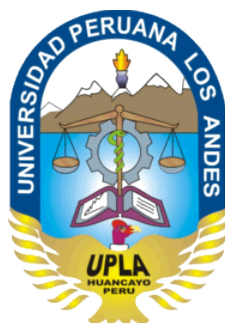


“Año del dialogo y la reconciliación nacional”

UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

TESIS

**“APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE PREDICTIBILIDAD EN
LA CALIFICACIÓN DE TÍTULOS Y SU RELACIÓN EN EL
TRAFICO JURÍDICO EN LA OFICINA REGISTRAL DE
HUANCAYO”**

PRESENTADO POR:

BACH. KELLY YAQUELIN ESPINOZA CADEMA

BACH. LIZ FRANCISCA VASQUEZ JORGE

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

Huancayo – Perú

2017

ASESOR
MG. CARLOS FRANCIA AYARZA

*A Dios por darme la vida y ser mi fiel
compañero en el camino que vengo
recorriendo y a mis padres por su apoyo,
comprensión y amor incondicional.*

Kelly Yaquelin Espinoza Cadema

*A dios por permitirme llegar hasta aquí e
iluminar mi sendero y a mi familia por ser
los pilares que me ayudan con su amor
incondicional a forjar mí historia.*

Liz Francisca Vasquez Jorge

AGRADECIMIENTO

A los registradores públicos de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, Dr. Jorge Luis Mendoza Pérez y Dr. Carlos García Olivares, por dar de su tiempo para ayudarnos con el desarrollo y aplicación de los instrumentos de la presente investigación:

A los abogados Luis Delgado García y Martín Ramos Arteaga, por ayudarnos en la validación de nuestros instrumentos de investigación;

Al Doctor Carlos Francia Ayarza, por guiarnos en el camino de este entusiasmado proyecto;

Al Señor Juan Castillo Portillo bibliotecario de la Universidad Peruana los Andes de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas por facilitarnos fuentes primarias para nuestra investigación;

Y en general a todas las personas que contribuyeron a la realización de esta investigación; gracias a todos.

RESUMEN

El grupo de investigación ha visto por conveniente realizar el estudio del problema de la inaplicación del principio de predictibilidad en la calificación de títulos, teniendo como problema general; ¿de qué manera la aplicación del principio de predictibilidad en la calificación de los títulos se relaciona con el tráfico jurídico en la oficina registral de Huancayo?, la investigación tiene básicamente como objetivo; Determinar de qué manera la aplicación del principio de predictibilidad en la calificación de los títulos se relaciona con el tráfico jurídico en la oficina registral de Huancayo, para llegar a nuestro objetivo tenemos como hipótesis general “La aplicación del principio de predictibilidad en la calificación de los títulos se relaciona significativamente con el tráfico jurídico a falta de uniformidad de criterios de los registradores en la oficina registral de Huancayo”. Para lograr la investigación se utilizó los Métodos como: inductivo - deductivo, análisis – síntesis, descriptivo y sistemático, asimismo se ha hecho uso de técnicas como; recolección de datos, procesamiento y análisis de datos, para la obtención de la información se utilizó el instrumento de la encuesta y la guía de entrevista, para ello utilizamos la muestra probabilística aleatoria simple, siendo el tamaño de la muestra 37 Registradores y Asistente Registral y 62 usuarios. El trabajo nos lleva a la propuesta de realizar la modificación del literal d) del artículo 44° Reglamento de organización y Funciones de la SUNARP, aprobado por el D.S. N° 012-2013-JUS. I

Palabras claves:

- Principio de predictibilidad
- Tráfico jurídico
- Calificación Registral

ABSTRACT

The investigation group has seen for convenient to carry out the study of the inaplicación of the “predictibilidad” principle in the titles qualification. As a general problem we have: How does the uniformity of approaches that the “registradores públicos” adopt generates an impact in the qualification of titles?. The objective of our investigation is to determine how the application of the “predictibilidad” principle in the qualification of titles is related with the juridical traffic in the “Oficina Registral de Huancayo. To arrive to our objective we have as general hypothesis "The application of the “predictibilidad” principle in the qualification of titles is related significantly with the juridical traffic for lack of uniformity of approaches of the inspectors in the “Oficina Registral de Huancayo”. To achieve the investigation we used methods like: inductive - deductive, analysis - synthesis, descriptive and systematic, we also used technics like: gathering of data, prosecution of data, and analysis of data. To obtain information we used instruments of survey and the interview guide. To do that we use the sample simple probabilistic random, being the size of the sample: 37 “registradores públicos” and “asistentes registrales” and 62 users of the system. This investigation takes us to propose the modification of the Article 44° literal d) (organization Regulation and Functions of SUNARP), approved by the D.S. N° 012-2013-JUS.

Key words:

"Predictibilidad" principle

Juridical traffic

Qualification registral

ÍNDICE

DEDICATORIA	i
AGRADECIMIENTO	ii
RESUMEN	iii
ABSTRACT	iv
INTRODUCCIÓN	viii
CAPITULO I	12
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	12
1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	12
1.1.1.DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA	12
1.1.2.FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	15
1.1.3.JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	16
1.1.4.DELIMITACIÓN DEL PROBLEMAS	19
1.2. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	20
1.2.2.OBJETIVOS ESPECÍFICOS	20
1.3. HIPÓTESIS Y VARIABLES DE LA INVESTIGACIÓN	21
1.3.1.HIPÓTESIS	21
1.3.2.VARIABLES	21
CAPITULO II	23
MARCO TEORICO DE LA INVESTIGACIÓN	23
2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN	23
2.2. MARCO HISTÓRICO	26
2.2.1. SISTEMA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS	26
2.2.2. LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL	27
2.3. BASES TEÓRICAS DE LA INVESTIGACIÓN	28
2.3.1.SISTEMAS REGISTRALES MAS IMPORTANTES EN EL DERECHO COMPARADO	28
2.3.2.PRINCIPIO DE PREDICTIBILIDAD	56
2.3.3.CALIFICACION REGISTRAL	75
2.3.3.SEGURIDAD JURÍDICA	98
2.3.4.PRINCIPIOS REGISTRALES	103
2.4. MARCO CONCEPTUAL	122
2.4.1.CALIFICACION REGISTRAL	122
2.4.2.PRINCIPIO DE PREDICTIBILIDAD	123

2.4.3.PUBLICIDAD REGISTRAL	123
2.4.4.TITULO INSCRIBIBLE	123
2.4.5.SEGURIDAD JURÍDICA	124
2.4.6.TRAFICO JURIDICO	124
2.4.7.SEGURIDAD JURÍDICA ESTATICA	125
2.4.8.SEGURIDAD JURÍDICA DINAMICA	125
2.4.9.AUTONOMIA JURIDICO REGISTRAL	126
2.4.10.AUTONOMIA EN EL EJERCICIO DE LA FUNCION REGISTRAL ..	126
2.5. MARCO FORMAL Y LEGAL	127
2.5.1.LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL – LEY N° 27444	127
2.5.2.LEY 26366	129
CAPITULO III.....	131
METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACION.....	131
3.1. MÉTODOS DE LA INVESTIGACIÓN	131
3.1.1.METODOS GENERALES	131
3.1.2.METODOS ESPECÍFICOS	132
3.1.3.METODOS PARTICULARES	133
3.2. TIPOS Y NIVELES.....	134
3.2.1.TIPOS	134
3.2.2.NIVEL DESCRIPTIVO - CORRELACIONAL.....	135
3.3. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN.....	136
3.3.1.DISEÑO CORRELACIONAL.....	136
3.4. POBLACIÓN Y MUESTRA	137
3.4.1POBLACION	137
3.4.2.MUESTRA	137
3.5. TÉCNICAS DE LA INVESTIGACIÓN	139
3.5.1.TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.	140
3.5.2.TÉCNICAS DE PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS.....	141
CAPÍTULO IV	143
RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN	143
4.1. PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS.....	143
4.1.1.PRESENTACIÓN DE LA ENCUESTA APLICADO A LOS REGISTRADORES DE LA ZONA VIII – HUANCAYO.	143

4.1.2. ... PRESENTACIÓN DE LA ENCUESTA APLICADO A LOS USUARIOS DE LOS SERVICIOS REGISTRALES DE LA ZONA REGISTRAL N° VIII – OFICINA REGISTRAL DE HUANCAYO.....	158
4.1.3. PRESENTACIÓN DE LA ENTREVISTA A LOS REGISTRADORES DE LA ZONA REGISTRAL N° VIII – OFICINA REGISTRAL DE HUANCAYO.	172
4.2. CONTRASTACIÓN DE LA HIPÓTESIS	180
4.2.1.HIPÓTESIS ESPECÍFICAS N° 01	180
4.2.2.HIPÓTESIS ESPECIFICA N° 02.....	181
4.2.3.HIPÓTESIS ESPECIFICA N° 03.....	183
4.3. DISCUSIÓN DE RESULTADOS	184
4.3.1.Con Respecto a la Hipótesis N° 01	184
4.3.2.Con Respecto a la Hipótesis N° 02	189
4.3.3.Con respecto a la Hipótesis N° 03.....	190
CONCLUSIONES.....	199
RECOMENDACIONES	201
REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA	203
ANEXOS.....	213

INTRODUCCIÓN

La presente tesis titulado “Aplicación del Principio de Predictibilidad en la Calificación de Títulos y el Tráfico Jurídico en la Oficina Registral de Huancayo”, ha sido elaborado con la participación y esfuerzo de cada uno de las integrantes del grupo de estudio, la misma que tiene como objetivo proponer la modificación del literal d) del artículo 44° del Reglamento Organización y Funciones de la SUANRP, aprobado por el D.S. N° 012-2'13-JUS.

El tema investigado es importante para nuestra carrera, por cuanto se demuestra que en el derecho registral no se aplica el principio de predictibilidad, pese a ser un procedimiento registral también es un procedimiento administrativo y la diversidad de criterios empelados por los registradores al momento ejercer la función calificadora, razón demás para afirmar que existe la necesidad de unificar criterios entre los registradores a fin de que el usuario-administrado puede predecir el resultado de su trámite desde su postulación.

El trabajo que presentamos se ha dividido en cuatro capítulos, la primera sobre el planteamiento del problema general, ¿De qué manera la aplicación del principio de predictibilidad en la calificación de los títulos se relaciona con el tráfico jurídico en la oficina registral de Huancayo?, siendo el objetivo general “Determinar de qué manera la aplicación del principio de predictibilidad en la calificación de los títulos se relaciona con el tráfico jurídico en la oficina Registral de Huancayo”, y se tiene la hipótesis; “La aplicación del principio de predictibilidad en la calificación de los títulos se relaciona significativamente con el tráfico jurídico a falta de uniformidad de criterios de los registradores en la oficina registral de Huancayo”; así podemos observar que en el segundo capítulo

se hablara sobre sobre todo el marco teórico que engloba los antecedentes de la investigación, marco histórico, marco formal y demás, en el tercer capítulo el utilizo como métodos: inductivo – deductivo, análisis-síntesis descriptivo y sistemático, y por último el cuarto capítulo mostramos los resultados de nuestra investigación en la demostramos que hemos alcanzado los objetivos planteados.

Se espera que el trabajo que se pone a consideración de la Cátedra satisfaga las expectativas del docente, además que los futuros investigadores lo tomen como un antecedente de investigación.

Las Autoras

CAPITULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

El problema principal en la administración pública en general es que es impredecible, además que no solo es una administración lenta sino que por múltiples factores es exageradamente formalista, desvinculada del contexto económico y social de los administrados, e interferencia de la corrupción, lo que dificulta el logro de resultados de los actos administrativos en forma eficiente y eficaz.

A criterio de Gallardo Rueda Debemos tener en cuenta que el registro resulta ser un instrumento técnico o institución pública al servicio publicitario, los principales instrumentos normativos, aprobados por la SUNARP y que regula la función registral, lo encontramos en el Reglamento General de los Registro Público (RGRP), que engloba de modo integro el procedimiento registral en todos los registros, como; la presentación del título, la vigencia del asiento de presentación, la prorroga y la suspensión de la vigencia del asiento de presentación, la publicidad registral formal, así mismo la calificación registral, la inscripción, la anotaciones preventivas, el recurso de apelación, la rectificación de inexactitudes registrales, entre otro de aplicación general.

La finalidad de que el Registro Público cumpla de forma adecuada su objetivo, que es dar publicidad con efectos *erga omnes* de los actos y derechos inscritos, se requieren que los actos y derechos sean válidos, dando los efectos legitimadores de la inscripción, otorgando la función especializada al Registrador Público y Tribunal Registral, en sus respectivas instancias. Dichos entes tienen como tarea verificar que los actos que tienen acceso al registro sean válidos y que al mismo tiempo se ajusten con el historial registral (calificación registral), premuniéndose para ello de ciertas garantías, así como la autonomía en el ejercicio de su ocupación, sin tener que continuar directrices ni cumplir indicaciones de ningún tipo, conforme a la

realidad advertida en el Oficina Registral de Huancayo durante el año en curso, ya que la calificación de los títulos ingresados del mismo acto rogado, se han distribuido de manera aleatoria a las secciones existentes de cada registro, los mismos que a criterio de cada registrador han sido resueltos de distintas maneras, puesto que no asumen criterios uniformes al momento de realizar el examen de los títulos, tampoco existen directivas y/o normas que exijan la uniformidad en todos los registros, lo que viene causando perjuicio a los usuarios, en la posible celebración de actos y/o contratos jurídicos en mérito al contenido del asiento registral, creando inseguridad jurídica, desconfianza e incertidumbre con respecto al Registro.

En el Perú la jurisprudencia no establece precedentes de observancia obligatoria para todos actos que son materia de inscripción en los diversos registros, ello permite que ante un mismo o similar problema jurídico registral se den soluciones diferentes, advirtiendo que es uno de los factores más graves, que imposibilitan predecir el resultado de la inscripción o no del acto rogado

Frecuentemente, los más perjudicados con la calificación que realiza el registrador son los usuarios, quienes recurren a realizar sus trámites registrales esperando obtener una calificación positiva (inscripción). Para esto, cumplen con todos los requisitos exigidos por las normas así como con las formalidades del acto. Debemos

tener en cuenta que una calificación positiva genera que el tráfico jurídico sea ágil y como consecuencia dinamice la economía de una sociedad. Sin embargo, el problema radica en que muchas veces los registradores tienen diversos criterios para calificar el mismo acto, unos utilizan criterios exageradamente formalistas y otros toman en cuenta el fin y la factibilidad de la inscripción. Por tanto, muchos de los trámites que se realizan en las oficinas registrales no son predecibles, afectando claramente la aplicación del principio de predictibilidad estipulado en el literal 1.15 del Artículo IV del Título Preliminar de la Ley del Procedimiento Administrativo General Ley 27444.

1.1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

1.1.2.1. Problema general

¿De qué manera la aplicación del principio de predictibilidad en la calificación de los títulos se relaciona con el tráfico jurídico en la oficina registral de Huancayo?

1.1.2.2. Problema específico

1. ¿Cómo la uniformidad de criterios que adoptan los registradores incide en la calificación de los títulos registrales?
2. ¿De qué manera la amplia potestad otorgada en el ejercicio de la autonomía del registrador en la calificación del título influye en el tráfico jurídico en la oficina registral de Huancayo?

3. ¿De qué manera el pronunciamiento del Registrador sobre la calificación del título influye en la seguridad jurídica dinámica de los usuarios?

1.1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

1.1.3.1. Justificación teórica

A través de esta investigación nos proponemos analizar si efectivamente se aplica el principio de predictibilidad en la calificación registral en la oficina registral de Huancayo. Esto, debido a que hemos advertido que los registradores tienen su propio criterio al momento de calificar un título, afectando así el principio antes mencionado.

Por tal razón; el trabajo de investigación emprendido, es importante, puesto que servirá para evidenciar que los registradores públicos de la oficina registral de Huancayo no tienen criterios uniformes al calificar un título, lo cual perjudica a los usuarios. Esto, hace necesario que los registradores uniformicen los criterios empleados en su calificación, ya que no es posible que el mismo acto rogado que accede al registro sea calificado de manera distinta, obteniendo una calificación positiva y el otro contenga defectos (observado), aun cuando en ambos títulos se han cumplido con las mismas formalidades.

Además, uno de los mayores problemas que enfrenta actualmente el Sistema Registral Peruano, se encuentra en la calificación que se presenta en algunos casos excesivamente

formalista o incluso inconexa, en contradicción al principio de procedimiento administrativo de informalismo, del que se desprende que las normas del procedimiento deben ser explicadas de manera favorable a la administración y decisión final de las finalidades de los administrados. De ahí, la vital importancia del presente trabajo, que es también la de analizar e investigar la denominada “Calificación Registral”, a fin de esclarecer su verdadera naturaleza para de esta manera contribuir en dar solución al problema planteado en la presente tesis.

Conforme lo mencionado precedentemente, debe ser modificado el literal d) del artículo 44° del Reglamento de Organización y funciones de la SUANRP, aprobado por el D.S. 012-2013-JUS, toda vez que esta norma delega la responsabilidad de emitir los lineamientos a los órganos desconcentrados para el desarrollo de la función registral a la Dirección Técnica Registral, puesto que consideramos que dicha facultad debe ser descentralizada a cada zona registral.

1.1.3.2. Justificación practica

La presente investigación tiene como objeto que los registradores de la oficina registral de Huancayo, tomen en cuenta las resoluciones vinculantes y no generen una afectación al principio de predictibilidad que los administrados tienen como derecho. Mediante esto, se podrá:

- ✓ Ayudar a unificar criterios calificadores, que por su exagerado formalismo afecta el normal desarrollo del tráfico jurídico.
- ✓ Generar “certeza jurídica” en la población huancaína a fin de que sientan latente la protección que emana de una correcta y eficaz calificación registral de los títulos presentados.
- ✓ Fortalecer el sistema registral implementando políticas orientadas a eliminar los factores atribuidos a la calificación registral que dificultan el tráfico jurídico.

1.1.3.3. Justificación social

La presente investigación va a permitir dinamizar el tráfico jurídico en nuestra ciudad, debido a que al existir predictibilidad en la calificación de los títulos, las transacciones comerciales y financieras de bienes muebles o inmuebles se van a agilizar, lo cual como consecuencia va a generar mayor crecimiento de la economía en la ciudad de Huancayo.

1.1.3.4. Justificación metodológica

En la presente investigación se utilizara técnicas e instrumentos para recoger información, estos a su vez serán validados por expertos en el aspecto temático o metodológico, luego se procederá a la recolección de información y una vez logrado su validez y confiabilidad podrán ser utilizados por otros investigadores.

1.1.4. DELIMITACIÓN DEL PROBLEMAS

1.1.4.1. Delimitación temporal

Este trabajo será realizado durante el periodo 2017.

1.1.4.2. Delimitación espacial

La presente investigación será desarrollada en la Oficina Registral de Huancayo.

1.1.4.3. Delimitación social

Para el desarrollo, se acudirá a los Registradores y asistentes registrales, usuarios, docentes universitarios, y usuarios. A quienes se aplicara encuesta e entrevista.

