifiestan que en los expedientes que fueron analizados hallamos que en 36 expedientes que representan el 67,9% se aprecia un nivel medio de certeza en los pronunciamientos de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos.

Lo que es confirmado por Zamora, V.; (2019), en su trabajo de investigación titulado “*La Falta de Predictibilidad en la Calificación Registral*”, demuestra que, actualmente, el procedimiento de evaluación registral del título se encuentra recubierto de inseguridad. Durante la vigencia de un asiento de presentación, los usuarios que poseen el propósito inscribir algún acto y/o derecho, anhela que el Registrador a cargo les otorgue resultados positivos; que no encuentren errores de forma o fondo, o en el mejor de los casos ansían toparse un Registrador conocedor de la materia, capaz de pronunciarse sobre títulos complejos.

También lo sustenta Espinoza, K. y Vásquez, L.; (2017) en su trabajo de investigación titulado “*Aplicación del principio de predictibilidad en la calificación de títulos y su relación en el tráfico jurídico en la Oficina Registral de Huancayo*”, demostró que, culminada la evaluación del título, la decisión positiva del Registrador contribuye con la seguridad jurídica dinámica de los administrados, es decir; los actos, derechos o titularidades rogados al registro dependen de la decisión positiva del Registrador para ser inscritos y publicitados. Recién con esta publicidad dotada de legitimidad, el administrado podrá o no realizar los actos jurídicos que considere pertinentes, poniendo en práctica la seguridad jurídica dinámica.

De igual manera lo confirma Quispe, W.; (2017) en su trabajo de investigación titulado “*Las reglas de calificación registral y el principio de predictibilidad, en el*

registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015, sostiene que, los Registradores Públicos, tienen criterios interpretativos discrepantes al efectuar la calificación registral, porque ante casos iguales o similares resuelven de modo distinto, incluso cambian de criterio ante casos iguales que con anterioridad resolvieron de modo diferente, en razón de que no existe, ni se propicia coordinaciones o reuniones entre los Registradores que pertenecen a una misma oficina y/o zona registral, lo que afecta considerablemente al principio de predictibilidad”

CONCLUSIONES

1. Se ha logrado identificar que la aplicación del principio de predictibilidad en la evaluación de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020; tiene un nivel bajo que lo expresan 43 títulos que son el 81,1% del total; lo que es confirmado con la prueba de hipótesis donde la medida de la Chi cuadrada calculada de 103,283 para 10 grados de libertad y un p-valor=0,000 menor que el nivel de significancia ($\alpha=0,05$) superior a la chi cuadrada de tabla que es 18,3070.
2. Se ha identificado que 35 títulos que representan al 66% de la muestra tienen un nivel bajo en aplicación de igualdad de criterios en la evaluación de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020; lo que se reafirma con la prueba de hipótesis, donde la chi cuadrada de tabla 12,5916 es inferior que la Chi cuadrada calculada que es 68,377 para 6 grados de libertad y un p-valor=0,000 menor que el nivel de significancia ($\alpha=0,05$).
3. Se identificó que el nivel de certeza en los pronunciamientos de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020; es medio para 36 títulos, que representan al 67,9% del total; lo que se reafirma con la prueba de hipótesis donde la Chi cuadrado calculada de 43,321 superior al chi cuadrado de tabla que es 9,4877 para 4 grados de libertad y un p-valor=0,000 menor que el nivel de significancia ($\alpha=0,05$).

RECOMENDACIONES

1. A los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central aplicar correctamente el principio de predictibilidad en la evaluación registral de títulos. Sobre todo, dando cumplimiento en estricto a las pautas para la evaluación registral contempladas Artículo 33° el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, los precedentes de observación obligatoria, acuerdos plenarios y demás normativas aplicables al acto concreto.
2. A los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central tener uniformidad de criterios en sus pronunciamientos al momento de calificar los títulos, para lo cual se vincula a la primera recomendación.
3. A los Registradores Públicos en la SUNARP de Selva Central evitar la discrecionalidad en el ejercicio de la independencia funcional, debiendo para ello realizar pronunciamientos claros y precisos de fácil comprensión del usuario, además de motivarlas con las normativas aplicables al acto rogado.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Alva Matteucci, M. (2009). *El principio de predictibilidad y el derecho tributario*.

Obtenido de Blog de Mario Alva Matteucci:

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/blogdemarioalva/2009/04/17/el-principio-de-predictibilidad-y-el-derecho-tributario/>

Alvarez Caperochipi, J. A. (2006). *Derechos reales*. España. P. 6

Amado Ramírez, E. (2018). *Derecho registral inmobiliario* (Vol. 1). Lima, Lima, Perú: Editora y distribuidora ediciones legales E.I.R.L, 14; 21-31

Amaya Castillo, J. (2009). *Límites a la función calificadora del registrador* (Vol. 06). (F. Registral, Ed.) Lima.

Baltazar Caballero, J. L. (31 de Mayo de 2021). *Sistematización de los procesos de inscripción y publicidad registral*. Obtenido de https://sisbib.unmsm.edu.pe/bibvirtualdata/Tesis/Ingenie/Baltazar_C_J/cap2.pdf

Cambursano Caragorri, M. D. (Julio de 2008). *Compendio de Precedentes de Observancia Obligatoria*. (S. N. Públicos, Ed.) Recuperado el 29 de Diciembre de 202, de <https://www.sunarp.gob.pe/ECR/Publications/Compendio%20de%20Precedentes%20de%20Observancia%20Obligatoria>

Canchucaya Acosta, C. L. (2017). *La calificación registral y el tráfico jurídico de bienes registrales en la ciudad de Huancayo, 2015*. Obtenido de <http://repositorio.upla.edu.pe/handle/UPLA/390>

- Chico y Ortiz, J. M. (1987). *Calificación jurídica, conceptos básicos y formularios registrales*. Madrid: Marial Pons libero editor. P. 22 y 26
- Chico y Ortiz, J. M. (2000). *Seguridad Jurídica y revisión crítica de los primeros hipotecarios*. Madrid. P. 23
- Cuguá Gonzalez, L. F. (31 de Mayo de 2021). *Las operaciones registrales en el registro general de la propiedad y la seguridad jurídica*. Obtenido de <https://glifos.umg.edu.gt/digital/97714.pdf>
- Delgado Scheelje, A. (1998). *Derecho registral* (Vol. II). Lima: Gaceta Juridica Editores. P.282
- Diez-Picazo Gimenez, L. M. (Mayo - Agosto de 1982). La doctrina del precedente administrativo. *Revista de la administración pública*(98), 7.
- Espinoza Cadena, K. Y., & Vasquez Jorge, L. F. (2017). *Aplicacion del Principio de Predictibilidad en la calificacion de titulos y su relacion en el trafico juridico en la Oficina Registral de Huancayo*. Obtenido de <http://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/UPLA/455/TESIS%20PDF.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Franco Gonzales, C. A. (s.f.). Recuperado el 09 de abril de 2020, de El principio de la predictibilidad de las resoluciones judiciales y los actos de la administración pública: <https://www.monografias.com/trabajos93/principio-predictibilidad-resoluciones-judiciales/principio-predictibilidad-resoluciones-judiciales.shtml>

Funes Castellanos, V. E., Guerra León, L. G., & Ramos Cruz, J. E. (31 de Mayo de 2021). *Los efectos jurídicos de la aplicación del criterio discrecional de los registradores del registro de la propiedad raiz e hipotecas, al momento de calificar los instrumentos presentados para su inscripción.*

Obtenido de

<http://ri.ues.edu.sv/id/eprint/21851/1/%E2%80%99CLOS%20EFECTOS%20JUR%C3%8DDICOS%20DE%20LA%20APLICACI%C3%93N%20DEL%20CRITERIO%20DISCRECIONAL%20DE%20LOS%20REGISTRADORES%20DEL%20REGIST.pdf>

Garcia y Garcia, J. M. (2005). *Derecho inmobiliario registral o hopotecario* (Vol. I). Madrid. P.55

Gonzáles Barrón, G. H. (2002). *Tratado de derecho registral inmobiliario*. Lima: Juristas Editores.P.19 y 245

Guajardo Maureira, K. (2018). *La Confianza Legítima en el Derecho Administrativo*. Obtenido de

http://repositorio.uft.cl/bitstream/handle/20.500.12254/1159/Guajardo_Karem%202018.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Guevara Bringas, R. (20 de junio de 2020). *¿Qué abarca el procedimiento registral y qué mecanismos de protección nos ofrece?* Obtenido de

<https://viperije20.files.wordpress.com/2013/04/procedimiento-registral-y-mecanismos-de-proteccion.pdf>

Guzmán Napurí, C. (2000). *Los principios generales del derecho administrativo*.

Recuperado el 09 de Abril de 2020, de Los principios generales del

derecho administrativo: file:///C:/Users/USER01/Downloads/12203-
Texto%20del%20art%C3%ADculo-48553-1-10-20150427%20(2).pdf

Hernandez Sampieri, R. y. (1991). *Metodología de la Investigación* (Primera ed ed.). México DF: McGRAW-HILL.