1.1.4.4. Delimitación conceptual

Para el desarrollo del trabajo de investigación es necesario tomar en cuenta aspectos dogmáticos la misma que le darán solides y consistencia a la investigación, así mismo permitirán realizaran las interpretaciones, discusión de los resultados obtenidos de la aplicación de los instrumentos, cuyos aspectos teóricos son:

- ✓ **Autonomía jurídica registral**
- ✓ **Autonomía en el ejercicio de la función registral**
- ✓ **Calificación Registral**
- ✓ **Función Registral**

- ✓ **Principio de predictibilidad**
- ✓ **Principios Registrales**
- ✓ **Título inscribible**
- ✓ **Seguridad jurídica estática-dinámica**
- ✓ **Trafico jurídico**

1.2. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.2.1. OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera la aplicación del principio de predictibilidad en la calificación de los títulos se relaciona con el tráfico jurídico en la oficina registral de Huancayo.

1.2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Establecer la incidencia de la uniformidad de criterios que adoptan los registradores, en la calificación de los títulos registrales.
2. Determinar de qué manera la amplia potestad otorgada en el ejercicio de la autonomía del registrador en la calificación del título influye en el tráfico jurídico en la oficina registral de Huancayo.
3. Determinar de qué manera el pronunciamiento del Registrador sobre la calificación del título influye en la seguridad jurídica dinámica de los usuarios.

1.3. HIPÓTESIS Y VARIABLES DE LA INVESTIGACIÓN

1.3.1. HIPÓTESIS

1.3.1.1. Hipótesis general

La aplicación del principio de predictibilidad en la calificación de los títulos se relaciona significativamente con el tráfico jurídico a falta de uniformidad de criterios de los registradores en la oficina registral de Huancayo.

1.3.1.2. Hipótesis específico

1. La escasa existencia de uniformidad de criterios que adoptan los registradores, inciden directamente en la calificación de los títulos registrales.
2. La amplia potestad otorgada en el ejercicio de la autonomía del registrador para la calificación del título influye significativamente en el tráfico jurídico en la oficina registral de Huancayo.
3. El pronunciamiento del Registrador sobre la calificación del título influye negativamente en la seguridad jurídica dinámica de los usuarios.

1.3.2. VARIABLES

1.3.2.1. Identificación de variables

a) Variable independiente

Aplicación del principio de predictibilidad

b) Variable dependiente

Trafico jurídico

1.3.2.2. Proceso de operacionalización de variables e indicadores

VARIABLES	INDICADORES
<p>Variable independiente</p> <p>Aplicación del principio de predictibilidad</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Uniformidad de criterio -Formalista -Autonomía del registrador -Pronunciamiento del registrador
<p>Variable dependiente</p> <p>Trafico jurídico</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Tramitación de los actos jurídicos - Incertidumbre en el usuario - Desconfianza en la la función registral - Publicidad registral - Seguridad jurídica dinámica

CAPITULO II

MARCO TEORICO DE LA INVESTIGACIÓN

2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

Carreto García JJ. “El derecho Registral ante las actuaciones de modernización del segundo registro de la propiedad de la ciudad Quetzaltenango y la Seguridad Jurídica del Notario”, [Tesis pregado] para optar los títulos de abogada y notario. Universidad Rafael Landívar de México, Año 2006. Llego a las siguientes conclusiones:

“2 Que con la implementación del Nuevo Sistema de Operación del Segundo Registro de la Propiedad, existe mayor rapidez en las operaciones registrales, celeridad en el proceso de operación, mayor confiabilidad para el usuario, certeza jurídica en las operaciones. (...)

“4 Todas las actuaciones y actos que se realizan con el Nuevo Sistema de Operación del Segundo Registro de la Propiedad, tienen como

finalidad que se operen de manera segura, ágil, clara, confiable y transparente.”¹

Ramos Gómez W. S. [Tesis]. “La calificación registral en la transferencia por compra venta y la seguridad jurídica registral la zona VIII durante el periodo 2007-2014”, para optar el título profesional de abogado. Universidad Peruana Los Andes. Llegó a las siguientes conclusiones:

- “1. Se logró demostrar que la calificación registral inmobiliaria en la transferencia por compra venta no es suficiente para calificar la legalidad del acto ni del documento (falsedad documentaria); toda vez que el mismo al constituirse un órgano distinto deja un vacío que puede ser aprovechado por enajenante de mala fe, los cuales transgreden los derechos de propiedad para luego valerse de la publicidad registral y vulnerar la seguridad jurídica del propietario.
2. El sistema adoptado en el Perú – declarativo – tiene mediana injerencia en la eficacia que otorga la seguridad jurídica, muchos creerían que con un sistema de inscripción constitutivo superaría la crisis de la vulnerabilidad de la seguridad jurídica; sin embargo, lo cierto es que este sistema pondría en mayor riesgo la situación, no solo porque los muchos inmuebles no se encuentran inscritos en el país, sino porque aun siendo así los registradores seguirían calificando los instrumentos públicos con herramientas insuficientes y

¹ Carreto García JJ. “El Derecho Registral ante las actualizaciones de modernización del segundo registro de la propiedad de la ciudad Quetzaltenango y la Seguridad Jurídica del Notario”. [Tesis pregrado] para optar los títulos de abogada y notario. México: Universidad Rafael Landívar de; 2006. p. 113

desfasadas, lo cual suma al terror de la agente por perder sus propiedades daría lugar a mayor inscripciones-por lo tanto publicaciones-de situaciones inexactas.

3. Siendo que dichas actividades son funciones que competen al estado una de ellas ejercida directamente- Registros Públicos- y la otra desarrollada por un tercero por delegación de funciones-Notarias-, al tener como objeto común la seguridad de la propiedad ya sea en la transmisión como preservar la situación y el derecho del propietario es preciso que trabajen en forma integrada solo de esa manera se podrá determinar indubitablemente que un instrumento es legal, lo cual indirectamente genera mayor tráfico(comercialización) y la publicidad de una verdad oficial”².

Lino Rodríguez LB. [Tesis] “El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica” Para optar el título profesional de abogado.” Universidad Privada Antenor Orrego. Llego a las siguientes conclusiones:

- “1. La seguridad jurídica inmobiliaria brinda certeza o ausencia de duda sobre las reglas existentes, certeza de las fuentes que proclama el registro, el tracto sucesivo, la especialidad, la calificación y la confianza, y ausencia de temor en el Derecho inmobiliario.

² Ramos Gómez WS. “La calificación registral en la transferencia por compra venta y la seguridad jurídica registral la zona VIII durante el periodo 2007-2014” [Tesis]. p.233.

2. La finalidad del Registro de Predios radica en la protección de los derechos de propiedad a través de la oponibilidad generada por la publicidad registral que esta institución otorga que genera seguridad jurídica sobre los derechos publicitarios”³.

2.2. MARCO HISTÓRICO

2.2.1. SISTEMA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS.

“Con la expedición de la Ley N° 26366, se creó el Sistema Nacional de los Registros Públicos (SINARP), comprendiéndose a todos los registros jurídicos existentes, con excepción de los registros normados por las Decisiones N° 291, 344, 345 y 351 de la Comisión del Acuerdo de Cartagena, estos últimos referidos a los registros de marcas, patentes, nombres comerciales, derechos de autor, entre otros, que siguen a cargo del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Propiedad Intelectual – INDECOPI.

El objetivo de la elaboración del SINARP es, como se señala en el Artículo 1° de la Ley, la de proteger y salvaguardar la unión y consistencia del desempeño registral en todo el país, orientado a la; especialización, integración, simplificación y modernización de la función, procedimientos y gestión de todos los registros que lo integran.

³ Lino Rodríguez LB. “El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica”, para obtener el título profesional de abogado. [Tesis en Internet] Trujillo-Perú: Universidad Privada Antenor Orrego; 2015 [Acceso el 23 de Junio de 2016]; p.115. Disponible en: http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/906/1/LINO_LIZETH_ESTABLECIMIENTO_CARACTER_CONSTITUTIVO.pdf

De esta modo se hallan comprendidos dentro del SINARP los siguientes registros jurídicos: de Personas Naturales, de Personas Jurídicas, de Propiedad Inmueble, de Bienes Muebles, y los demás Registros de carácter jurídico creado o por crearse.

Igualmente, mediante Ley N° 26366 se instituyó la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP, siendo un organismo descentralizado del Sector Justicia, como ente rector del SINARP, asumiendo como fin la de dictar las políticas y normas técnico-administrativas de los Registros Públicos, siendo el encargado de organizar, planificar, coordinar, normar, dirigir y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el SINARP.

De esta manera, con la elaboración del SINARP y de la SUNARP, se garantiza la igualdad del procedimiento registral en todos los registros que contempla el sistema, tanto en cuanto a los requisitos, plazos, recursos impugnativos; asimismo en cuanto a los juicios a emplear por los registradores para la calificación del acto requerido”⁴.

2.2.2. LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL

Alva Matteucci M. menciona que; “A partir de mediados del mes de octubre del 2001 comenzó a regir la Ley N° 27444, norma que

⁴ Euguren Alan EG. “Registro público: Mecanismo Fundamental para el Tráfico Jurídico”. [revista en internet] 2016 Marzo. [acceso 24 de Setiembre de 2016]; disponible en: <http://diariolaregion.com/web/registro-publico-mecanismo-fundamental-para-el-traffic-juridico>

aprueba la Ley del Procedimiento Administrativo General, la que constituye un extraordinario avance en la instauración de las instituciones modernas del Derecho Administrativo en el Perú.

Entre los objetivos generales de esta norma está el instituir mejores elementos de apoyo hacia el administrado frente a los excesos que pudiera poseer la Administración Pública.

Así, la Ley ha incorporado diversos principios del Derecho Administrativo, entre los que se encuentra el llamado **Principio de Predictibilidad**⁵.

2.3. BASES TEÓRICAS DE LA INVESTIGACIÓN

2.3.1. SISTEMAS REGISTRALES MAS IMPORTANTES EN EL DERECHO COMPARADO

2.3.1.1. Sistema Registral Francés

El presente sistema tiene su punto partida en la Ley de Inscripciones promulgada en 1855, conocida también como de la clandestinidad, se basa en el principio de la protección a los terceros que contratan o se conducen según los derechos inscritos en el Registro. Primitivamente sustentado en el proceso que en el Derecho Registral conocemos como transcriptorio, funcionó hasta 1921 en base a la llamada transcripción de los títulos en los que basta la sola acción de la voluntad de los interesados para crear,

⁵ Alva Matteucci M. "El principio de predictibilidad y el derecho tributario". Revista Análisis Tributario [Revista en Internet] 2001 Octubre. [acceso 16 de Setiembre de 2016]. Disponible en: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/blogdemarioalva/page/50/>

modificar, transmitir y extinguir derechos sobre bienes inmuebles. El mecanismo no tiene publicidad y los derechos solo son conocidos por los contratantes. A partir de 1921, ya no basta con la transcripción o copia de los títulos, pues se le confiere al conservador de hipotecas, que es una suerte de registrador, la facultad de formar volúmenes que se encuadernan. De esta modificación resultó que la transcripción seguía siendo optativa para las partes, pero obligatoria para los notarios y para las autoridades administrativas. El sistema no estaba llamado a establecer la exactitud de los asientos. No se basaba en el principio de la publicidad esto creaba grandes dificultades y conflictos que llegaban a los tribunales.

A) Actos Inscribibles

“El sistema francés no publica derechos, sino actos relativos a los mismos. Que no existe una fórmula general comprensiva de los actos que constituyen al objeto del registro y por el contrario se emplea el sistema de listas, que se estiman cerradas”⁶.

García García JM. citado por Cabrera Ydme E.⁷ clasifica los actos inscribibles del sistema francés en atención a la oponibilidad que provoquen respecto de terceros. Así tenemos:

⁶ José María Citado por Chico y Ortiz, “Estudios sobre derecho Hipotecario”, p. 127.

⁷García García JM. citado por Cabrera Ydme E., “El Procedimiento Registral en el Perú” p. 314

- Actos de los particulares y decisiones judiciales cuya inscripción genera oponibilidad respecto de terceros. Este acápite agrupa a los actos del siguiente modo: actos traslativos o constitutivos “inter vivos” de derechos reales inmobiliarios, actos constitutivos de ciertos derechos personales relativos a inmuebles, actos que restrinjan o limiten la facultad de disponer, actos referidos a la reglamentación de la comunidad de propietarios, actos de transmisión o constitución de derechos reales a favor de un sucesor a título particular (donación) y actos condiciones de efectos retroactivos.

- Actos de los particulares y decisiones judiciales cuya inscripción genera simple información (no inoponibilidad). Aquí refiere los siguientes actos: actos de transmisión o constitución de derechos reales a favor de herederos o sucesores a título universal, actos que contengan un efecto confirmativo o declarativo (división y partición, cumplimiento de condiciones suspensivas, confirmación de convenciones nulas o rescindibles), actos referidos a la designación de personas o descripción de inmuebles, y actos administrativos de limitación del derecho de propiedad.

B) Obligatoriedad de la Inscripción

Con la reforma de 1955 se introdujo la obligatoriedad de la inscripción en el registro. Se estableció un sistema de multas pecuniarias y la obligación de pagar daños y perjuicios en caso de

incumplimiento. No obstante este carácter forzoso, la inscripción de un título en el registro no supone la afirmación o emisión de juicio jurídico alguno sobre la validez y eficacia del mismo. Es solo un medio de publicidad, que reemplaza a la tradición.

C) Sistema de Transcripción

La Cruz Berdejo JL. y Sancho Rebudilla F. hacen referencia. “Sin embargo el registro francés se denomina de transcripción, a excepción desde 1921, los títulos de dejan de transcribir o copiar, el conservador de hipotecas solo se limita a constituir volúmenes con las documentaciones presentadas, que encuaderna cuando hay número suficiente. Se presentan en doble ejemplar los documentos al registro; de ahí que el Registrador retiene uno y restituye el otro al presentante indicando del tomo en que queda encuadernado la presentación realizada”⁸.

Es así que, la técnica de transcripción ha sido sustituida por una suerte de colección o archivo de títulos inscritos.

El sistema francés no sigue al folio real, sino que se atiende a lo que podríamos llamar folio personal ya que la finca no es tomada en consideración como en aquellos regímenes que utilizan la misma como unidad registral. Sin embargo, con la nueva reglamentación se insta una serie de disposiciones que afectan

⁸ La Cruz Berdejo JL. y Sancho Rebudilla F. El Sistema Registral Francés. [blog en Línea] 2011 Junio. [acceso 26 de Agosto de 2016]. Disponible en. <http://dimassoazo.blogspot.pe/2011/06/el-sistema-registral-frances.html>

a la identificación y creación de la finca y de los inmuebles, todo ello a través de un sistema de ficheros.

Asimismo debemos resaltar que en el Sistema Francés existen tres clases de libros: el Libro Registro de Presentaciones, el libro Registro de Publicidad y el Fichero. El primero consta la oportunidad de la presentación de los títulos, dato necesario para determinar la prioridad y oponibilidad del mismo. El libro registro de la publicidad, desde que ya no se transcriben los títulos, está conformado por la colección de los títulos inscritos en el registro cuidadosamente enlegajados y encuadernados en orden cronológico de presentaciones, formando tres clases de volúmenes; el de inscripciones de privilegios e hipotecas, el de publicaciones de derechos distintos a los privilegios e hipotecas y el de mandamientos de embargo.

El tradicional sistema francés de llevanza del registro a través del folio personal, administrado alfabéticamente, ha sido sustituido por un sistema de fichas: el fichero personal, el fichero inmobiliario y fichero parcelario.

- En el fichero personal consta el titular y todos los inmuebles (cargas o gravámenes) que le correspondan.
- El fichero inmobiliario constituye una suerte de aproximación al sistema de folio real. Sin embargo, señala García García, “este fichero real no tiene valor sustantivo sino instrumental como

todo fichero, aunque en la práctica es muy importante, pues se dan datos y se opera partiendo directamente de dicho fichero”.

- El fichero parcelario sirve a las fincas ubicadas en zonas catastradas, sean urbanas o rústicas.

D) Tracto Sucesivo

En el sistema francés era admisible inscribir la doble venta (o más) de un mismo inmueble, aun cuando la segunda careciera de efecto jurídico todo vez que en el registro constaba la primera venta y el sistema no encontraba inconveniente en registrar unas y otras ventas. “Un ejemplo típico, bastará para entender la mecánica del sistema: un mismo propietario puede vender la misma finca a siete personas distintas, por poner un número, sin que el registrador pueda hacer reparo alguno a cualquiera de las siete compras: todas ingresarán en los Libros y serán publicadas por el Registro. El sistema no garantiza, al que adquiere derecho del titular inscrito, la veracidad y legalidad del contenido de los asientos”.

E) Principio de Legalidad

La calificación registral se delimita a las formalidades extrínsecas del título y a la comprobación del tracto sucesivo (efecto relativo de la publicidad). No se extiende al fondo o validez del acto. Siendo así, fácil es advertir que en el sistema francés el ámbito de la calificación registral es reducido.

Las razones de esta limitada calificación del registrador en Francia son las siguientes:

- No existe en el sistema el principio de presunción de exactitud o de validez, por lo que no existiendo tal principio, no resulta necesario ni adecuado establecer un sistema de calificación o control de la legalidad de un acto que no se va a presumir legal por decisión del propio sistema.
- La institución Registral en Francia, está alejada, en una buena parte, de los aspectos civiles o sustantivos, a diferencia de los sistemas de folio real o libro inmobiliario.

F) Efectos de la Inscripción

La Cruz Berdejo JL. y Sancho Rebudilla F.⁹ El sistema francés no es de inscripción constitutiva, no es tampoco un registro de presunciones de exactitud. No es inscripción constitutiva porque la transmisión se produce, según el código civil francés, por el simple consentimiento. Tampoco existe la tradición. Incluso las hipotecas tampoco son de inscripción constitutiva, porque, inter partes, tienen efectos aunque no se hayan inscrito. Además, el sistema francés no produce ninguna presunción de exactitud, es decir, que son totalmente desconocidos los principios de; legitimación y de fe pública registral.

⁹ Ob. Cit. La Cruz Berdejo JL. y Sancho Rebudilla F. p. 28

En conclusión las principales PECULIARIDADES DE ESTE SISTEMA, según Novoa Miranda J. son:

- “El derecho de propiedad es considerado eminentemente individual y absoluto, afirmando que las legislaciones no pueden establecer limitaciones a este derecho.
- La transferencia de la propiedad inmueble y la constitución de los derechos reales sobre esta, se realiza por el simple consentimiento de los contratantes, primando la voluntad y no siendo necesaria la inscripción en el Registro ni la tradición.
- Las mutaciones inmobiliarias son conocidas solamente por las partes contratantes, careciendo de publicidad, por lo que se denomina “Sistema de Clandestinidad” o “Transcripción”.
- Actualmente los títulos ya no se transcriben o copian, sino que el conservador de hipotecas, se limita a formar volúmenes con los documentos presentados.
- La transcripción es obligatoria no para las partes sino para el notario y otras autoridades administrativas.
- Los grandes inconvenientes de este sistema son su carácter individualista, absoluto, consensual y falta de publicidad”¹⁰.

¹⁰ Novoa Miranda J. Sistema registral Alemán- Derecho Registral. [Blog en Internet] [acceso el 18 de Marzo de 2016]. Disponible en: http://files.uladech.edu.pe/docente/32800028/DERECHO_REGISTRAL/01_Sesion/Contenido_01.pdf

2.3.1.2. Sistema Registral Alemán

Tiene como base el Código Civil Alemán, el cual regula la parte sustantiva de las inscripciones, y la Ordenanza Inmobiliaria de 1987, que regula el aspecto procedimental del Registro. Esta ordenanza fue modificada profundamente el 5 de agosto de 1935.