Maraví Sumar, M. (s.f.). Recuperado el 21 de mayo de 2020, de La simplificación administrativa: Un asunto complejo:
<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/10303/10747>

Martínez - Peñate, O. (31 de mayo de 2021). *Modernización de Estado Salvadoreño: Uniformidad de criterios de calificación para agilizar el registro de la propiedad, raíz e hipotecas*. Obtenido de
[file:///C:/Users/USER01/Downloads/UnificacindeCriteriosRegistrales%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/USER01/Downloads/UnificacindeCriteriosRegistrales%20(2).pdf)

Mayta Zamora, J. D. (2011). Recuperado el 09 de abril de 2020, de Los principio del procedimiento administrativo general de la Ley N° 27444 y una visión en América Latina: <https://es.calameo.com/read/000885009ecdc1545ec35>

Moisset de Espanes, L. (2004). *La publicidad registral*. Lima: Palestra Editores.
P.189

Molina Dimitijevich, A. (s.f.). Recuperado el 09 de abril de 2020, de Los principios del procedimiento administrativo en la Ley del procedimiento administrativo general: fundamentos, alcances e importancia:
<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/viewFile/16890/17196>

Montero Yaranga, I. W., & De la Cruz Ramos, M. (2016). *Metodología de la investigación científica* (Primera Edición, Setiembre 2016 ed.). (M. Y. W., Ed.) Huancayo, Huancayo, Perú.

Morales Taquia, D. (08/12/2017). Recuperado el 21 de Mayo de 2020, de ¿Debe cumplir la Sunarp con las disposiciones de la Ley 27444, que regula los procedimientos administrativos?: <https://lpderecho.pe/cumplir-sunarp-disposiciones-ley-procedimiento-administrativo-general/>

Morón, J. (2017). *Comentarios a la Ley del procedimientno administrativo general del texto ordenado de la Ley N° 27444*. Lima: Gaceta Juridica.

Novoa, M. J. (s.f.). *Sistema Registral Aleman*. Recuperado el 19 de Febrero de 2020, de Derecho Registral: http://files.uladech.edu.pe/docente/32800028/DERECHO_REGISTRAL/01_Sesion/Contenido_01.pdf

Pantigozo Villafuerte, L. (2019). *La inaplicacion del Principio de Predictibilidd en los procedimientos administrativos por parte del INDECOPI ante los riesgos que enfrentan las entidades bancarias*. Obtenido de http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/14709/PANTIGOZO_VILLAFUERTE_LA_INAPLICACION_DEL_PRINCIPIO_DE_PREDEICTIBILIDAD_EN_LOS_PROCEDIMIENTOS_ADMINISTRATIVOS_POR_PARTE_DEL_INDECOPI.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Quispe Poma, W. M. (2017). *Las reglas de calificacion registral y el Principio de Predictibilidad, en el Registro de Predio de la Zona Registral N° VIII -*

Sede Huancayo, 2015. Obtenido de

<http://repositorio.upla.edu.pe/handle/UPLA/567>

Solari Serpa,, M. (09 de Marzo de 2016). (M. S. Públicos, Ed.) Recuperado el 29 de Diciembre de 2020, de

<https://www.sunarp.gob.pe/TribunalRegistral/Documents/NUEVOREGLAMENTO>

Soria Alarcón, M. (1997). *Estudios de derecho registral*. Lima: Palestra Editores. P.51-52

Suarez Salguero, L. Y. (2017). *Convalidación de la Confianza Legítima para la Seguridad Jurídica en las decisiones de la Administración Pública en Colombia*. Obtenido de

<https://repository.unimilitar.edu.co/bitstream/handle/10654/16494/SuarezSalgueroLuzYaneth2017.pdf;jsessionid=0EC1D573C9E67EA15EA2590B1B9FF06C?sequence=1>

Verde Mazza, M. J. (s.f.). *Observaciones en cascada realizada por los registradores a los títulos rogados vulnera las reglas para la calificación registral Huanuco 2018*. Recuperado el 31 de Mayo de 2021, de

http://repositorio.udh.edu.pe/bitstream/handle/123456789/2094/T_047_70757047_T%20%282%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Zamora Brenneisen, V. A. *La falta de predictibilidad en la calificación registral*. Recuperado el 31 de Mayo de 2021, de

<http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/16343/>

Zamora_Brenneisen_Falta_predictibilidad_calificaci%C3%B3n%20registr
al1.pdf?sequence=1&isAllowed=y

ANEXOS

ANEXO 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA

Título Aplicación del Principio de Predictibilidad en la calificación registral de títulos en la SUNARP de Selva Central, 2020

PROBLEMA	OBJETIVO	HIPÓTESIS	MARCO TEÓRICO	VARIABLES – DIMENSIONES E INDICADORES	METODOLOGÍA
<p>Problema general: ¿Cuál es el nivel de aplicación del principio de predictibilidad en la calificación de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020?</p>	<p>Objetivo general: Identificar el nivel de aplicación del principio de predictibilidad en la calificación de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020</p>	<p>Hipótesis general: Existe un nivel bajo de aplicación del principio de predictibilidad en la calificación de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020</p>	<p>Antecedentes internacionales</p> <ul style="list-style-type: none"> - Martínez, O. “Modernización del Estado Salvadoreño: Uniformidad de criterios de calificación para la agilizar el registro de la propiedad, raíz e hipotecas”. - Suarez, L. “Convalidación de la confianza legítima para la seguridad jurídica en la decisión de la administración pública en Colombia”. - Cuguá, L. “Las operaciones registrales en el registro general de la propiedad y la seguridad jurídica”. 	<p>V1: Aplicación del principio de predictibilidad</p> <p>D1: Uniformidad de criterios</p> <p>I1: Ordenamiento jurídico</p> <p>I2: Uniformidad</p> <p>D2: Certeza en los pronunciamientos</p> <p>I 2,1: Decisión</p> <p>I 2, 2: Discrecionalidad</p>	<p>Método general: Inductivo - Deductivo Análisis - Síntesis</p> <p>Método específico: Sistemático Sociológico</p> <p>Tipo de investigación: Básico o Puro</p> <p>Nivel de investigación: Descriptivo</p> <p>Diseño de investigación: Descriptivo simple</p> <p>Esquema: M → O</p> <p>Dónde: M = Muestra conformada por 53 títulos del registro de predios de la SUNARP de Selva Central O = Observaciones de la variable</p>

			<p>- Guajardo, K.; “La confianza legítima en el derecho administrativo”.</p> <p>- Funes, V., Guerra, L. y Ramos, J. “Los efectos jurídicos de la aplicación del criterio discrecional de los registradores del registro de la propiedad raíz e hipotecas, al momento de calificar los instrumentos presentados para su inscripción”.</p>		<p>Población y muestra (cuantificada)</p> <p>Población: Todos los títulos del registro de predios de la SUNARP de Selva Central correspondientes al año 2020</p> <p>Muestra: 53 títulos del registro de predios correspondientes al año 2020</p> <p>Técnicas e Instrumentos de recolección de datos Análisis documentario / Ficha de cotejo</p> <p>Técnicas de procesamiento y análisis de datos Estadística descriptiva</p>
Problemas específico	Objetivos específicos:	Hipótesis específicas	Antecedentes nacionales		
<p>a. ¿Cuál es el nivel de aplicación de uniformidad criterios en la calificación de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020?</p> <p>b. ¿Cuál es el nivel de certeza en los pronunciamientos de</p>	<p>a. Identificar el nivel de aplicación de uniformidad criterios en la calificación de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020</p> <p>b. Identificar el nivel de certeza en los pronunciamientos de títulos del registro de</p>	<p>a. Existe un nivel bajo de aplicación de uniformidad de criterios en la calificación de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020</p>	<p>- Espinoza, K. y Vásquez, L. “Aplicación del principio de predictibilidad en la calificación de títulos y su relación en el tráfico jurídico en la Oficina Registral de Huancayo”.</p> <p>- Quispe, W. “Las reglas de calificación registral y el principio de predictibilidad, en el registro de predios de la</p>		

<p>títulos del registro de predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020?</p>	<p>predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020.</p>	<p>b. Existe un nivel medio de certeza en los pronunciamientos de títulos del registro de predios por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020</p>	<p>Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015” - Canchucaya, C. “La calificación y el tráfico jurídico de bienes registrales en la ciudad de Huancayo, 2015”. - Zamora, V. “La Falta de Predictibilidad en la Calificación Registral”. - Verde, M. “Observaciones en cascada realizada por los registradores a títulos rogados vulnera las reglas para la calificación registral Huánuco 2018”</p>		
--	--	--	---	--	--