El sistema registral alemán se caracteriza por atribuir a la inscripción una cualidad constitutiva para la formación de los derechos reales, asimismo por brindar plena protección al tercero registral a través de la presunción de exactitud de las inscripciones (principios de legitimación y fe pública registral) y, por erigir su sistema sobre la base del folio real.

a) Actos Inscribibles

Chico y Ortiz, citando a Roca Satre, indica que se inscriben en el registro “todos aquellos actos que impliquen una modificación de trascendencia real inmobiliaria, esto es, que provoquen una constitución, transmisión, modificación o extinción del dominio o de los derechos reales. De ahí que podríamos hablar de una manera muy general, con el autor anteriormente citado, de que se inscribe toda mutación real inmobiliaria que no sea carga pública, y, por tanto, entran dentro de ese concepto las relaciones dominicales y los derechos reales, hipotecas, gravámenes, cargas y limitaciones de trascendencia real inmobiliaria, en cuanto estén taxativamente especificados por la Ley (*numerus clausus*). El sistema alemán

supone un registro en el cual solo ingresan aquellos derechos estereotipados, perfilados y determinados por la Ley¹¹.

b) Principio de Especialidad

El registro alemán utiliza el sistema de folio real toda vez que, apoyado por un adecuado catastro, considera a la finca como unidad registral. Tal hecho permite conocer a plenitud la situación registral del inmueble con el simple examen del folio.

A cada finca se le abre una especie de folio registral al que se le destinan diez folios organizados del siguiente modo:

- Cubierta donde se consignan el registro, la circunscripción y los datos del libro.
- Espacio para la expresión de los datos físicos (número catastral, medidas y edificaciones)
- Tres secciones en las que se hace constar: el propietario y el título (primera), los derechos reales que gravan la finca y las hipotecas (segunda), las deudas territoriales y deudas de renta así como todas las limitaciones de disponer (tercera).

c) Inscripción Constitutiva

Citado por Chico y Ortiz JM ¹² Uno de los datos más relevantes del sistema registral alemán, radica en la circunstancia que la

¹¹ Chico y Ortiz JM. Ob. Cit., p. 148.

¹² Ibíd. 130

inscripción en el registro es un elemento esencial para la constitución, transmisión, modificación o extinción de algún derecho real. “La inscripción no es un requisito legal que se añade al acto para que éste produzca efectos, sino que es parte integrante del negocio dispositivo real”.

Es necesario tener en cuenta que el régimen de inscripción constitutiva actúa únicamente tratándose de negocios jurídicos inter vivos.

d) Principio de Consentimiento Abstracto

El sistema registral alemán es de carácter abstracto, a diferencia de otros sistemas que son causales.

Para los fines de la mutación del derecho real, el sistema alemán discrimina el negocio obligacional, por un lado, y al negocio real por otro.

El negocio obligacional es la causa (contrato nominado o no: compraventa, permuta, donación, dación de pago, etc.) que tiene como efecto jurídico la simple creación de obligaciones. El negocio real, por el contrario, es un acuerdo diferente, que se configura en un plano distinto, desvinculado del negocio obligacional; pero que tiene como efecto la mutación del derecho real.

Dicho de otro modo, por el negocio obligacional las partes simplemente se obligan a transmitir el derecho real. Sin embargo,

por el negocio real las partes efectivamente transmiten el derecho real. Usualmente, el negocio real se realiza con posterioridad al negocio obligacional, aún cuando algunas veces pueden coincidir.

Con el negocio real las partes, según se trate, constituyen, transmiten, modifican o extinguen algún derecho real, pero sin expresar la causa o razón (el negocio obligacional) de dicha mutación.

Como ya se habrá advertido, el sistema alemán es abstracto porque no reconoce relación de causalidad entre el negocio obligacional y el negocio real. La desvinculación entre ellas es tan expresiva que la invalidez del primero, no conlleva la invalidez del segundo.

La finalidad de este sistema abstracto es la seguridad jurídica y la protección del tráfico jurídico para que no repercutan en los adquirentes en el campo real, los posibles vicios de los contratos originarios obligacionales

e) La solicitud de inscripción

En el sistema alemán rige el denominado principio de rogación. En virtud del mismo, el funcionario del registro está impedido de practicar una inscripción no solicitada o una inscripción distinta a la peticionada.

Es necesario tener en consideración que, en cuanto a su naturaleza, el principio de rogación es una solicitud de carácter procesal dirigida al registro. No se trata de una declaración de voluntad negocial, ni se puede someter a plazo ni condición. Asimismo, no se puede confundir la solicitud de inscripción con el consentimiento formal. La solicitud de inscripción puede efectuarla cualquiera de las partes, mientras que el consentimiento formal sólo puede hacerlo el perjudicado.

f) La Calificación Registral

La calificación registral está encargada al *Rechtsfleger*, quien es un funcionario que goza de independencia y autonomía en sus decisiones. El ámbito de la calificación registral comprende al consentimiento formal (autorización para la práctica de la inscripción en el registro de quien, disponiendo del derecho real o sustantivo, resulta ser la parte perjudicada) y a los denominados presupuestos de la inscripción (representación, calidad de heredero, fallecimiento del titular registral, etc.) que deben acreditarse por documento público.

Tradicionalmente se ha venido afirmando que la calificación registral es muy limitada en el derecho alemán como consecuencia del carácter abstracto del sistema, pues ello lleva a prescindir del negocio obligacional, e incluso, en supuestos de constitución y extinción de derechos reales distintos de la propiedad y superficie, solo se tiene en cuenta el consentimiento formal.

g) El Tracto Sucesivo

El sistema alemán recoge el principio de tracto sucesivo, pues para que tenga lugar la inscripción, quien interviene en el acto transfiriendo su derecho debe aparecer en el Registro como titular del mismo.

Este principio se extiende o se aplica a todos los actos que impliquen una alteración real y que sean de carácter dispositivo. La necesidad de la previa inscripción no se exige en el momento de presentarse el consentimiento de la inscripción, sino en el momento de inscribir. Sólo puede practicarse una inscripción, conforme a la ordenanza hipotecaria, cuando aquel acto cuyo derecho resulta perjudicado por ella está previamente inscrito.

En conclusión las principales PECULIARIDADES DE ESTE SISTEMA, según Novoa Miranda J., son:

- “El derecho de propiedad es considerado eminentemente individual y absoluto, afirmando que las legislaciones no pueden establecer limitaciones a este derecho;
- La transferencia de la propiedad inmueble y la constitución de los derechos reales sobre ésta, se realiza por el simple consentimiento de los contratantes, primando la voluntad y no siendo necesaria la inscripción en el Registro ni la tradición;

- Las muaciones inmobiliarias son conocidas solamente por las partes contratantes, careciendo de publicidad, por lo que se le denomina “Sistema de la Clandestinidad” o “Transcripción”;
- Actualmente los títulos ya no se transcriben o copian, sino que el Conservador de Hipotecas (Registrador), se limita a formar volúmenes con los documentos presentados,
- La transcripción es obligatoria no para las partes sino para el Notario y otras autoridades administrativas.
- Los grandes inconvenientes de éste Sistema son su carácter individualista, absoluto, consensual y falta de publicidad”¹³.

2.3.1.3. Sistema Registral Australiano

En el presente caso la inscripción es constitutiva, tiene fuerza legítima y sustantividad absoluta. Se lleva a cabo después de un doble examen de legalidad: el estudio de carácter topográfico y el de los antecedentes jurídicos. El proceso de inmatriculación, genera un título real inatacable, el cual es la inscripción. Ésta una vez realizada, no se puede dejar valido.

Se va constituir en el derecho mismo, así que no es solo la prueba o documento justificativo del derecho, sino que Se trata de un derecho con adquisición originaria. En efecto, cada título que inscribe el registrador queda libre de toda imperfección o vicio,

¹³ Novoa Miranda J. Sistema registral Alemán. Derecho Registral [blog en internet] [acceso el 18 de Marzo de 2016], disponible en: http://files.uladech.edu.pe/docente/32800028/DERECHO_REGISTRAL/01_Sesion/Contenido_01.pdf

tanto de la adquisición como del instrumento y de las partes contratantes. La fuerza del título es total, absoluta. Contra este título no cabe acción alguna.

En el sistema australiano no funcionan los principios registrales de fe pública y legitimación, dado que las constancias que otorga el registro prevalecen sin hacer distinciones de ninguna clase. El sistema se sustenta en la ficción jurídica de que en las continuas enajenaciones la titularidad del bien regresa al estado, quien la toma de manos del vendedor y anula el título de éste para conferir un nuevo título al adquirente, entregándole otro certificado o título real, transmisible por endoso, debiendo la transferencia inscribirse en el registro para que tenga validez.

Dado el carácter absoluto del sistema Torrens, no cabe que prospere contra el contenido de los títulos acción legal alguna, y como esto puede causar graves consecuencias, existe un régimen de seguro o garantía del estado, formando por un recargo del dos por mil del valor de los bienes que se inscriben, para responder por los daños y perjuicios irrogados por un título deficiente.

En conclusión las principales PECULIARIDADES DE ESTE SISTEMA, son¹⁴:

¹⁴ Novoa Miranda J. Sistema registral Alemán. Derecho Registral [blog en internet] [acceso el 18 de Marzo de 2016]. Disponible en: <https://es.scribd.com/document/356150945/Sistema-Registral-Frances>

- El proceso enajenativo se halla sumamente simplificado, pues es suficiente que los contratantes llenen un impreso de modelo oficial u lo remitan, junto con el título a la Oficina del Registro quien expedirá un nuevo título previa calificación.
- La inscripción es constitutiva con fuerza legitimadora y sustantividad absoluta.
- El proceso de inmatriculación, se traduce en in título real intachable que es la misma inscripción la cual una vez realizada se desentiende de la causa obligacional y no puede invalidarse.
- Cada título se suscribe el registrador va liberado de todo posible vacío que tuviera adquisición, el instrumento y las partes contratantes.
- En este sistema no existen los principios registrales de Legitimación y Fe Pública

2.3.1.4. Sistema Registral Italiano

Manzano Solano A.¹⁵ Es claramente un sistema de base personal; es decir, de los llamados de “folio personal”. La finca no se tiene en cuenta como base del sistema, sino que es la persona del titular el centro y organización del registro, con lo cual fallan

¹⁵ Manzano Solano citado por Guevara Bringas R.” Sistemas y Técnicas registrales. Una visión comparatista”. [en Línea] {acceso el 10 de Agosto de 2016}. Disponible en : http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_registral/revista/Doctrinas/Sistemas.pdf

todos los demás principios, como son los de especialidad, de publicidad, de tracto sucesivo, etc.

Es un sistema de base personal en extracto, en el sentido de que no se trata de copiar literalmente cada documento, sino que se utiliza un curioso sistema a través de la denominada “nota de transcripción”. Lo que se presenta en el registro es el título, o sea, el documento junto con la “nota de transcripción”. El título recoge el acto o contrato; y la nota, la solicitud del registro con los datos principales de identidad de la persona y del acto y una somera referencia al inmueble. Ésta nota es la que será transcrita en los libros. De todos modos, tanto el documento como la nota se archivarán en el propio registro. Pero a pesar de esta especialidad, el sistema tiene el carácter de todo sistema de base personal. Existen eso si, índices o repertorios, e incluso se está ensayando un método informático, pero, en todo caso, la principal crítica es la falta de claridad en la investigación de los propietarios.

En Italia coexisten dos sistemas de Registro dispares: el sistema del código civil de 1942, también llamado de *transcripción*, semejante al existente en Francia antes de la reforma de 1955; y el sistema de *intabulación* austriaco vigente en las provincias que fueron dominio de los Habsburgo, incorporadas a Italia tras la guerra mundial de 1914. El primero de ellos está regido además del Código Civil de 1942, por la Ley del Impuesto Hipotecario del 25 de Junio de 1943. El sistema tabular lo regula el Decreto del 28 de

Marzo de 1929, que declaró vigente la Ley del 25 de Julio de 1871, y el propio Código Civil de 1942.

Las características más importantes de cada uno de estos sistemas son:

A) Sistema de Transcripción ¹⁶

- Los actos susceptibles de transcripción responden al criterio limitativo del *numerus clausus*.
- No es necesario que la titulación registrable sea auténtica: la transcripción e inscripción pueden practicarse en base a documentación pública o privada.
- El sistema de llevar de los libros es de folio personal.
- No existe calificación de los títulos, de modo que los actos registrados pueden ser nulos.
- El efecto más importante de la publicidad es la oponibilidad por quien transcribe.

B) Sistema de Intabulación¹⁷

Rige el principio de inscripción, condición necesaria para la adquisición. El contrato no es suficiente; puede ser fuente de obligaciones para una de las partes frente a otra, pero carece de trascendencia real. Una vez operada la inscripción es

¹⁶ Guevara Bringas R. Ob. Cit. [blog en línea] [acceso el 28 de Siembre de 2016]. Disponible en: http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_registral/revista/Doctrinas/Sistemas.pdf

¹⁷ *Ibíd.*

independiente del título constitutivo, ocasionando dos efectos fundamentales: la legitimación del titular y eficacia formal del asiento.

Rige el principio de legalidad o verificación previa del asiento. El Juez-Registrador examina no solo el fondo y la forma del documento inscribible, sino también el antecedente tabular del inmueble en el instante de la presentación de la solicitud de inscripción. La calificación es tan estricta que en el texto del asiento se encuentra la orden de inscripción que, por decreto, emite el juez tabular.

2.3.1.5. Sistema Registral Español

El sistema registral español se encuentra regulado por la Ley Hipotecaria (L.H.) del 08 de Febrero de 1946 y el Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria (R.L.H.) aprobado por Decreto del 14 de febrero de 1947.

a) Actos Inscribibles

“Está plasmada en el Art. 1 de la L.H., que reproduce el texto del Art. 605 del Código Civil español, genéricamente señala que el registro de la propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles”¹⁸. En cuanto a los actos y contratos,

¹⁸ Registro de Propiedad. [blog en línea] [acceso el 28 de Setiembre]. Disponible en: https://www.tirant.com/editorial/actualizaciones/Tema30_nuevo.pdf

el Art. 2 de la L.H. puntualiza que se inscribirán en el registro de propiedad¹⁹:

- Los títulos traslativos o declarativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos.
- Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, hipoteca, censos, servidumbre y otros cualesquiera reales.
- Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen algunos bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado.
- Las resoluciones judiciales en que se declare la incapacidad legal para administrar, la ausencia, el fallecimiento y cualesquiera otras por las que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes.
- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos.
- Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado, o a las corporaciones civiles

¹⁹ Pacocasatorres.com. títulos Inscriptibles en los Registros de la Propiedad. Tema 3: Derecho Civil, [blog en Línea] [acceso 19 de Agosto de 2016]. Disponible en: <http://www.pacocasatorres.com/files/17032010174442.pdf>

o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las leyes o reglamentos.

Usualmente se ha dicho que el sistema español, en materia de inscripciones, es uno de naturaleza *numerus clausus* de derechos reales. Sin embargo, algún sector de la propia doctrina española estima que el sistema de inscripción es, por el contrario, de naturaleza *numerus apertus* de derechos reales. Esta postura se funda en el Artículo 7 del R.L.H. que prevé que no solo se deberá inscribir los títulos en que se declare, constituya, reconozca, transmita, modifique o extinga el dominio o los derechos reales (el cual está mencionado en el Art. 2 de la L.H.), Otras posturas señalan que el Artículo 7 del R.L.H. se refiere, ciertamente, a *numerus apertus*, pero de “actos”, más no de “derechos reales”.

b) El Principio de Rogación

Este principio se encuentra establecido en el Art. 6 de la L.H. y Art 39 y 40 del R.L.H. Este precepto señala que el Registrador no puede practicar de oficio una inscripción, para esto, requiere la previa solicitud de indistintamente quien adquiera el derecho, del que la transmita, de quien tenga interés en asegurar el derecho o de quien tenga la representación de cualquiera de ellos.

Sin embargo, existen algunas excepciones a este principio, donde el Registrador puede realizar de oficio una inscripción. Sin embargo, más que actuación oficiosa, se trata de casos donde la

rogación se presume. Tal es el supuesto previsto por el Art. 353.3 del R.L.H. donde, por el hecho de haberse solicitado una certificación de cargas o afectaciones, se entenderá también solicitada la cancelación de las cargas que hubieran caducado.

c) El Principio de Legitimación Registral

El principio de legitimación registral “es considerada en virtud del cual, los asientos del Registro se van a considerar exactos y veraces, para ello el titular registral reflejado en los mismos se le considera legitimado, ser parte del tráfico jurídico en el proceso como titular. En sentido de ideas se recoge la presunción de exactitud relativa y la presunción absoluta de exactitud.

Se ve manifestada a través del Art. 38º de la Ley Hipotecaria, Es decir, las inscripciones se presumen exactas, salvo prueba en contrario. En consecuencia el titular de la inscripción puede velar esa presunción de exactitud en el proceso, con la inversión de la carga de la prueba. Se entiende sin embargo, que se debe considerar de la presunción “iuris tantum”, al no ser demostrada la inexactitud registral. El registro no podrá atribuir una titularidad o un derecho en discordancia con la realidad externa del mismo.

d) El Principio de Inoponibilidad de lo no inscrito

Según Gabriel de Reina T. menciona que “el artículo 32 de la Ley Hipotecaria, «los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o

anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero». Aunque el sentido del precepto esté lo bastante claro, la mayoría de la doctrina ha entendido siempre que ese tercero no es otro que el protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, esto es, el tercero inscrito que de buena fe y a título oneroso haya adquirido del que figura en el Registro como propietario. No obstaría a esta interpretación que el artículo 606 del Código Civil repita la dicción de la norma controvertida, pues el propio Código, en su artículo 608, vendría a otorgar libertad a la Ley Hipotecaria para determinar el valor y efectos de las inscripciones.

Frente a ello la inoponibilidad consiste, sin embargo, en la «facultad específica concedida por la ley a una persona, por el hecho de ser ajena a una actuación perfectamente válida, para que, sin necesidad de impugnarla, pueda actuar en defensa de sus intereses como si tales actos no se hubieran producido». La noción aplicada al Registro significa que lo que, siendo inscribible, no se haya inscrito no puede afectar a quien ha adquirido emplazamiento registral, a reserva, como se verá en la unidad siguiente, de que se demuestre que conoció del derecho no inscrito por otros medios, y ello, claro está, por exigencias del principio de legitimación, a través del oportuno expediente contradictorio impetrado contra él.”²⁰

²⁰ Gabriel de Reina Tartiere. El Derecho Registral inmobiliario y el Registro de la propiedad. [blog en línea] [acceso el 28 de Setiembre de 2016]. Disponible en: file:///C:/Users/TOSHIBA/Downloads/Dialnet-EIDerechoRegistralInmobiliarioYEIRegistroDeLaPropi-4034057_2.pdf

En conclusión las principales PECULIARIDADES DE ESTE SISTEMA, son²¹:

- La transmisión de un bien requiere justa causa o título y la entrega de la cosa o tradición.
- La inscripción es declarativa de los derechos y su objetivo es, simplemente la información a terceros.
- Un acto inscrito obtiene una presunción de exactitud “juris tantum” que debe ser destruida para invalidarlo.
- Tiene plena vigencia el Principio Registral de Fe Pública Registral que legitima el derecho haciéndolo inatacable.
- La inscripción de los derechos de dominio es facultativa, pero es obligatoria para la constitución del derecho real de hipoteca.

2.3.1.6. Sistema Registral Peruano

Novoa Miranda J.²²

¿Realmente existe un Sistema Registral Peruano...?

Consideramos que no, porque en nuestra norma positiva se han incorporado todos los sistemas. Al respecto, la exposición de

²¹ Novoa Miranda J. Ob. Cit. Disponible en: http://files.uladech.edu.pe/docente/32800028/DERECHO_REGISTRAL/01_Sesion/Contenido_01.pdf

²² Ibíd.

motivos del C.C. vigente, nos dice: “Antes de referirnos al articulado del libro de Registros Públicos, es necesario señalar cuál es el carácter de las inscripciones en nuestro sistema registral. “Debemos definir si estamos ante un sistema de transcripción o de inscripción, potestativo y obligatorio y constitutivo o declarativo” “Son sistemas que admiten la transcripción, aquellos en los cuales los títulos que logran acogida registral son transcritos literalmente en los archivos de los registros, sin abreviación ni omisión alguna (Francia)”. “En los sistemas de inscripción, al contrario, se extrae de los títulos que buscan acogida registral los elementos esenciales, para que de ellos quede constancia en los asientos de inscripción correspondientes”. “Nuestro Sistema registral es el de inscripción porque aun cuando se archive copia de los títulos y la publicidad registral se extiende a ellos, se publica un asiento, esto es, un resumen o extracto del título que logra acceso al registro”; “Admitiendo que nuestro sistema es el de inscripción queda por determinar si esta inscripción es potestativa u obligatoria y constitutiva o declarativa”. “Son potestativas aquellas que establecen que las personas pueden inscribir o no los actos que tienen acogida registral; mientras que son obligatorias aquellas que establecen sanciones para quienes no cumplen con inscribir los actos correspondientes”. “Por otro lado, son constitutivos aquellos sistemas que no admiten la existencia de un acto si éste no se ha inscrito. La inscripción resulta un elemento de validez del acto jurídico; mientras que son simplemente declarativos los que

admiten la existencia del acto a pesar de su falta de inscripción”. “Estas definiciones nos sirven para no confundir la característica de ser obligatoria con la de ser constitutiva. Un sistema puede ser obligatorio y a la vez ser solo declarativo, como el caso del francés, por ejemplo, el que se imponen sanciones económicas para los casos de falta de inscripción desde 1955, lo que lo hace obligatorio, sin perjuicio de seguir siendo declarativo en la medida que el acto existe a pesar de su falta de inscripción”. “¿Qué establece nuestro Código al respecto”? “Es cierto que en el Código Civil se encuentra una amplia variedad, pues al lado de la inscripción de la hipoteca que resulta constitutiva, tenemos la transferencia de propiedad y otros derechos reales cuya inscripción es declarativa. También se encuentra el caso de la inscripción de las personas jurídicas, que de acuerdo a lo señalado por el artículo 77° del Código, es constitutiva”. “Toda esta variedad no es casual, pues pretende otorgar a la inscripción de cada institución la naturaleza que a ella le sea más conveniente”. “Mucho se ha discutido la necesidad y conveniencia de establecer un sistema registral constitutivo de derechos y actos jurídicos y muchas voces se han levantado sosteniendo esta posibilidad, quizás entusiasmados por la aparente perfección del sistema registral alemán”. “En este sentido, cabe mencionar el Proyecto del Libro de Registros Públicos que fuera presentado a la comisión Revisora por la ONR, en el que se proponía adoptar el sistema constitutivo de la inscripción y hacerlo en forma progresiva, es decir comenzar por algunas grandes

ciudades para luego extender este sistema al resto del país”. “Esta idea de extender paulatinamente la inscripción constitutiva no parece adecuada, por cuanto obligará al país a regirse por normas jurídicas distintas según el lugar de residencia y además porque debemos reconocer la enorme posibilidad de que esta generalización no se cumpla y en lugar de que la indeseable circunstancia de tener regímenes jurídicos distintos, sea momentánea e episódica, pase a ser permanente”. De lo glosado anteriormente, podemos apreciar que la exposición de motivos del C.C. reconoce la existencia de todos los sistemas registrales, cuando dice “es cierto que en el Código Civil se encuentra una amplia variedad...”, consecuentemente nos dan la razón cuando afirmamos que no tenemos un sistema registral. Adoptar todos es no tener ninguno. En la misma exposición de motivos, se señala cuatro razones para consagrar que la inscripción sea declarativa y sólo por excepción que sea constitutiva; nosotros consideramos que son pretextos más no razones, por lo siguiente:

En la misma exposición de motivos, se señalan razones para consagrar que la inscripción sea declarativa y sólo por excepción que sea constitutiva, como:

- No poseer catastro nacional verdaderamente eficiente. Creemos que con un poco de esfuerzo podemos tener un catastro eficiente e ir perfeccionándolo.

- La realidad española es diferente; si ellos prefieren la inscripción declarativa, nosotros la preferimos constitutiva, por sus ventajas obvias. Lo costoso se justifica, si en la inscripción hay celeridad, pero con seguridad. Dejemos ya de copiar leyes ajenas y hagamos la nuestra.
- si adoptamos el sistema constitutivo, desaparecerá el temor de que “no significa garantía alguna de que efectivamente vaya a inscribirse todo acto inscribible”. Los Registros Públicos cumplieron cien años como Institución el 02 de enero de 1988; estos temores ya hubieran sido superados si se hubiera adoptado el sistema constitutivo. Ojalá que no transcurran otros cien años y sigamos con los mismos temores.
- El hecho de que se haya establecido la consensualidad en un artículo, el 949, no es ninguna razón valedera para seguir con una modalidad que es inconveniente y peligrosa; es que ignoramos los numerosos casos de estafas y estelionatos, por el hecho de vender un mismo inmueble a varias personas?

Por otra parte, para el C.C., el término “inscripción”, que lo emplea en su sentido más genérico, se refiere a la inscripción definitiva, a la anotación preventiva o marginal, a la cancelación y en general a cualquier acceso al registro que las normas permitan.

2.3.2. PRINCIPIO DE PREDICTIBILIDAD

La norma lo describe que, “La autoridad administrativa deberá brindar a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada trámite, de modo tal que a su inicio, el administrado pueda tener una conciencia bastante certera de cuál será el resultado final que se obtendrá.”²³

2.3.2.1. Aspectos Generales

Según Franco Gonzales CF. “La Predictibilidad, significa, "que tiene la cualidad de predecible", es decir, que puede predecirse. Creemos que este término es sumamente amplio, propio de la ciencia. Por ello, aplicado a la administración de justicia y los actos de la administración pública, tenemos que la predictibilidad jurisdiccional, o también denominado Principle of Legal Certainty o Principio della Certezza del Diritto; es un concepto propio del sistema de derecho Anglosajón (Common Law) y se extiende al Sistema Romano Germánico a través del fenómeno de la Globalización. Por el mismo, se comprende el estudio de los principios, normas y mecanismos procesales que promueven el desarrollo de una jurisprudencia vinculante, que permita la seguridad jurídica en los operadores de la administración de

²³ Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, en su art. Art. IV, numeral 1.15. [en línea] [acceso el 28 de Setiembre de 2016]. Disponible en. http://transparencia.mincetur.gob.pe/documentos/newweb/portals/0/LEY_27444_DERECHOS_DEL_ADMINISTRADO.pdf

justicia. Este principio también se extiende a la administración pública en general.”²⁴

2.3.2.2. Aspecto Doctrinario – Legal

Mayta Zamora JD²⁵ “El Principio de Predictibilidad se encuentra regulado en la Ley de Procedimiento Administrativo General - Ley N° 27444 en su Artículo IV. Principios del Procedimiento Administrativo. Inciso 1.15) "La autoridad administrativa deberá brindar a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada trámite, de modo tal que a su inicio, el administrado pueda tener una conciencia bastante certera de cuál será el resultado final que se obtendrá.

El principio de Predictibilidad, es también conocido como principio de Seguridad Jurídica o principio de Certeza por medio del cual, respecto de estos principios sinónimos entre sí manifiestan, que el procedimiento administrativo debe crear confianza entre los administrados y la administración pública de esta manera ante un procedimiento claro, eficaz, transparente, público, claro no se

²⁴Franco Gonzales CA. El principio de la predictibilidad de las resoluciones judiciales y los actos de la administración pública. [Monografía en línea]. Perú: Monografías.com - Derecho 5to párrafo. [acceso 03 de Setiembre de 2016]. Disponible:<http://www.monografias.com/trabajos93/principio-predictibilidad-resoluciones-judiciales/principio-predictibilidad-resoluciones-judiciales.shtml#ixzz4IBC64mJZ>

²⁵Mayta Zamora JD. Los principios del procedimiento administrativo general en la Ley N° 27444 y una visión en America Latina. [monografía en internet]. Lima: Monografias.com 2011. 2do párrafo. [acceso 05 de Setiembre de 2016]. Disponible en: <http://www.monografias.com/trabajos88/principios-del-procedimiento-administrativo-general/principios-del-procedimiento-administrativo-general2.shtml#principioo>

podrán dilucidar actos de corrupción o ilegales, de tal manera que el administrado sea consciente del resultado del procedimiento y de la emisión del acto por parte de la administración pública, este acto administrativo resolutorio sería similar en los procedimientos administrativo presentados, ello en relación y concordancia a lo señalado en Ley del Procedimiento Administrativo General - Ley N° 27444 Artículo VI.”

Alva Matteucci M. señala: “La certeza o la seguridad jurídica, como términos que se asocian al principio de Predictibilidad, buscan establecer dos situaciones claramente delimitadas:

- Crear las bases para generar confianza en los administrados frente a las actuaciones de la Administración Pública.
- Reducir los niveles de corrupción, toda vez que al publicarse los lineamientos, la discrecionalidad se reduce, ya que los administrados conocen de antemano la posible respuesta por parte de la Administración Pública.

Es justamente que la aplicación del Principio de Predictibilidad permite que la discrecionalidad de la Administración Pública, al resolver determinados asuntos, no se convierta en arbitrariedad”²⁶.

²⁶ El principio de predictibilidad. [en línea] [acceso el 28 de setiembre de 2016]. Disponible en: http://files.uladech.edu.pe/docente/17882157/Derecho_Procesal_Administrativo/SESSION%2008/Contenido_08.pdf

Por otro lado, Molina Dimitijevich A.²⁷ refiere que “la Administración deberá brindar a los administrados una información; veraz, completa y confiable sobre todo trámite, a fin de que ellos tengan una conciencia certera de cuál será el resultado que se obtendrá.

Tal como está descrito en la Ley 27444, se aprecia que este principio es eminentemente protector del interés de los particulares. Sin perjuicio de ello y en aras de la seguridad jurídica, que es uno de los fines fundamentales del Derecho. la predictibilidad contribuye adicionalmente, a una reducción de la carga de solicitudes inverosímiles. Inútiles. o claramente ilegales.

De acuerdo con García de Enterría, al hacer alusión al principio de Transparencia (principio doctrinariamente reconocido que se relaciona directamente con el de predictibilidad) el procedimiento administrativo se debate entre “la publicidad y el secreto, con clara ventaja para este último. A cuyo favor juegan tanto el deseo de los administradores de asegurarse una libertad de movimientos de la que en otro caso carecerían”

²⁷ Molina Dimitijevich A. Los Principios del Procedimiento Administrativo en la Ley del Procedimiento Administrativo General: Fundamentos, alcances e Importancia. [artículo en línea] [acceso 26 de Setiembre de 2016]. Disponible en: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechosociedad/article/viewFile/16890/17196>

Este mismo autor enfatiza la necesidad de que en el procedimiento administrativo el expediente no sea un secreto para los interesados.

En consecuencia la consagración legal de este principio supone que el procedimiento administrativo no es ningún juego de azar, sino muy por el contrario es el cauce formal de la serie de actos y diligencias en que se materializa la actuación de la administración para la consecución de un fin: emitir un acto administrativo que produzca efectos jurídicos individuales o individualizables sobre intereses, obligaciones y derechos de los administrados.”

2.3.2.3. El Servicio Registral

2.3.2.3.1. El Servicio Público

“Los servicios públicos tienen una configuración histórica, tal es así que en la edad media se tenía un servicio de “hornos, molinos y prensado” por parte del señor feudal, lo que implicaba un “monopolio” del señor y estos molinos debían estar en permanente funcionamiento, de forma que se permitiera el acceso por igual a todos los habitantes así como su seguridad: si ello no era así, los vasallos tenían el derecho de obtener el servicio de otro proveedor. Con el desarrollo urbano hacia fines de la edad media, se generó la aparición de actividades que eran de interés común de todos los vecinos de naciotes burgos, de ahí que actividades como el mantenimiento de las murallas, la limpieza de

las calles o la organización de las ferias, fueran servicios de interés general que eran prestados por los gobiernos locales. Algunos otros servicios eran también prestados por los gobiernos de las ciudades pero bajo el derecho de exclusividad, por lo que requerían de un régimen legal especial distinto del derecho común. Los precedentes más directos del servicio público, aparecerán solamente con la consolidación del poder monárquico, razón por la cual, no es una coincidencia que el concepto de servicio público sea particularmente fuerte en aquellos países de Europa en los cuales se desarrollaron monarquías absolutas caracterizadas por su notorio poder centralizado. Con la llegada de la revolución francesa, los precedentes del servicio público no fueron significativamente alterados, debido a un importante cambio de las principales reglas en el ejercicio del poder al sustituirse al monarca por el Estado, con lo cual las decisiones pasaron a tomarse por los representantes del pueblo. De otro lado, porque de forma universal los sujetos adquirieron la ciudadanía, de manera que el rol de las autoridades públicas de proveer de servicios a los ciudadanos se consolidó. En ese sentido, los servicios ya no se prestaban a los individuos considerados como usuarios o unidades económicas, sino como ciudadanos.

Por ello, consideramos que es un avance de las concepciones de servicio público, con una mirada hacia el ciudadano y como un derecho ciudadano, establecer las

características de un servicio, en el cual se privilegia el cumplimiento de las finalidades esenciales del estado, que es brindar servicios públicos de calidad a los ciudadanos, con eficiencia.

En el país, la ley de Modernización de Estado, establece que los funcionarios y servidores públicos están obligados a otorgar a los ciudadanos un servicio imparcial, oportuno, confiable, predecible y de bajo costo, estando orientado toda la actuación de la administración pública al servicio de la persona, debiendo brindar un mejor servicio y el uso óptimo de los recursos estatales, es bajo estos principios que buscaremos analizar el servicio registral, desde un enfoque de la Política Nacional de Simplificación Administrativa, para conocer la importancia de los precedentes de observancia obligatoria del tribunal Registral de la SUNARP.”²⁸

2.3.2.3.2. El Servicio Registral

“El servicio registral en el Perú, data desde 1888, con la Ley de Creación del Registro de la Propiedad Inmueble, bajo la estructura del Poder Judicial, hasta llegar más recientemente al año 1994, en que se crea la Superintendencia Nacional de los Registros

²⁸ SUNARP Fuero Registral“, pp, 40-42

Públicos – SUNARP – y el Sistema Nacional de los Registros Públicos, pudiéndose definir como aquel servicio que brinda la organización estatal, mediante la inscripción, conservación y publicidad de la información sobre los derechos y demás situaciones jurídicas que la ley ha considerado conveniente poner a disposición del público en general, con relación a la situación de las personas o de determinados bienes, de forma tal que los terceros puedan entablar relaciones jurídicas diversas, con dichas personas o a propósito de dichos bienes, contando con la información oficial y confiable.

Para brindar este servicio, la SUNARP se encuentra constituida como un organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia, entre cuyas funciones está el de dictar las políticas y normas técnico-registrales de los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional, para el cumplimiento de esas funciones registrales la SUNARP, cuenta con catorce zonas registrales a nivel nacional.

La función de la calificación es competencia del Registrador Público en primera instancia y del Tribunal Registral en segunda instancia definitiva a nivel registral. Contra la decisión del Tribunal Registral no existe recurso alguno, salvo en la vía judicial mediante Proceso Contencioso Administrativo.

En esta estructura es que la SUNARP busca otorgar seguridad jurídica y brindar certidumbre respecto a la titularidad de

los diferentes derechos que en el se registren, teniendo como soporte de desarrollo: la modernización, simplificación, integración y la especialización. La función registral es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título, no admitiéndose apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción, salvo los casos especiales regulados por la Ley N° 30313 – Ley de Oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de la identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y los artículos 4 y 55 y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del Decreto Legislativo 1049.

El servicio registral brindado por la SUNARP, como muchos de los servicios públicos que brinda el estado, es de vital importancia para los ciudadanos que diariamente realizan trámites registrales, por lo que la SUNARP como organización del estado ha establecido una misión "inscribir y publicitar actos, contratos, derechos y titularidades de la personas de manera oportuna, inclusiva, transparente, predecible y eficiente."²⁹

2.3.2.4. El Servicio Registral y La Simplificación Administrativa

2.3.2.4.1. Antecedentes

²⁹ SUNARP. [Página web]. Perú: Sunarp.gob.pe 3er párrafo. [acceso 03 de Noviembre de 2016]. Disponible: <https://www.sunarp.gob.pe/nosotros.asp>

“Cuando se habla de simplificación, "Simplificar" significa hacer más sencillo, más fácil o menos complicado algo (Real Academia de la Lengua Española 2007:20³⁰68).

En el país, los antecedentes de la simplificación, los encontramos en la Ley 25035 del 30 de mayo de 1989, en la que se establecía el principio de eliminación de exigencias y formalidades, cuando los costos económicos que ellas impongan sobre la sociedad, excedan los beneficios que le reportan.

Esta norma sería reglamentada por el Decreto Supremo N° 070-89-PCM, que establecía en su Art. 2° "...se entiende por simplificación administrativa los principios y las acciones derivadas de éstos, que tienen por objeto la eliminación de obstáculos o costos innecesarios, para la sociedad, que genera el inadecuado funcionamiento de la Administración Pública..." .

Años después, la Ley 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 10/04/00, deroga la Ley 25035, y establece el Principio de Simplicidad, el cual precisa que los trámites establecidos por la autoridad administrativa deberán ser sencillos, debiendo eliminarse toda complejidad innecesaria; es decir, los requisitos exigidos deben ser racionales y proporcionales a los fines que se persigue cumplir; y, el Principio de Predictibilidad, a través del cual la

³⁰ Campos Fernández s. / Del Carmen Y. “Fuero Registral”, pp. 47-50

autoridad administrativa deberá brindar a los administrados o sus representantes, información veraz, completa y confiable sobre cada trámite, de modo tal que a su inicio, el administrado pueda tener una conciencia bastante certera de cuál será el resultado final que se obtendrá.

En este mismo sentido, encontramos en el Art. VI de la Ley 27444, que establece que los precedentes administrativos, son entendidos como aquellos que al resolver casos particulares interpreten de modo expreso y con carácter general el sentido de la legislación. Constituirán precedentes administrativos de observancia obligatoria, mientras dicha interpretación no sea modificada.

En este contexto de normas es que el Reglamento General de los Registros Públicos, publicado el 2012, establece en el literal b.2 del Art. 33 los denominados precedentes de observancia obligatoria.

Estos antecedentes de simplificación en el Perú, no se encontraban sistematizados, ni institucionalizados en una política pública nacional, por lo que será recién el año 2002, en que mediante el Acuerdo Nacional, institucionalizado mediante Decreto supremo 105-2002-PCM, se plantea los siguientes objetivos: 1. Democracia y Estado de Derecho; 2. Equidad y Justicia Social; 3. Competitividad del país y estado eficiente; 4. Transparencia y

Descentralización para lo cual se plantearon 29 políticas públicas de estado.