ANEXO 2: MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

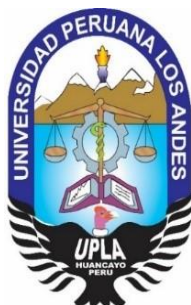
VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES	ESCALA DE MEDICIÓN
V1 Aplicación del principio de predictibilidad	La aplicación del Principio de Predictibilidad en la calificación de títulos, limita la independencia funcional del Registrador Público al ordenamiento jurídico vigente; garantizando la uniformidad de criterios en sus pronunciamientos; permitiendo que el usuario genere certeza en los resultados.	La variable aplicación del principio de predictibilidad en la calificación de títulos será medida en sus dos dimensiones: Uniformidad de criterios y certeza en los resultados; según Javier Anaya Castillo. Los ítems a formular serán dicotómicos con alternativas sí y no.	D1 Uniformidad de criterios	I1 Ordenamiento jurídico I2 Uniformidad	Nominal SI = 1 NO = 0
			D2 Certeza en los resultados	I2,1 Decisión I2,2 Discrecionalidad	

ANEXO 3: MATRIZ DE OPERACIONALIZACION DEL INSTRUMENTO

Título del instrumento: Ficha de cotejo para títulos del Registro de Predios de la SUNARP de Selva Central

Variable	Dimensiones	Indicadores	Ítems	Respuesta
V1: Aplicación del principio de predictibilidad	D1 Uniformidad de criterios	I1 Ordenamiento jurídico I2 Uniformidad	1. ¿El título cumple con los requisitos establecidos por la norma según el acto rogado? 2. ¿La calificación del título se realiza conforme a la normativa vigente aplicable para el acto rogado? 3. ¿El o los pronunciamientos del Registrador Público se realizan dentro de los plazos establecidos por la norma? 4. ¿El o los pronunciamientos tienen fundamento normativo? 5. ¿El Registrador Público cumple con las reglas establecidas para la calificación del título? 6. ¿El o los pronunciamientos son iguales o similares respecto de otros títulos con la misma rogatoria? 7. ¿La norma, es aplicada de manera uniforme en la calificación registral?	SI = 1 NO = 0
	D2 Certeza en los pronunciamientos	I2,1 Decisión I2,2 Discrecionalidad	8. ¿El Registrador Público promueve la inscripción de título? 9. ¿El Registrador Público garantiza la aplicación de criterios homogéneos en la calificación del título a su cargo? 10. ¿La calificación registral promueve la igualdad de aplicación de la norma? 11. ¿La discrecionalidad de los pronunciamientos se encuentra debidamente motivada? 12. ¿El Registrador Público inaplica criterios externos no contemplado en la normativa? 13. ¿Los pronunciamientos no son antagónicos o contradictorios? 14. ¿La calificación registral proyecta certeza en el posible resultado?	

ANEXO 4
INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS – FICHA DE COTEJO
UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES



ESCUELA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
FICHA DE COTEJO PARA TÍTULOS DEL REGISTRO DE PREDIOS DE
LA SUNARP DE SELVA CENTRAL

TEMA : Aplicación del Principio de Predictibilidad en la calificación registral de títulos en la SUNARP de Selva Central, 2020

OBJETIVO : Identificar el nivel de aplicación del principio de predictibilidad en la calificación registral de títulos por los Registradores Públicos de la SUNARP de Selva Central, 2020

INSTRUCCIONES: Identificar el número de título, la fecha del asiento de presentación y marque con un aspa (X) en la respuesta que corresponda (SI o NO)

Título N° : 2020- xxx
 Fecha de presentación : xx/xx/2020

ÍTEMS DE PREGUNTAS	SI	NO
1. ¿El título cumple con los requisitos establecidos por la norma según el acto rogado?		
2. ¿La calificación del título se realiza conforme a la normativa vigente aplicable para el acto rogado?		
3. ¿El o los pronunciamientos del Registrador Público se realizan dentro de los plazos establecidos por la norma?		
4. ¿El o los pronunciamientos tienen fundamento normativo?		
5. ¿El Registrador Público cumple con las reglas establecidas para la calificación del título?		
6. ¿El o los pronunciamientos son iguales o similares respecto de otros títulos con la misma rogatoria?		

7. ¿La norma, es aplicada de manera uniforme en la calificación registral?		
8. ¿El Registrador Público promueve la inscripción de título?		
9. ¿El Registrador Público garantiza la aplicación de criterios homogéneos en la calificación del título?		
10. ¿La calificación registral promueve la igualdad de aplicación de la norma?		
11. ¿La discrecionalidad de los pronunciamientos se encuentra debidamente motivada?		
12. ¿El Registrador Público inaplica criterios externos no contemplado en la normativa?		
13. ¿Los pronunciamientos no son antagónicos o contradictorios?		
14. ¿La calificación registral proyecta certeza en el posible resultado?		