En el tercer objetivo se define la política de Estado, referida a la búsqueda de la competitividad, productividad y formalización de la actividad económica. Es en este objetivo donde se indica que el Estado procurará una simplificación administrativa eficaz y continua.

Sobre la base de estas necesidades el Estado peruano aprueba mediante Decreto supremo 027-2007-PCM, las políticas nacionales de obligatorio cumplimiento para las entidades del gobierno nacional, entre las cuales se encuentra la de "simplificación administrativa".

Con el Decreto supremo 025-2010-PCM, se aprueba la política Nacional de simplificación Administrativa y mediante Resolución Ministerial N° 228-2010-PCM, el Plan Nacional de simplificación Administrativa, estando previsto que la dirección y la gestión de los servicios públicos están confiadas al Consejo de Ministros; y a cada Ministro en los asuntos que competen a la cartera a su cargo.”³¹

2.3.2.4.2. De la Política de Simplificación Administrativa y la SUNARP

³¹ SUNARP “Fuero Registral”, pp. 47-49

“La Política Nacional de simplificación Administrativa, contiene los principios, objetivos estratégicos y estrategias que orientan la actuación de las entidades públicas para la implementación de acciones en todo el ámbito nacional con la finalidad que las entidades públicas brinden procedimientos y servicios administrativos valiosos y oportunos para la ciudadanía, para lo cual establece que su ámbito de aplicación es el conjunto de principios y acciones derivadas de estos, que tienen como objetivo eliminar los obstáculos o costos innecesarios para la sociedad que genera el inadecuado funcionamiento de la administración pública.

Para ello se establece que las reglas de simplificación administrativa en el Perú se formulan en el contexto del desarrollo de trámites que puedan involucrar procedimientos o servicios administrativos prestados en exclusividad. En ese sentido, una definición más acotada concibe la simplificación administrativa como la eliminación de las exigencias y formalidades innecesarias en los trámites que realizan los administrados ante las distintas entidades públicas.

El ámbito de aplicación de la política nacional de simplificación administrativa son los trámites, entendidos como el "desarrollo de uno o varios procedimientos con la finalidad de obtener un servicio o una prestación de la administración pública, por lo que están incluidos tanto los procedimientos administrativos

como los servicios administrativos prestados en exclusividad. Se entiende por servicios prestados en exclusividad, a aquellos que son brindados por las entidades públicas de manera exclusiva e individualizable, no culminando con un pronunciamiento de la entidad sobre los derechos, intereses u obligaciones de los administrados o las administradas, sino con el otorgamiento del servicio solicitado, teniendo entre sus principios la orientación a la ciudadanía; integralidad de las soluciones, es decir, se debe abordar la problemática de simplificación administrativa de manera integral; mejoramiento continuo, es decir debe buscarse permanentemente mejorar su atención a la ciudadanía, adaptándose a los cambios del entorno, autoevaluándose y sometiéndose a evaluación permanente, estableciéndose un principio de competencia, mediante el cual las entidades públicas trabajen en función de logros concretos que puedan ser medidos, exhibidos y comparados.

El objetivo general de la política pública de simplificación administrativa es: “mejorar la calidad, la eficiencia y la oportunidad de los procedimientos y servicios administrativos que la ciudadanía realiza ante la administración pública.”³²

2.3.2.4.3. La Predictibilidad en los Registros

³² SUNARP “Fuero Registral”, pp. 49-50

“Como se ha establecido en el desarrollo del punto anterior, 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.

La SUNARP, como ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, deberá velar por el cumplimiento del servicio de inscripción y publicidad dentro de un marco normativo y de gestión que le garantice al usuario: Primero: Conocer los trámites que debe realizar para lograr la inscripción de su título en cualquiera de los registros que integran el SINARP; Segundo: Homogeneidad en las respuestas; es decir, en la calificación que realizan sus funcionarios públicos, sea Registrador o Tribunal Registral y Tercero: Especialización y constante capacitación de todos los involucrados en el procedimiento registral, como sujetos propiciadores de la inscripción.

En este contexto, la SUNARP ha emitido una serie de reglamentos que permiten establecer de manera clara y estructurada, procedimientos, requisitos y plazos en cada uno de los Registros que integran el SINARP. A la fecha tenemos vigentes: 1) El TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución, de Superintendencia Nacional de los Registros públicos N. 126-2012-SUNARP-SN del

19/05/2012; 2) Reglamento de Inscripciones del Registro de predios, aprobado por Resolución de superintendencia Nacional de los Registros públicos No 097-2013-SUNAR/SN del 03/05/2013; 3) Reglamento de Inscripciones de Personas Jurídicas, aprobado por Resolución de superintendencia Nacional de los Registros públicos N° 038-2013-SUNARP/SN del 15/02/2013; 4) Reglamento del Registro de Sociedades, aprobado por Resolución de superintendencia Nacional de los Registros públicos N° 200-2001-SUNARP-SN del 27/7/2001; 5) Reglamento del Registro de Propiedad vehicular, aprobado por Resolución de Superintendencia Nacional de los Registros públicos N° 039-2013-SUNARP-SN del 15/02/2013; 6) Reglamento del Registro Mobiliario de Contratos y su vinculación con los Registros jurídicos de Bienes Muebles, aprobado por Resolución de superintendencia Nacional de los Registros públicos N° 142-2006-SUNARP-sN del 25/05/2006, 7) Reglamento del Índice de verificadores der Registro de predios, aprobado por Resolución de Superintendencia N° 188-2004-SUNARP/SN del 06/05/2004, 8) Reglamento de Inscripciones del Registro de Derechos Mineros, aprobados por Resolución de Superintendencia N° 052-2004-SUNARP/SN del 12/02/2004; 9) Reglamento de Inscripciones del Registro público de Aeronaves, aprobado por Resolución del superintendente Nacional de los Registros Públicos N. 360-2002-SUNARP/SN del 11/09/2002 y 10) Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad de Embarcaciones Pesqueras, aprobado por Resolución del

superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 479-2002-SUNARP/SN del 17/10/2002. Aspectos no regulados en estos reglamentos, se dan a través de directivas.

Un documento que cobra especial importancia en el proceso de simplificación administrativa y predictibilidad, es el texto único de Procedimientos Administrativos: TUPA, que contiene la guía de los pasos a seguir en el procedimiento registral de inscripción de títulos y obtención de publicidad, así como en los procedimientos administrativos propios de una institución estatal. El TUPA vigente fue aprobado por Decreto supremo N° 008-2004-JUS. Considerando su antigüedad y los numerosos cambios, en los procedimientos registrales y su legislación, la modificación de este documento debe convertirse en una prioridad para la SUNARP.

El artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos determina los alcances de la calificación que realiza el Registrador y el Tribunal Registral; es decir, los aspectos que deberá evaluar el funcionario público para proceder a la inscripción de un título, lo que se encuentra fuera de estos aspectos, no podrá ser objeto de observación o tacha por el funcionario, con lo cual garantiza que el usuario con antelación conocerá los pasos que seguirá su título (plazos y requisitos), y que ante dos casos idénticos, se tendrá la misma respuesta.

Para una lectura completa de estos alcances debe recurrirse a lo señalado en el artículo 31 del TUO del RGRP, donde

se señala, que ambas instancias deben propiciar y facilitar las inscripciones de los títulos ingresados al registro.

Lo reglamentado en estas normas crea las bases para generar confianza en los usuarios respecto al procedimiento registral, al regular la generalidad de los procedimientos y requisitos; sin embargo la existencia de vacíos u obscuridad en las normas sustantivas y el manejo de diversos criterios interpretativos, requiere el uso de una herramienta adicional, que es la generada por el órgano de segunda instancia: la jurisprudencia y los Precedentes de Observancia Obligatoria.

Pero las buenas normas y reglas adecuadas no lograran el objetivo por el que fueron creadas sin la participación del personal que conforma la SUNARP. El factor humano en cualquier institución constituye un elemento de vital importancia para enfrentar los retos del mundo actual, sin una adecuada gestión del personal, no se logrará la respuesta rápida y eficiente que se requiere ante los cambios constantes del mundo actual. En el caso particular, la potenciación del factor humano requiere capacitación constante especialización, sueldos que les permitan cubrir adecuadamente sus necesidades, otorgamiento de todas las herramientas para el cumplimiento de sus funciones, implementación de la meritocracia y participación en la generación de los documentos de gestión. Sólo así se maximizará la capacidad de los trabajadores.”

2.3.3. CALIFICACION REGISTRAL

2.3.3.1. Noción.

Según la SUNARP, “Calificar tiene su origen etimológico en las palabras latinas *qualis* (cual) y *facere* (hacer). El primer significado que le atribuye la Real Academia Española es el de apreciar o determinar las calidades o circunstancias de una persona o cosa.

En la doctrina registral, la facultad de calificar suele ser definida como el examen y valoración que el Registrador debe realizar de los documentos que se le presentan para su registro.

Tanto en la doctrina como en la legislación se suele identificar a la calificación registral vinculada únicamente al trámite de una inscripción. Esta es la interpretación restrictiva del artículo 2011 del Código Civil peruano, en el que se señala que “*los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción...*”, consideramos que este artículo debe merecer interpretación amplia, incluyendo además de la calificación en el procedimiento de inscripción, su aplicación en otros ámbitos del ejercicio de la función registral, sobre la base de considerar que la calificación no solo es adecuada para examinar y emitir conclusiones respecto de títulos cuya inscripción se ha solicitado, sino también para efectuar dicha tarea en todo el ámbito de la función registral.

En este orden de ideas, ha señalado correctamente López de Zavalía, que: “todo es susceptible de calificación y todos calificamos a diario. De allí lo equívoco de la terminología registralista que habla de función calificadora para uno sólo de los casos de calificación; no solo califica lo controlado sino que se autocalifica sobre si puede controlar, y califica siempre antes de cualquier obrar, obrar que puede ser del tipo más variado, pues la actividad del registro no se reduce a controlar”³³.

En general, los instrumentos de la técnica registral, como es el caso de la función calificadora, no deben quedar limitados por los textos legales que suelen referirlos al procedimiento de inscripción de un título, pues tal contracción genera una pérdida de la perspectiva real que la amplitud operativa de los mismos debe tener.

Por ello, también recusamos la posición tradicional que, a su turno, identifica a la calificación como el instrumento para hacer efectivo el principio de legalidad.

Tal conceptualización de la función calificadora al interior del procedimiento registral es insuficiente para describir los distintos elementos en los que se basa el ejercicio de la misma.

El Registrador, al calificar un título, no sólo observa o tiene en cuenta al denominado principio de legalidad, sino también

³³ López de Zavalía citado por la SUNARP “Temas de Derecho Registral”, pp. 38-40.

a todos los demás principios registrales que sirven de presupuesto para lograr una inscripción, tales como el tracto sucesivo, impenetrabilidad y prioridad excluyente y, en general, cualquier requisito o condición que resulte aplicable para determinar la accesibilidad de un título al Registro, incluyendo la evaluación de la propia relevancia o idoneidad del título para producir efectos en sede registral. Este es el momento en el que se produce la concentración en el examen de un documento de “todos los requisitos registrales exigibles”.

“Cuando hablamos de calificación debemos de tener en cuenta el artículo 2011 del Código Civil, el cual regula la función y la facultad calificadora del registrador. Erróneamente se suele sostener que el artículo antes señalado recoge exclusivamente el principio de legalidad, cuando en realidad lo que hace es incorporar este principio como parte de la función calificadora. Es así que, la calificación no es un principio, un presupuesto técnico, sino un proceso que se efectúa aplicándose los principios registrales, los cuales constituyen la base y los límites a partir de los cuales el registrador comprueba la legalidad del título y su compatibilidad con los antecedentes registrales.

La calificación es el examen que el registrador hace del título y sus antecedentes para determinar si el mismo puede o no acceder al registro. Luis Díez Picazo, señala que consiste en un “enjuiciamiento que el registrador realiza sobre la legalidad de los

documentos y sobre la validez y eficacia de los negocios jurídicos contenidos en ellos".³⁴

La calificación constituye el acto emblemático del registrador. Si pudiéramos ensayar un símil de la función registral con la función judicial, diríamos que la calificación es al registrador, lo que al juez es la sentencia. Es un filtro por el que deben pasar los actos y contratos en forma previa a la inscripción de los derechos que de estos emanan. Calificar es examinar, es evaluar y es confrontar. Se examinan los documentos en su forma externa (aspecto formal), se evalúan los derechos contenidos en el acto o contrato y su validez (aspecto sustantivo); y se confronta el título con los antecedentes que obran en el Registro. Bien señala Antonio Pau Pedrón al referirse a la calificación, que "este control se desarrolla en una doble dirección: el documento que accede al Registro y la coherencia del documento con los antecedentes registrales"³⁵. Sólo así se entiende el papel gravitante que desempeña el registrador en el proceso de calificación, ya que de ello dependerá si el derecho se inscribe o no.

Así mismo Campos Fernández S. hace referencia que "La calificación registral es la potestad que brinda el Estado, a los funcionarios del sistema Registral, mediante la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto

³⁴ Código Civil Comentado. "Gaceta Jurídica", p. 293.

³⁵ Código Civil Comentado. Ob. Cit. p. 294.

determinar la procedencia de su inscripción, está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable. En el marco de esta calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro.

En este proceso de calificación se aseguran la autonomía de funcionarios públicos, como una garantía del Sistema Nacional de los Registros Públicos.

El término autonomía tiene varios significados, siendo el más común la libertad de actuación de un sujeto; está es, de una conducta no sometida a prescripciones externas. La autonomía en general se le califica como autodeterminación y, es en este sentido que se alude a la autonomía funcional, constituida por el conjunto de facultades acordadas, que permiten una actuación independiente, desvinculada de las instrucciones y ordenes que operen sobre las estructuras jerarquizadas.

Pero, la autonomía no prohíbe que la organización del Estado – SUNARP, establezca reglas de calificación, como las previstas en el Art. 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, que regula que el Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad a las siguientes reglas y límites; a) en la primera Instancia: a.1)

cuando el Registrador conozca un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro Registrador, salvo lo dispuesto en el literal c), no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados. No obstante, podrá dejar sin efecto las formuladas con anterioridad; a.2) cuando en una nueva presentación el Registrador conozca el mismo título o uno con las mismas características de otro anterior calificado por el mismo, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que refiere sean distintos, sin perjuicio de lo dispuesto en el literal c), procederá de la siguiente manera: *si el título que calificó con anterioridad se encuentra observado o hubiera sido subsanado los defectos advertidos, no podrá realizar nuevas observaciones a las ya planteadas, sin embargo, podrá desestimar las observaciones formuladas al título anterior. *si el título que calificó con anterioridad fue inscrito, se encuentra liquidado o fue tachado por caducidad del asiento de presentación al no haberse pagado la totalidad de los derechos registrales, podrá formular observaciones al nuevo título, debiendo proceder a su liquidación o inscripción, según el caso. Tratándose de títulos anteriores tachados por caducidad del asiento de presentación, solo se aplicará lo dispuesto en el literal cuando el título es nuevamente presentado dentro del plazo de seis meses posteriores a la notificación de la tacha y siempre que el presentante no hubiera reiterado los documentos que forman parte del título. a.3) cuando el Registrador conozca el mismo título cuya inscripción fue dispuesta por el Tribunal Registral, o uno con las

mismas características, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, deberá sujetarse al criterio establecido por dicha instancia en la anterior ocasión.”³⁶

2.3.3.2. Principio de legalidad y calificación

La SUNARP hace mención que, se suele identificar al principio de legalidad con el control de las exigencias establecidas para la validez de los títulos que son sometidos a consideración del Registrador para su inscripción, control que se lleva a cabo a través de la calificación registral.

Autores como Díaz González opinan que "la publicidad tiene su complemento indispensable en la legalidad, o sea, en la necesidad de que los títulos que lleguen al registro estén revestidos de todos los requisitos que las leyes exigen para que sean perfectamente eficaces en derecho"³⁷. En consecuencia, desde este punto de vista, existiría plena identificación entre la función calificadora y el principio de legalidad, siendo aquélla un instrumento de éste, y éste fundamento de aquélla.

Sin embargo, esta supuesta identificación entre ambos conceptos, en nuestra opinión, no es del todo correcta, por las siguientes razones:

³⁶ SUNARP "Error Registral", pp. 43-45

³⁷ SUNAPR "temas de derecho registral", pp. 40-43

- Limita el accionar del principio de legalidad sólo al ámbito de la función calificadora ejercida dentro de un procedimiento de inscripción, cuando, en realidad, el principio de legalidad registral está presente -como acontece en todo acto de las autoridades y de los particulares que se encuentran sometidos a un Estado de Derecho-, en todo el actuar del funcionario registral.
- En el ámbito del procedimiento registral, limita la acción de este principio sólo al momento de la calificación, cuando, en verdad, el mismo opera a lo largo de todo el procedimiento, en una íntima relación con los demás principios registrales.
- Agota la función calificadora en la sola necesidad de verificar el cumplimiento del principio de legalidad, cuando en realidad la función calificadora es más amplia, porque al llevarse a cabo se verifican no sólo los aspectos que confieren legalidad a un documento, sino también todos los demás principios registrales y en general todas las exigencias preestablecidas para la registrabilidad de un título.
- Distorsiona el real alcance del principio de legalidad en el ámbito registral, porque analiza la validez de la situación jurídica que se pretende registrar, como un examen de lo ocurrido en el ámbito extrarregistral. En verdad, no es correcto afirmar que el Registrador verifica directa e íntegramente que el acto sea válido, según la normatividad distinta a la registral que le resulta aplicable. Lo que ocurre es que en un sistema como el peruano,

de carácter no constitutivo ni convalidante, el Registrador califica los documentos presentados, en la medida que lo autorizan las normas registrales referidas a las condiciones de registrabilidad de un título, y sólo por remisión de estas normas puede tener en cuenta, dentro de los márgenes en que tal remisión ocurra, las exigencias establecidas por la normatividad que rige la producción externa de dicho acto. Es decir, más que de validez se trata de receptibilidad, porque hay documentos inválidos que el Registro debe recibir. Ciertamente, que la finalidad de la calificación es evitar que ingresen al Registro documentos nulos o insuficientes que no justifiquen el conferirles los efectos publicitarios, pero tal finalidad del principio de legalidad no puede confundirse con la esencia de aquél.

Lo antes expuesto, nos permite concluir que tradicionalmente el principio de legalidad y la calificación registral han sido reducidos al ámbito del procedimiento de inscripción y dentro del mismo han sido considerados como absolutamente complementarios; la legalidad sustentando a la calificación del título, y la calificación sin otro objeto que el de verificar la legalidad de dicho título. Sin embargo, modernamente se señala que el principio y la técnica jurídica mencionados trascienden tanto la frontera del procedimiento registral como la frontera que los une dentro de ese mismo procedimiento. En efecto, la legalidad sustenta el desenvolvimiento de todo el actuar de los órganos

registrales y de los particulares con relación a los mismos, en tanto que existe calificación tanto en el procedimiento de inscripción, como en el manejo de la publicidad que se brinda a través del Registro. Además, al interior del procedimiento registral, la legalidad deviene en el fundamento último de cada uno de los actos que integran la secuencia del mismo, mientras que la calificación no tiene por objeto exclusivo al principio de legalidad, sino también a los demás principios vinculados con el procedimiento de inscripción y todos los otros requisitos que el sistema registral pudiera exigir.

Por tanto, el principio de legalidad como fundamento de la función registral, trasciende a la calificación, pues en general cubre todas las actividades registrales y, en particular, sustenta a todo el procedimiento registral del que forma parte la calificación, mientras que la calificación como instrumento técnico registral, trasciende a su vez al principio de legalidad, pues no sólo aplica este último sino también otros principios y exigencias fijadas para poder dar acceso registral a una situación jurídica determinada.

2.3.3.3. Naturaleza jurídica de la calificación

Una de las preocupaciones más importantes que suelen tener los estudiosos del derecho en general, es la de indagar sobre la naturaleza de la institución jurídica que están tratando, entendiéndose por tal indagación la catalogación de la misma dentro de un determinado grupo de instituciones que comparten

ciertas similitudes esenciales, de forma tal que lo que se diga para una de ellas, dentro de ciertas particularidades no esenciales, puede extenderse a las otras.

Los autores del derecho registral no han sido ajenos a esta preocupación y al ocuparse de la función registral en general y de la función calificadora en particular, han elaborado las siguientes tesis respecto de la naturaleza jurídica de la calificación.

a) Tesis jurisdiccional

Puede calificarse de antigua y actualmente minoritaria. Sin embargo, como ya hemos señalado anteriormente, ha dejado su huella en expresiones comunes, como la de atribuir al Registrador la denominación de "juez de títulos".

La idea tuvo su sustento en el derecho alemán, en el cual el registro inmobiliario está a cargo de jueces y, luego, se trasladó a otros derechos, para lo cual fue preciso "distinguir entre el órgano y la función: el Registrador (órgano) es un funcionario administrativo, pero ejerce función jurisdiccional".

Las críticas a esta tesis son variadas. En primer lugar, se ha afirmado que no hay más jurisdicción que la que ejercen los jueces en los procesos contenciosos, ya que en el procedimiento registral no existe propiamente una pretensión que se dirija contra otro ni mucho menos un pronunciamiento que resuelva sobre un derecho dudoso o litigioso, y lo que se resuelve no tiene el carácter de cosa juzgada. Adicionalmente, se ha señalado correctamente que el procedimiento registral no impide la posterior discusión de la validez del acto inscrito ni mucho menos anticipa el resultado de dicha discusión.

b) Tesis de la jurisdicción voluntaria

Fue tan criticada la tesis jurisdiccional, que quienes rechazaban la idea de que la actividad registral pudiera ser asimilada sin más a la actividad administrativa, optaron por la tesis de la jurisdicción voluntaria. Así tenemos que autores como Andorno y Marcolín sostienen que "la función calificadora del registrador debe ser asimilada, aunque con particularidades, a los llamados actos de jurisdicción voluntaria, resultando por tanto lógico que tal calificación deje a salvo o no impida que los interesados sometan a la jurisdicción civil contenciosa la decisión definitiva acerca de la validez o nulidad del título calificado por el registrador,

naturalmente, que tampoco tal calificación prejuzgue la decisión que en este procedimiento recaiga”³⁸.

Esta teoría ha sido criticada fundamentalmente por la falta de definición que existe respecto de lo que debe entenderse por jurisdicción voluntaria. Se afirma que sólo la jurisdicción llamada contenciosa es jurisdicción, mientras que la jurisdicción llamada voluntaria no es jurisdicción, sino que es administración ejercida por órganos judiciales.

c) Tesis de la función especial o sui generis

Parte de afirmar que la tesis jurisdiccional, jurisdiccional voluntaria, y administrativa, son insuficientes para explicar la labor registral cuya finalidad última es proteger la seguridad del tráfico mediante la publicidad de los actos jurídicos inscribibles.

Esta tesis tampoco resuelve el tema en debate, pues la misma afirmación puede hacerse sobre cualquier institución jurídica, cuando de lo que se trata es de hacer abstracción de sus particularidades para llevarla a una categoría más general.

d) Tesis administrativa

³⁸ SUNARP “Temas de Derecho Registral”, pp. 43-46

Sostiene Díez Picazo que el registro “es una institución administrativa que tiene por objeto la publicidad oficial de las situaciones jurídicas”, afirmando más adelante que el registro “forma parte de la administración pública del Estado (...) servida por funcionarios públicos (...) llamado a producir efectos sobre los derechos de los particulares”³⁹.

El hecho de que exista una normatividad especial distinta de la general que es aplicable a la actividad administrativa, no es un obstáculo para considerar que se trata de un tipo de actividad administrativa, pues al igual que en la función registral existen muchos otros funcionarios públicos, integrantes de la denominada Administración Pública, sujetos a estatutos especiales, sin que pueda, llegarse a discutir su permanencia dentro de la administración.

La legislación peruana opta claramente por esta tesis cuando, en el Art. 158 del Reglamento General de los Registros públicos, modificado por el Art. 5 de la Ley N° 26366, se señala que contra la resolución de segunda instancia (Tribunal Registral) puede promoverse acción judicial que se entiende, entre otros, con el procurador General de la República. Esto quiere decir, que se concede a los interesados la denominada acción de impugnación de una resolución administrativa.

³⁹Díez Picazo L.

Concordamos con esta tesis, y consideramos que ella no afecta en lo absoluto la autonomía de los Registros públicos. La crítica que se formulaba respecto de la afectación natural a esta autonomía que ocurriría de asimilarse la función registral a la administrativa, es infundada a la luz de la actual organización del Estado, por cuanto existen muchos funcionarios públicos que, sin dejar de pertenecer al ámbito de la administración, gozan de autonomía en el ejercicio de sus funciones.

2.3.3.4. Alcances de la Calificación

La calificación, tratándose de títulos de origen convencional, se realiza en base al análisis de dos elementos: El título y el Registro.

En cuanto al título, el análisis debe comprender:

- El aspecto formal, inherente al título mismo.
- El aspecto sustantivo, referido a la validez o eficacia del acto o contrato contenido en el título.

Respecto a lo primero (el aspecto formal), el título debe haberse extendido cumpliéndose con todas las solemnidades y requisitos de forma que exigen el Código Civil, la Ley del Notariado y, en su caso, las leyes específicas. Cabe señalar que, tratándose del denominado formulario registral regulado por la Ley N° 27755,

el Tribunal Constitucional ha declarado, en sentencia de fecha 4 de julio de 2003, expedida en la acción de inconstitucionalidad interpuesta por el Colegio de Notarios de Lima contra el segundo y cuarto párrafos de la referida Ley, que "se trata de un nuevo instrumento público notarial y, por ello, son de aplicación las obligaciones generales que el Decreto Ley N° 26002 (Ley del Notariado)⁴⁰ impone al Notario". Los requisitos de validez del formulario registral al que se refiere la Ley N° 27755, ajustándose a lo señalado por la sentencia del Tribunal Constitucional, están contenidos en el Decreto Supremo N° 023-2003-JUS.

En el aspecto sustantivo, corresponde al registrador verificar que el acto o contrato es válido y eficaz.

A esto se refiere la primera parte del artículo 2011 cuando señala que los registradores "califican la legalidad de los documentos (...) la capacidad de los otorgantes" (que se comprueba en el análisis formal del título) y "la validez del acto" (análisis sustantivo).

Este aspecto de la calificación adquiere relevancia en la medida que una vez inscrito el derecho que emana del título, adquiere una protección especial: la oponibilidad ante terceros.

⁴⁰ Actualmente el Decreto Legislativo N° 1049 modificado por el Decreto Legislativo N° 1232

La calificación, en relación al Registro, supone la necesaria adecuación que debe tener el título con los antecedentes registrales.

Esto es fundamental, ya que no bastaría que el título fuera formalmente perfecto y jurídicamente incuestionable si los antecedentes del Registro resultaran incompatibles con aquel. En efecto, puede tratarse de una compraventa cuyas formalidades se han cumplido escrupulosamente siendo el vendedor, el propietario que adquirió del titular registral, pero que no ha cuidado de inscribir su derecho. Como en el Perú la propiedad se adquiere al margen del Registro, resultará que el vendedor es, en efecto, el propietario, por lo que el contrato no podría ser calificado como inválido o ineficaz. Sin embargo, en un caso como este, el título no podrá inscribirse, ya que no se adecua a los antecedentes y, por lo tanto, no se cumple con el principio de tracto sucesivo. Empero, el título se podrá inscribir si en forma previa o simultánea, se inscribe el derecho que constituye el antecedente. Dicho en otras palabras: un título puede tener eficacia jurídica pero carecer de eficacia registral por no poder inscribirse.

2.3.3.5. Características de la calificación

Entre las principales características que identifican a la función registral calificadora, tenemos las siguientes:

2.3.2.5.1. Exclusividad

Se trata de una función que corresponde tan solo al Registrador: El Art. 2011 del C.C., pone de manifiesto esta característica. Establece que: “Los *registradores califican* la legalidad...”. Un funcionario distinto al Registrador, no tiene ni puede ejercer esta función.

2.3.2.5.2. Obligatoriedad

La función calificadora ha sido establecida por el Art. 2011 del C.C., y Art. 32 del R.G.R.P., en forma imperativa. El registrador no puede dejar de ejercer tal función, menos, alegando oscuridades, lagunas, e insuficiencias legislativas, o esperando absolución de consultas.

Sin embargo, de conformidad con el Art. 34 del R.G.R.P., rigen para los Registradores las mismas causales de *recusación y excusa* establecidas para los jueces en el C.P.C. Estos constituyen los únicos supuestos en que el Registrador ha de abstenerse de ejercer su función.

La recusación del Registrador importa el cuestionamiento a que el mismo continúe conociendo del asunto materia del procedimiento por razón de haber incurrido en alguna de las causales que señala la Ley. El código procesal Civil, norma aplicable supletoriamente, ha adoptado el régimen de la denominada recusación motivada o recusación con causa, esto, con expresión clara del motivo (Resolución 022-99-ORLC/TR).

La SUNARP también la llama inexcusable u obligatoria, que consiste que, “El Art. 2011 del Código Civil peruano dispone imperativamente que "los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción...". Frente a la presentación de un título, el Registrador sólo tiene, en nuestro ordenamiento jurídico, las siguientes opciones: (I) practicar la inscripción o anotación preventiva solicitada; (II) observar la solicitud por considerar que el título presentado adolece de una falta subsanable; y (III) tachar título presentado (denegar la inscripción o anotación solicitada), si el defecto no fuese subsanable.”⁴¹

2.3.2.5.3. Autonomía

La Ley 26366 consagra como una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos del Perú, “*la autonomía* de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales (...)”. Esto quiere decir que, en materia de calificación, el Registrador no tiene ni reconoce jerarquía administrativa alguna, salvo las decisiones del Tribunal Registral que, solo en caso de

⁴¹ SUANRP. Ob. Cit., p.46

denegatoria de inscripción, constituyen segunda y última instancia registral.

Llamado por la SUNARP Independiente o autónoma, haciendo referencia que “El Art. 4 de la Ley N° 26366 establece que las Oficinas Registrales que integran el sistema gozan de "autonomía registral.

Señala Coghlan sobre el particular, que, “la calificación ha de ser autónoma, es decir, no influenciada por factor alguno extraño a la actividad específica que ella comporta. El registrador se desempeña con subordinación a la ley, pero con total libertad de criterio. Cuando califica el conjunto inscriptorio no recibe ni obedece a directivas de ninguna fuente, sea que persigan orientar, limitar o impedir la calificación que a él sólo toca producir, lo cual no significa el ejercicio de una potestad direccional o arbitraria, porque se trata esencialmente de un quehacer jurídico que debe cumplirse con arreglo riguroso al Derecho vigente (legalidad de la propia calificación)”⁴².

2.3.2.5.4. Responsabilidad

En el ejercicio de la función calificadora, los Registradores se encuentran sujetos a tres clases de responsabilidad: administrativa, civil y penal.

⁴² SUNARP. Ob. Cit., p.47

La ley 26366 consagra como garantía del Sistema Nacional de los Registros Públicos: “La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley”.

En general, los funcionarios y empleados de los Registros son responsables por los errores, omisiones, o inexactitudes en que incurran.

Los superiores jerárquicos están obligados a sancionar las faltas de cuya comisión tengan conocimiento y sin que sean necesarios que medie queja o reclamación de los interesados. El incumplimiento de esta disposición, hará al superior merecedor de la misma sanción que omitió imponer.

No obstante, es necesario tener en cuenta que no habrá lugar a responsabilidades en los siguientes casos:

- Si la irregularidad cometida hubiera sido materia de rectificación, antes de que causara daño.
- Si los defectos de la inscripción emanan del documento que sirvió para extenderlas y del texto del mismo, no se desprende ninguna irregularidad.

De igual manera la SUNARP refiere que esta característica “Es una consecuencia de la autonomía de la que goza el registrador en el ejercicio de su función, si él es libre para calificar el título, y en consecuencia, admitirlo o rechazarlo; también

se sigue de ello que resulta responsable por la calificación que emite.

Esta es una responsabilidad personal que no queda sustituida por la adicional responsabilidad del Estado, como consecuencia de un eventual daño producido, pues esta segunda es una responsabilidad indistinta o concurrente por el hecho del dependiente, establecida en garantía del perjudicado.”⁴³

2.3.2.5.5. Completa e íntegra

Debe incidir sobre la total apreciación del registrador respecto del título presentado. Esta característica es el sustento del Art. 153 del Reglamento General de los Registros públicos, conforme al cual las tachas y observaciones se formularán en forma simultánea y no sucesiva.

Sin embargo, la ley no prevé una consecuencia para el incumplimiento de este deber; por ello, si al reingresar el documento se formulara una nueva observación, "no se podrá oponer a ello una suerte de preclusión o un planteo de extemporaneidad de la observación”.⁴⁴

2.3.2.5.6. Personalísima

⁴³ Ob. Cit. p. 49

⁴⁴ Ibíd. p. 47

“Se trata de una función indelegable. Es una tarea que le viene atribuida al registrador por la ley en virtud de las normas que delimitan su competencia, conforme a las cuales, por razón de materia le corresponde siempre conocer de los asuntos registrales ,y por razón de lugar le corresponde ejercer tales atribuciones en el ámbito territorial de la oficina registral de la que forma parte.”⁴⁵

2.3.2.5.7. Limitada

La función calificadora, al interior de un procedimiento de inscripción, queda sujeta en última instancia a apreciar todas las condiciones o exigencias previstas por las leyes para la registrabilidad del título. Tal facultad no se puede extender a efectuar averiguaciones distintas de aquéllas a las que la ley se refiere como presupuestos de una inscripción. Podríamos decir que se trata de una apreciación del título desde la perspectiva registral, la que en nuestro Derecho, se extiende no sólo a la calificación de la legalidad (artículo 2011 del Código civil), sino también a la calificación del cumplimiento de otros principios registrales y demás exigencias que la legislación registral prevé.

Resulta pertinente explicar que los autores, al tratar del ámbito de aplicación de la calificación y de los medios permitidos para llevar a cabo tal calificación, limitan la acción calificadora sólo al principio de legalidad, entendido en su sentido restringido Para

⁴⁵ Ídem.

la postura tradicional, entonces, la calificación a la que hace referencia el artículo 2011 del Código Civil, sólo podría versar sobre los siguientes aspectos: la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita una inscripción; la capacidad de los otorgantes; y la validez del acto; utilizando para ello y como únicos medios probatorios lo que resulte del contenido externo de los documentos, de sus antecedentes, y de los asientos de los registros públicos.

Sin embargo, como quiera que la calificación no puede limitarse a la apreciación de la legalidad, en los términos en que ella es entendida para un procedimiento de inscripción, consideramos también que la calificación puede versar sobre el cumplimiento o no de otros principios, tales como el de tracto sucesivo o el de impenetrabilidad y, en general, sobre la observancia de cualquier otro requisito de registrabilidad. Lo anterior no significa en modo alguno que la actividad calificadora resulte desmedida o ilimitada, pues como también lo hemos señalado, ella sólo puede versar sobre aquellos extremos de la validez y eficacia de los actos sometidos a su calificación, en la medida de lo autorizado por las leyes registrales, y no en la medida que pudieran prever las leyes que rigen la configuración de dichos actos al exterior de la sede registral.

2.3.3. SEGURIDAD JURÍDICA

Según el Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales: la seguridad jurídica es “Condición esencial para la vida y el

desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que las integran. Representa la garantía de la aplicación objetiva de la ley, de tal modo que los individuos saben en cada momento cuáles son sus derechos y sus obligaciones, sin que el capricho, torpeza o la mala voluntad de los gobernantes pueda causarles perjuicio. A su vez la seguridad limita y determina a las facultades y los deberes de los poderes públicos. Como es lógico, la seguridad jurídica solo se logra en los Estados de Derecho, porque, en los de régimen autocrático y totalitario, las personas están siempre sometidas a la arbitrariedad de quienes detentan el poder”⁴⁶.

Siendo así, se resalta que la Seguridad Jurídica es considerada como un fin del Derecho, es una garantía proporcionada a la sujeto de Derecho, por el estado, a fin de que su persona, los bienes que posee y sus derechos no serán violentados o en caso contrario llegara a producirse, tienen que estar asegurados por la sociedad la protección y la reparación.

Si bien la Constitución no menciona a la Seguridad Jurídica sin embargo podemos encontrar a la Seguridad personal en el Artículo 2º, inciso 24. Fuera de ello el Tribunal Constitucional ha tratado de la Seguridad Jurídica en su jurisprudencia.

“3. En el Expediente N.º 016-2002-AI/TC, el Tribunal consideró que la seguridad jurídica es un principio consustancial al Estado

⁴⁶ Osorio M. Diccionario de Ciencias Jurídicas, políticas y sociales. 28º Edición Actualizada, Corregida y aumentada por Cabanellas de las Cuevas G. Argentina: Editorial Heliasta, 2010. p. 906

constitucional de derecho, implícitamente reconocido en la Constitución. Se trata de un valor superior contenido en el espíritu garantista de la Carta Fundamental, que se proyecta hacia todo el ordenamiento jurídico y busca asegurar al individuo una expectativa razonablemente fundada respecto de cuál será la actuación de los poderes públicos y, en general, de toda la colectividad, al desenvolverse dentro de los cauces del Derecho y la legalidad.”⁴⁷

Desde un punto de vista constitucional, “El principio de la seguridad jurídica forma parte consubstancial del Estado Constitucional de Derecho. La predictibilidad de las conductas (en especial, las de los poderes públicos) frente a los supuestos previamente determinados por el Derecho, es la garantía que informa a todo el ordenamiento jurídico y que consolida la interdicción de la arbitrariedad. Tal como estableciera el Tribunal Constitucional español, la seguridad jurídica supone "la expectativa razonablemente fundada del ciudadano en cuál ha de ser la actuación del poder en aplicación del Derecho" (STCE 36/1991, FJ 5). El principio in comento, no sólo supone la absoluta pasividad de los poderes públicos, en tanto no se presenten los supuestos legales que les peritan incidir en la realidad jurídica de los

⁴⁷ Sentencia del tribunal Constitucional emitida el 4 de Julio de 2003 en el Expediente 0001-0003-2003-AI-TC, sobre acción de inconstitucionalidad interpuesta por el colegio de Notarios del Distrito Notarial de Lima, contra el Segundo y cuarto párrafo del Artículo 7° y 13° de la Ley N° 27755, y los colegios Notariales del distrito notarial del Callao y Arequipa contra el segundo párrafo del Art. 7° de la Ley antes mencionada. [sentencia en internet]*2003 [acceso el 03 de Abril de 2018]. Disponible en: <http://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00001-2003-AI%2000003-2003-AI.html>

ciudadanos, sino que exige de ellos la inmediata intervención ante las ilegales perturbaciones de las situaciones jurídicas, mediante la "predecible" reacción, sea para garantizar la permanencia del statu quo, porque así el Derecho lo tenía preestablecido, o, en su caso, para dar lugar a las debidas modificaciones, si tal fue el sentido de la previsión legal. Así pues, como se ha dicho, la seguridad jurídica es un principio que transita todo el ordenamiento, incluyendo, desde luego, a la Norma Fundamental que lo preside. Su reconocimiento es implícito en nuestra Constitución, aunque se concretiza con meridiana claridad a través de distintas disposiciones constitucionales, algunas de orden general, como la contenida en el artículo 2º, inciso 24, párrafo a) ("Nadie está obligado a hacer lo que la ley no manda, ni impedido de hacer lo que ella no prohíbe"), y otras de alcances más específicos, como las contenidas en los artículos 2º, inciso 24, párrafo d) ("Nadie será procesado ni condenado por acto u omisión que al tiempo de cometerse no esté previamente calificado en la ley, de manera expresa e inequívoca, como infracción punible, ni sancionado con pena no prevista en la ley") y 139º, inciso 3, ("Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción, ni por

comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera que sea su denominación")⁴⁸

2.3.3.1. El sistema registral y la seguridad jurídica

La organización del Estado; centralizado, descentralizado o concentrado, esta va a definir la operatividad y la toma de decisiones de los órganos estatales, de acuerdo a ello se puede hablar de autonomía ya sea en mayor o menor grado.}

Debe considerarse, que cuando la administración y la actividad del Estado estas se refieren a materias complejas, por la participación o los efectos que pueden recaer sobre los destinatarios, se prefiere optar a la integración de las normas, los procedimientos, organismos, principios y órganos encargados de ejecutar el contenido en un sistema. Por lo cual, si la actividad es la Registral, se hablara de un sistema registral.

Este sistema estará integrado por el conjunto de principios que lo rigen; las normas jurídicas del ente u organismo rector y de los órganos técnicos que ejecutan la función registral propiamente dicha: y por el procedimiento registral.

⁴⁸ Rubio Correa M. El Estado Peruano Según la Jurisprudencia del Tribunal Constitucional. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, 2006. p. 77 [libro en Internet] [acceso el 03 de Abril de 2018]. Disponible en: <https://books.google.com.pe/books?id=EuaBfOnGmxQC&pg=PA77&lpg=PA77&dq=expediente+n.%C2%B0+016-2002-ai/tc&source=bl&ots=kzylEkib4k&sig=sO8y1LW7Ik0EBpUdBeBp475VqWQ&hl=es-419&sa=X&ved=0ahUKEwj9s-T7J7aAhXBgJAKHQclAsgQ6AEIPDAC#v=onepage&q&f=true>

Modernamente, se agrega a esta lista la interrelación de los órganos registrales con otros órganos y funcionarios no registrales.

Si la sociedad brinda las condiciones necesarias de seguridad política, económica, social y jurídica, se incentiva la inersión privada. De los contrarios, se frustra la creación de fuentes de trabajo, ensanchando aún más los márgenes de pobreza de nuestros países.

En conclusión, planteamos una política del Estado que implemente un sistema Registral orientado a perfeccionar los mecanismos que otorgan seguridad jurídica, y dentro de este planteamiento, el tema de la autonomía adquiere especial relevancia como instrumento para el logro de dicha finalidad.”⁴⁹

2.3.4. PRINCIPIOS REGISTRALES

Los Principios Registrales nos ayudan a determinar y/o caracterizar el sistema Registral de cada estado. Los principios Registrales no están consagrados en todos los Estados, por lo cual el sistema registral de cada Estado adopta caracteres y brinda determinadas soluciones a las situaciones dadas, al no estar reguladas en el Derecho Positivo Registral, en consecuencia son de suma

⁴⁹ SUNARP “Temas de derecho Registral”, pp. 23-34.

importancia en cuanto a la integración del Derecho para cuando se presenten lagunas del Derecho.

En los sistemas registrales los principios registrales son de mucha importancia, ya que van brindando seguridad jurídica, es decir que uno ya tienen la solución mucho antes de que el problema se presente o en el caso de que el supuesto se plantee.

Cabrera Ydme señala que: “Los principios registrales ayudan a tener conocimiento del sistema que rige en determinado lugar, ya que se enuncian sus particularidades distintivas. De la misma manera conceden la oportunidad de apreciar sus diferencias con otros sistemas registrales. De este modo expresan el grado de progreso y la forma como se ha constituido el sistema registral para obtener sus fines, esto es, la seguridad jurídica”⁵⁰.

García García JM., expone que los principios registrales son: “las notas, caracteres o rasgos que tiene o debe tener un determinado sistema registral”⁵¹. Tales notas, caracteres o rasgos, para que merezcan la consideración de “principios”, han de ser *básicos*. Por tal razón, quedan excluidos aquellos que no son fundamentales o que son simples derivaciones de otros principios; asimismo, se trata de notas, caracteres o rasgos que *tiene o debe tener un determinado sistema registral*. Por un lado, constituyen manifestaciones del Derecho positivo, por lo que tienen el mismo

⁵⁰ Cabrera Ydme M. “El Procedimiento Registral en el Perú”, p. 73.

⁵¹ García García JM. “Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario”, p. 533.

valor que los preceptos de los que emanan. No se trata de elevarlos a la calidad de los principios generales, ni de conferirles un valor por encima de la Ley. Se trata de expresar de una forma concisa y sistemática lo que la misma ley dice. Por otro lado, permiten exponer los que de hecho pueden servir para perfeccionar la legislación registral.

En esta misma perspectiva, también se ha dicho que los principios registrales son las reglas más generales extraídas de la propia legislación registral u obtenida por sugestión de sus propios preceptos y permiten “dar a conocer las líneas esenciales, a lo que podríamos denominar las ideas- fuerza, de nuestro ordenamiento inmobiliario registral. Los principios registrales son normas jurídicas: normas cuya formulación- y aquí estriba el servicio más señalado que prestan- ha sido convencionalmente abreviada de manera que una sola palabra o expresión da a conocer la determinada regulación... Mas los principios son sobre todo y desde que se inicia la génesis de la Ley, como la espina dorsal de su redacción, cuya virtualidad se pone de relieve en cada reforma. Son directrices que pueden y deben servir para una ley de bases, formando las líneas maestras de un sistema que luego ha de rellenar el redactor del texto legal”.⁵²

⁵²Lacruz Berdejo JL y Sancho Rebullida F. “Elementos de Derecho Civil-Derecho Inmobiliario Registral”, p. 48.

Se puede llegar a conocer las características de los Sistemas Registrales está a través del estudio de los Principios Registrales, por lo tanto en todos los Sistemas Registrales se hayan consagrados los Principios Registrales, según estén establecidos en el derecho positivo, los sistemas Registrales van a adoptar determinados caracteres.

2.3.4.1. Clasificación

Una clasificación tradicional, esencialmente influida por la doctrina alemana, distingue a los principios registrales en *formales* (llamados también adjetivos o de procedimiento), y *materiales* (o sustantivos). En el primer grupo estarían los principios de tracto sucesivo, rogación, legalidad y especialidad. En el segundo, los principios de publicidad, legitimación, fe pública y prioridad (Lacruz y Sancho).

Otra clasificación, también importante, sistematiza a los principios registrales tomando como referencia, a la inscripción (Chico y Ortiz). Así, pues, los agrupan en:

- Principios *previos* a la inscripción: rogación y legalidad (calificación registral).
- Principios *simultáneos* a la inscripción: prioridad, especialidad y tracto sucesivo.

- Principios *posteriores* a la inscripción: legitimación (o presunción de exactitud del Registro), fe pública registral (o presunción sin posibilidad de prueba en contra de lo que menciona el Registro).

Una tercera clasificación, que nos servirá para tratar los principios registrales en nuestro sistema, es el propuesto por García García.⁵³

Los organiza de este modo:

a) Principios que se refieren a los efectos de la inscripción.

Aquí se congregan los siguientes principios: inscripción, legitimación registral, prioridad, usucapión "*secundum tabulas*" y delimitación de la usucapión "*contra tabulas*".

Dentro de este grupo, en nuestro sistema registral reconocemos a los siguientes principios: inscripción, legitimación registral. Inoponibilidad de lo no inscrito (u oponibilidad de lo inscrito), fe pública registral y prioridad registral. Los principios de usucapión "*secundum tabulas*" y delimitación de la usucapión "*contra tabulas*", como anota Álvaro Delgado Scheelje, no han sido recogidos por el sistema peruano; ciertamente si fueran incorporados tendrían una gran utilidad práctica.

b) Principios que se refieren a los requisitos de la inscripción.

⁵³García García JM. Ob. Cit. p. 538.

Se agrupan en este acápite los principios de rogación (o instancia), voluntariedad e la inscripción, negocio causal, tracto sucesivo, legalidad (en sus dos modalidades: calificación registral y titulación auténtica) y especialidad (o determinación).

En nuestro sistema, formarían parte de este conjunto los siguientes principios: rogación, causalidad, tracto sucesivo, legalidad (en sus dos modalidades: calificación registral y titulación auténtica) y especialidad.

2.3.4.1.1. Principio de Rogación

Gómez Gállico FJ. y Del Pozo Carrascosa P., señalan que “La rogación o petición de inscripción es una declaración de voluntad unilateral y recepticia, dirigida al Registrador. La solicitud inicia el procedimiento registral y hace que el Registrador deba calificar los títulos que se le presenten, efectuando la inscripción si la calificación es positivo, o bien suspendiéndola o denegándola cuando del título examinado resulte un juicio negativo”⁵⁴.

Con el principio de rogación se da inicio al procedimiento registra, se aplica antes de la calificación, considerada como una declaración de voluntad que se dirige al Registrado a fin de buscar la inscripción del título.

⁵⁴ Gómez Gállico FJ y Del Pozo Carrascosa P. “Lecciones Derecho Hipotecario”, p. 63.

En virtud del principio de rogación, se aplica a solicitud de parte; sin embargo, esto no impide que se puedan las inscripciones de oficio, aunque estas sean de carácter excepcional, como por ejemplo la inscripción de la hipoteca legal y la inscripción del tracto sucesivo, como también la rectificación de áreas dentro proceso de formalización de los asentamientos humanos - COFOPRI.

Debemos tener presente que la rogatoria no es la simple presentación de una solicitud en sí misma, ya que pertenece al derecho administrativo, sino que la rogatoria va surgir cuando la solicitud presentada debe estar acompañada de documentos que contienen el acto materia de inscripción.

Este principio está regulado en el Código Civil; sin embargo, no tiene un artículo consagrado exclusivamente a él, sino que está incluido dentro del artículo 2011º del Código Civil que regula a la legalidad y la calificación. Es así que podemos ubicarlo en el primer párrafo, el que expresa lo siguiente: “Los registradores califican la legalidad de los documentos **EN CUYA VIRTUD SE SOLICITA** la inscripción”.

El **Reglamento General de los Registros Públicos** regula la rogación en el Título Preliminar numeral III con la denominación de Principio de Rogación y de Titulación Auténtica.

El numeral III del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, expresa quiénes son los sujetos

legitimados para solicitar la inscripción registral, incluyendo además de los otorgantes del acto al tercero interesado, señalando al **Título** como el objeto de la calificación; es decir, reemplazar el término “documento” – previsto en el Código Civil – por uno de connotación más amplia, el “título”.

Por tanto, de acuerdo al Reglamento General de los Registros Públicos, las personas legitimadas para solicitar una inscripción son:

- ✓ Los otorgantes del acto o derecho
- ✓ Los terceros interesados
- ✓ Los Notarios Públicos

2.3.4.1.2. Principio de Legalidad

Amorós Guardiola M., expone que el principio de legalidad “implica que los títulos presentados cumplan los requisitos legales que son necesarios a fin de que sean dotados de publicidad. Por tanto el sistema registral, solo deben inscribirse los títulos validos legalmente perfectos. En ese orden de ideas solo se podrá inscribir lo que es jurídicamente válido y eficaz.”⁵⁵

Pau Pedrón A., manifiesta que, a diferencia de los Registros de información administrativa, la existencia de un control de legalidad o calificación (y la existencia de conexión entre los asientos

⁵⁵Amoros Guardiola M. “Significado de la Calificación Registral”, p. 24.

regístrales, o tracto sucesivo) constituye un rasgo propio de los Registros de seguridad jurídica. Dice también que: "El control de la legalidad va derivar de la finalidad misma de la publicidad, de esta manera no cabe la publicidad sin control un control de legalidad. Si sabe que la publicidad tiene por objeto el dar certidumbre a las relaciones jurídicas, por lo cual se debe ofrecer datos veraces, caso contrario no se podrá ofrecer una confianza que a la vez no la merecerá la misma".⁵⁶

El principio de legalidad, impone al registrador la obligación de contrastar el título presentado al Registro con todo el sistema jurídico, a fin de establecer su reciprocidad o no con el mismo. El propósito del principio es la de inscribir en el Registro sólo aquellos títulos válidos y eficaces.

Usualmente suele distinguirse dos modalidades del principio de legalidad: calificación registral y titulación auténtica.

El código civil peruano recoge al Principio de Legalidad en el artículo 2011^o del Código Civil el cual no solo hace referencia a dicho principio sino también a la calificación.

El numeral V del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos señala que son los Registradores quienes asumen su deber la calificación de la legalidad del título; reiterando el concepto de lo que califica el Registrador es la legalidad.

⁵⁶Pau Pedrón A. "Curso de Práctica Registral" p. 24.

Asimismo el Reglamento General de los Registros Públicos señala además que la calificación de los títulos se basa en la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho.

Así, el artículo 31 del T.U.O. del R.G.R.P., hace referencia a que la calificación registral evalúa de manera integral a los títulos presentados al registros y con ello lo que hace el Registrador es determinar la procedencia de su inscripción; es decir, que con ello en la calificación Registral lo que hace el Registrador es evaluar si el acto es o no es inscribible, si el acto tiene o no la condición de inscribible.

2.3.4.1.3. Principio de Publicidad Registral

El artículo 2012 del Código Civil desarrolla lo que denomina “Principio de Publicidad”, el cual constituye una novedad en relación al derogado Código Civil de 1936, señalando que “*Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones*”. De ahí que la doctrina, en su mayoría, ha entendido a la publicidad registral como el principio por el cual, el registro brinda garantía de que lo que se encuentra registrado en los asientos registrales y títulos archivados, es conocido por todas las personas, pues dichos actos jurídicos consignados, admiten la presunción iure et de iure sobre su conocimiento. Sin embargo es el actual Reglamento General de los Registros Públicos, quien recoge con mayor precisión técnica el concepto de publicidad registral, desarrollándolo en el segundo

párrafo del artículo de su Título Preliminar, que a la letra señala: “*El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando estos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo*”.

Como señala Delgado Scheelje A.⁵⁷ “A diferencia de lo que ocurre con la publicidad en el sentido lato en que lo importante es que el conocimiento exteriorizado llegue efectivamente a los destinatarios del mismo, la publicidad jurídica material tan solo busca que estos tengan la posibilidad de conocer”. Esta posibilidad de conocer se denomina cognoscibilidad general, y constituye el efecto fundamental de la publicidad registral, es decir la cognoscibilidad legal, sustituye al conocimiento efectivo y las consecuencias jurídicas se producen independientemente de que se dé o no ese conocimiento de hecho.

Para Fueyo Laneri: “El registro, cualquiera que sea, empieza por recoger y conservar, y más adelante, cuando es necesario, da a conocer, informa, divulga, publica, satisface necesidades, fines de variada especie y, en general su publicidad va mucho más allá de lo que sería suministrar información o conocimiento”.

Según Pérez Lasala: “La publicidad puede tomarse en sentido material y en sentido formal. Al señalar de la publicidad de los actos como los de: constitución, modificación y extinción de

⁵⁷ Delgado Scheelje A. Código Civil comentado por los 209 especialistas, Gaceta Jurídica p. 215.

dominio y derechos reales sobre fincas como fin fundamental del registro nos referimos a la publicidad material. Ahora estudiaremos la facultad que se concede a los interesados para conocer el contenido de los asientos registrales y que denominamos publicidad formal”⁵⁸.

2.3.4.1.4. Principio de legitimación

El principio Registral de Legitimación se encuentra consagrado en el artículo 2013^o del Código Civil de 1984, que establece: “El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez (...)”⁵⁹.

También se encuentra consagrado en el artículo VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual señala textualmente: “Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez”.

La consagración del Principio Registral de Legitimación exige que los registradores efectúen la calificación registral con mayor cuidado y con mayor amplitud, porque los efectos de la

⁵⁸Pérez Lasala Citado por Moisset de Espanés L. “La Publicidad Registral”. p. 287.

⁵⁹ Código Civil. Lima: Jurista Editores E.I.R.L. Setiembre 2015. p. 429

registración son mayores en los sistemas registrales que consagra el principio de legitimación como nuestro caso (Sistema Registral Peruano).

Curiel Llorente explicando este principio dice: “El principio de legitimación registral implica el reconocimiento a favor del titular de la condición de verdadero dueño y poseedor del derecho inscrito y la imposición de todos del deber de tenerle por tal, en todos los ámbitos, (...)”⁶⁰.

“Debe advertirse que, al establecer el principio de legitimación solo una presunción a favor del asiento, el mismo que puede decaer, por lo que no se configura una situación de inatacabilidad absoluta de la situación proclamada en el Registro; por lo que la doctrina se refiere a la falta de eficacia convalidante de las inscripciones”.

Por el principio de legitimación el contenido de los asientos registrales se presume válido y legitima a cualquier persona para proceder conforme a ellos, sin perjuicio, de que se pueda declarar posteriormente la invalidez de tales inscripciones. Esto es, una presunción iuris tantum.

2.3.4.1.5. Principio de la Fe Publica Registral

⁶⁰ Aliaga Huaripata L. “Código Civil Comentado por los 100 Mejores Especialistas”, p. 411.

En virtud de este principio, “el tercero que adquiere en base a la legitimación dispositiva de un titular registral es mantenido en la adquisición a non dominio que realiza, una vez que ha inscrito su derecho, con los demás requisitos exigidos por la Ley”.

Este principio se encuentra consagrado en el artículo 2014° del Código Civil Peruano, que establece lo siguiente: “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

También se encuentra establecido en el artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, en los siguientes términos “La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales”.

El comentario sobre el artículo 2014 del Código Civil Guevara Manrique R., señala: “El principio de Fe Pública Registral

se halla justificado por la necesidad de proteger la seguridad jurídica de la contratación a base de los asientos de inscripción que obran en los registros”⁶¹.

En igual sentido, Fueyo Laneri F., expresa: “(...) La fe pública del registro es un valor jurídico que produce ciertos efectos de derecho, en concreto, respecto de zonas de actuación y de personas determinadas; fe pública se vincula a cada registro en su caso, siendo, sin embargo, de un mismo significado general”⁶².

El principio de buena fe registral es una protección que se otorga a un tercero que sobre la base de lo que se ha consignado en los registros públicos inscribe su derecho manteniendo, de esta forma, su adquisición si ésta se realiza a título oneroso aunque posteriormente se declare la ineficacia del contrato de su otorgante.

2.3.4.1.6. Principio de Tracto Sucesivo

En el actual Código Civil, se encuentra regulado en el Artículo 2015º, el cual literalmente señala: “Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane”.

Si analizamos este artículo, podremos determinar que cualquier inscripción hecha en el Registro, debe tener como

⁶¹ Guevara Manrique R. y otro. “Derecho Registral”, p. 32.

⁶² Fueyo Laneri F. “Teoría General de los Registros”. p. 187.

requisito ineludible un derecho del que derive, el cual debe encontrarse previamente inscrito; sin embargo, existe una excepción referida a la primera inscripción que, por ser la primigenia, no tiene como base ningún derecho anterior.

Este artículo incluye dentro de su redacción dos nociones, la del derecho YA INSCRITO y la del derecho POR INSCRIBIR al señalar: “Sin que esté inscrito o se inscriba el derecho.”, por lo que hace alusión a dos momentos distintos. La norma sustantiva, con la expresión “inscrito”, hace referencia a la situación en la que, en el momento de la presentación del título al Registro, se encuentra YA INSCRITO el derecho del cual este deriva. En cambio, al decir “se inscriba”, hace suponer una situación distinta; en esta última, después de haberse presentado el título y en el momento de la calificación, el registrador se percata de la NO inscripción del derecho del cual emana, por lo tanto, lo observará y exigirá la subsanación de este defecto. Es decir, en el primer caso, el derecho se encuentra YA INSCRITO al momento de presentarse el título no ocurriendo lo mismo en el segundo, pues el derecho NO está INSCRITO, pero se inscribirá al subsanar la observación.

Si analizamos el Reglamento General de los Registros Públicos, lo encontraremos en el Artículo VI del Título Preliminar, el cual señala: “Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el

acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario”.

Este artículo, a simple vista, es mucho más específico que el artículo 2015º del Código Civil, pues no solo hace referencia a la inscripción del derecho de donde emana, sino también a la del ACTO PREVIO.

Algunos autores han intentado explicar la inclusión del “acto previo” en la norma reglamentaria, entre los que se encuentra Jorge González L., quien señala lo siguiente: De ello se desprende que el NRGRP, en el afán de establecer normas aplicables a todos los registros jurídicos, ha incluido dentro de la definición de tracto sucesivo, la de inscripción de acto previo, entendiendo que si bien existirá conexión entre un acto con otro anterior inscrito, no se exige que el derecho de uno emane del otro. Así, por ejemplo, en la constitución de una sociedad se establecen los límites de actuación de los diversos órganos societarios, a la que deberán adecuarse los actos que ellos efectúen y pretendan inscribir, pero no podrá sostenerse que el derecho de estos emana del acto constitutivo”⁶³

También podemos citar a González Barrón G., quien expresa que: “En buena cuenta, los autores del Reglamento pretenden hacer una distinción entre tracto sucesivo e inscripción

⁶³ Jorge González L. Comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros. p. 61

de acto previo, el primero aplicable a los Registros que publican titularidades, mientras el segundo sería aplicable a los Registros que publican circunstancias personales. Sin embargo, esta distinción terminológica no resulta precisa ni adecuada a tenor de los antecedentes históricos”⁶⁴ .

No obstante, esto no es todo, el referido artículo le agrega dos calificativos al acto previo, este debe ser NECESARIO o ADECUADO. Nuevamente la norma deja abierta la puerta a una serie de cuestionamientos, ¿Qué se entiende por acto previo “NECESARIO”? y ¿Cuándo estamos ante un acto previo “ADECUADO”? La primera interrogante es más sencilla de dilucidar, pues entendemos por acto previo NECESARIO a aquel cuya inscripción es imprescindible para poder extender la del título presentado. Sin embargo, no podemos decir lo mismo con respecto a la segunda interrogante. Evidentemente quien debería calificar la adecuación o no de un acto previo sería el registrador, pero esta calificación resultaría de índole subjetiva con lo que se produciría cierta inseguridad jurídica, pues la adecuación o no del acto estaría determinada arbitrariamente por el registrador, quedaría a su criterio, no respondiendo a parámetros técnicos.

Además, hay que añadir que la norma termina con la frase “salvo disposición en contrario”, con lo que señala la

⁶⁴ Gonzales Barrón G. Derecho Registral y Notarial. p. 505

posibilidad de que puedan existir excepciones a este principio, pero las mismas solo serán establecidas por ley.

2.3.4.1.7. Principio de prioridad

El principio Registral de Prioridad es de vital importancia en el Sistema Registral Peruano, porque todas las garantías que otorga este están sujetas al tiempo en que se presenta el título solicitando su registración. Por este motivo se encuentra establecido en el Derecho positivo peruano el Bloqueo y la Reserva de denominación o razón social. También son de vital importancia en la aplicación de este principio registral las medidas cautelares y la prórroga de la vigencia del asiento de presentación.

El principio de Prioridad se encuentra consagrado en el aforismo latino *prior in tempore, potior in jure* (primero en el tiempo mejor en el derecho). Este aforismo es un Principio General del Derecho, es decir, es un aforismo latino aplicable a todo el Derecho.

Este principio opera de dos maneras: para excluir derechos y para determinar el rango entre ellos (preferencia entre varios derechos inscritos: embargos, hipotecas, etc). Cuando opera en la primera forma se le denomina Principio de Prioridad Excluyente y cuando opera en la segunda forma se le denomina Principio de Prioridad Preferente. En mérito a la fecha del ingreso al Registro se determina el Rango hipotecario de las hipotecas

(Principio de Prioridad Preferente) y se excluyen unas a otras las dobles ventas realizadas respecto del mismo bien inscribible (Principio de Prioridad Excluyente).

2.3.4.1.8. Principio de especialidad

En mérito a este principio se apertura partida especial para cada unidad inmobiliaria aunque el propietario sea una misma persona, así se asigna una partida para cada sucesión intestada, para cada testador, para cada sociedad que se inscriba, a fin de individualizar los derechos inscritos respecto a los bienes y personas.

Este principio no ha sido considerado en nuestro Código Civil, pero sí en el artículo IV del TP, del T.U.O. del R.G.R.P.

2.4. MARCO CONCEPTUAL

2.4.1. CALIFICACION REGISTRAL

Manifiesta Ossorio M. que es, “Apreciación, examen comprobación de la legalidad de los títulos y documentos que se presentan en el Registro de la Propiedad, y que hace el registrador antes de proceder al asiento o inscripción de aquellos. El resultado puede ser aprobatorio, suspensivo o denegatorio. El interesado dispone de recurso ante los tribunales en los dos últimos supuestos, si discrepa de la *calificación*”⁶⁵

⁶⁵ Ossorio M. “Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales” p. 147.

2.4.2. PRINCIPIO DE PREDICTIBILIDAD

Según Bartra Cavero J. este principio, “Se orienta a dotar al administrado toda la información que requiera para formarse un concepto o tomar conciencia respecto a la conclusión del trámite iniciado (1.15). Pretende generar y excluir el riesgo de la incertidumbre.”⁶⁶

2.4.3. PUBLICIDAD REGISTRAL

Ossorio M. la Publicidad registral es, “un acceso y consulta, de los registros oficiales. Permite el conocimiento público de las situaciones anotadas o asentadas en el Registro ya sean de cualquier inscripción, la publicidad se da en el sentido de que todo lo que figura inscrito es verdad y eficaz, y que no se verá afectado el adquirente en la verificación de cuyo derecho no se halla registrado lo que no conste en el registro.”⁶⁷

2.4.4. TITULO INSCRIBIBLE

Como menciona Ossorio M, “todo documento idóneo de ser inscrito en un registro público a fin de garantizar un derecho personal o para su ejercicio frente a terceros (propiedad inmobiliaria y otros

⁶⁶ Bartra Cavero J. “Procedimiento Administrativo”, p. 75.

⁶⁷ Ossorio M. Ob. Cit. p. 821.

derechos reales, embargos, inhibiciones) o por terceros. Estos títulos tienen un sentido sustantivo y material como la causa y razón jurídica ya sea para la adquisición, modificación o extinción de un derecho (negocio jurídico, disposición legal, decisión judicial o administrativa), y otro sentido *formal o instrumental*, como prueba documental que comprueba aquella causa o razón, a los efectos de la inscripción, pues la palabra *título* equivale a documento que contiene el acto inscribible.”⁶⁸

2.4.5. SEGURIDAD JURÍDICA

Afirma Ossorio M., que, “va representar la garantía en cuanto a la aplicación objetiva de la Ley, de tal manera que los individuos conozcan en todo momento cuáles son sus derechos y sus obligaciones, sin que el capricho o la torpeza o la mala voluntad de los gobernantes pueda causarle algún menoscabo en su derecho.”⁶⁹

2.4.6. TRAFICO JURIDICO

“La palabra tráfico proviene del Italiano *traffico* y hace alusión a la actividad comercial de compra y venta de mercaderías. Así se habla de tráfico aérea, tráfico de bienes industriales; y también referido ilegal, como el tráfico de niños, tráfico de armas, o tráfico

⁶⁸ Ibíd. p. 977.

⁶⁹ Loc. Cit. p. 906.

de drogas, en ese sentido de comercio, el tráfico puede ser interno dentro de un mismo país o internacional cuando trasciende sus fronteras.”⁷⁰

Siendo por ello que el tráfico jurídico, es el conjunto de actos y/o negocios, contemplados o susceptibles de ser contempladas por el Derecho, a través de los cuales circulan los bienes y derechos de las personas, enajenándolos, adquiriéndolos o modificándolos.

2.4.7. SEGURIDAD JURÍDICA ESTÁTICA

Gonzales Barrón G. menciona que; “(...). La seguridad estática exige que ninguna modificación ni perjuicio patrimonial de un derecho subjetivo se concrete sin el consentimiento del titular, por lo cual si este es un propietario legítimo, solo cabe que sea despojado de su derecho por acto voluntario; cualquier otra cosa es un despojo”.⁷¹

2.4.8. SEGURIDAD JURÍDICA DINÁMICA

De la misma manera Gonzales Barrón G., manifiesta que; “(...). En cambio, la seguridad dinámica exige que ningún beneficio adquirido en el patrimonio de un sujeto deba frustrarse por hechos o situaciones ajenas que no haya podido conocer, de tal suerte que

⁷⁰ DeConceptos. Com. [concepto en línea] [acceso el 03 de Abril de 2018]. Disponible en: <https://deconceptos.com/ciencias-sociales/trafico#ixzz4LUskzqzj>

⁷¹ Gonzales Barrón G. Ob. Cit. p.117

un tercero de buena fe mantiene la adquisición de un derecho, aunque el transmitente no sea el propietario, si es que desconocía razonablemente las circunstancias que denotaban la ausencia de titularidad del transmitente.”⁷²

2.4.9. AUTONOMIA JURIDICO REGISTRAL

La SUNARP, refiere “Al efecto vinculante de las decisiones en materia registral que, expresadas en resoluciones, reglamentos y directivas, adopta la Superintendencia. Este efecto vinculante tienen alcance nacional y comprende a todos los órganos desconcentrados del sistema, y recae también en los usuarios en cuanto a la forma y requisitos con que pueden acceder a los servicios del sistema.”⁷³

2.4.10. AUTONOMIA EN EL EJERCICIO DE LA FUNCION REGISTRAL

Así mismo la SUNARP, manifiesta que; “El registrador o el órgano colegiado de segunda instancia no tiene más limitación que la leu el ordenamiento jurídico le impone en cuanto a su competencia y su facultad de calificación, a tal punto que las calificaciones exclusiva y excluyente. (...). Esta posición ha sido ratificada recientemente por la Superintendencia, al señalar en los considerandos de la Resolución N° 062-99-SUNARP, que “no puede de ninguna manera constituir inconducta funcional el asumir

⁷² Ídem.

⁷³ SUNARP. “Temas de derecho Registral” p.35.

una opción interpretativa que se encuentra dentro del marco de lo opinable, máxime, cuando el ejercicio de función calificadora, los registradores gozan de autonomía conforme a lo establecido por el literal a) del Art. 3° de la Ley N° 26366”.⁷⁴

2.5. MARCO FORMAL Y LEGAL

2.5.1. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL – LEY N° 27444⁷⁵

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo I.- Ámbito de aplicación de la ley

La presente Ley será de aplicación para todas las entidades de la Administración Pública.

Para los fines de la presente Ley, se entenderá por “entidad” o “entidades” de la Administración Pública:

⁷⁴ *Ibíd.* p.34.

⁷⁵ Ley 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General [en línea] [acceso el 26 de Setiembre de 2016]. Disponible en: <https://www.indecopi.gob.pe/documents/20795/225805/07.+Ley+del+Procedimiento+Administrativo+General+-+Ley+27444.pdf/725a60ce-7f01-4542-9e1f-82ac40dd5810>

1. El Poder Ejecutivo, incluyendo Ministerios y Organismos Públicos Descentralizados;
2. El Poder Legislativo;
3. El Poder Judicial;
4. Los Gobiernos Regionales;
5. Los Gobiernos Locales;
6. Los Organismos a los que la Constitución Política del Perú y las leyes confieren autonomía.
7. Las demás entidades y organismos, proyectos y programas del Estado, cuyas actividades se realizan en virtud de potestades administrativas y, por tanto se consideran sujetas a las normas comunes de derecho público, salvo mandato expreso de ley que las refiera a otro régimen; y
8. Las personas jurídicas bajo el régimen privado que prestan servicios públicos o ejercen función administrativa, en virtud de concesión, delegación o autorización del Estado, conforme a la normativa de la materia.

Artículo II.- Contenido

1. La presente Ley regula las actuaciones de la función administrativa del Estado y el procedimiento administrativo común desarrollados en las entidades.
2. Los procedimientos especiales creados y regulados como tales por ley expresa, atendiendo a la singularidad de la materia, se rigen supletoriamente por la presente Ley en aquellos aspectos

no previstos y en los que no son tratados expresamente de modo distinto.

3. Las autoridades administrativas al reglamentar los procedimientos especiales, cumplirán con seguir los principios administrativos, así como los derechos y deberes de los sujetos del procedimiento, establecidos en la presente Ley.

Artículo III.- Finalidad

La presente Ley tiene por finalidad establecer el régimen jurídico aplicable para que la actuación de la Administración Pública sirva a la protección del interés general, garantizando los derechos e intereses de los administrados y con sujeción al ordenamiento constitucional y jurídico en general.

Artículo IV.- Principios del procedimiento administrativo

1.15. Principio de predictibilidad.- La autoridad administrativa deberá brindar a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada trámite, de modo tal que a su inicio, el administrado pueda tener una conciencia bastante certera de cuál será el resultado final que se obtendrá.

2.5.2. LEY 26366

Artículo 3⁷⁶.- Son garantías del Sistema Nacional de los

Registros Públicos:

a) La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales; (el subrayado y negrita es nuestro)

b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme;

c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro; y

d) La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley.

⁷⁶ Ley 26366 – Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos. [En línea] [acceso el 28 de Setiembre de 2016]. Disponible en: <https://www.sunarp.gob.pe/TribunalRegistral/Documents/Ley-26366.pdf>

CAPITULO III

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACION

3.1. MÉTODOS DE LA INVESTIGACIÓN

3.1.1. METODOS GENERALES

3.1.1.1. Método inductivo – deductivo

Según manifiesta Ramos Núñez C.⁷⁷, “El método deductivo equivale a plantear inicialmente los temas más generales hasta llegar a los aspectos concretos y específicos del problemas”.

Para el estudio de la presente investigación se ha observado la forma como los registradores vienen desarrollando su función registral, en la que se advierte que no existe uniformidad en los criterios calificadores. Así mismo se realizará el análisis de las resoluciones del Tribunal Registral, de aquellos títulos emitidos en calidad de apelación, lo que permitirá evidenciar la realidad problemática descrita, dichos hechos permitirán demostrar la hipótesis y generalizar los resultados obtenidos a la población de estudio.

3.1.1.2. Método análisis - síntesis

Según Noguera Ramos I. “el análisis es la separación material o mental del objeto de investigación en sus partes

⁷⁷ Ibid, p. 132

integrantes con el solo propósito de descubrir los elementos que lo conforman.”⁷⁸

La síntesis es el “es un método que procede de lo simple a lo compuesto, esta de partes al todo, como de las causas a los efectos y principios a las consecuencias. El resultado va ser la composición de un todo a causa de la reunión de sus partes.

Es la Reunión de las partes para examinar, dentro de un todo, su naturaleza y comportamiento con la finalidad de identificar las características de los fenómenos observados.”⁷⁹

En la investigación se partió del estudio del problema, en la que se identificara las variables, dimensiones e indicadores; es decir del todo en sus particularidades, para estudiar cada uno de ellos y posteriormente hacer una síntesis de todo el problema.

3.1.2. METODOS ESPECÍFICOS

3.1.2.1. Método descriptivo

Arazamendi L. afirma que; “El método Descriptivo consiste en la describir las partes o los rasgos de fenómenos facticos o formales del Derecho. Lo formal trata esencialmente entes ideales, su método es regularmente la lógica deductiva y sus enunciados analíticos (...). La tramitación obtenida en un estudio descriptivo, explica el problema y supone mucho conocimiento a

⁷⁸ Noguera Ramos I. “Guía para la Elaborar una tesis de Derecho”, p. 78.

⁷⁹ Metodología de la Investigación [en línea]. Ob. Cit. p.3

priori acerca del caso tratado. La descripción es la etapa preparatoria del trabajo científico que permite ordenar el resultado de las observaciones de las conductas, la características, los factores, los procedimientos y otras variables de fenómeno y hechos.”⁸⁰

En el desarrollo de la investigación, se inició el estudio señalando las características, naturaleza y aplicación del principio de predictibilidad en la función registral y por otro lado se describirá la forma como se viene desarrollando el tráfico jurídico en la ciudad de Huancayo, y una vez que se conoce ambas variables se procederá a relacionar para establecer su significancia entre la aplicación del principio de predictibilidad y tráfico jurídico.

3.1.3. METODOS PARTICULARES

3.1.3.1. Método sistemático

Rodríguez Cepeda BP. “Mediante este proceso lógico podemos ordenar los conocimientos y elaborar sistemas coherentes, para lo cual partimos de las relaciones y vinculaciones entre los elementos de un objeto investigado.”⁸¹

El método de interpretación sistemática nos permitió hacer un estudio más completo, analizando el contexto y la forma

⁸⁰ Arazamendi L. “La Investigación Jurídica”, p. 243.

⁸¹ Rodríguez Cepeda BP. Metodología Jurídica. [libro en internet]. 7ma ed. México: Editorial. S.A. de C. V. p. 42(30); 2006 [acceso 04 de Setiembre de 2016]. Disponible en: <http://www.libroesoterico.com/biblioteca/metafisica/Metodologia%20Juridica-Bartolo-Pablo-Rodriguez-Cepeda.pdf>

como los registradores vienen calificando los títulos y como está relacionado con el tráfico jurídico; y por otro lado analizaremos el inciso a) del artículo 3° de la Ley N° 26366, Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, y así como se viene ejerciendo la autonomía funcional del registrador, y finalmente se analizará los pronunciamientos de las diversas salas del Tribunal Registral, esto permitirá hacer un estudio integral analizando todos los aspectos que están relacionados al problema principal.

3.2. TIPOS Y NIVELES

3.2.1. TIPOS

3.2.1.1. Correlacional

Según; Hernández Sampieri R., Fernández Collado C. y Baptista Lucio M. “Según este tipo de estudios tiene como finalidad conocer la relación o grado de asociación que exista entre dos o más conceptos, categorías o variables en un contexto en particular.

En ocasiones sólo se analiza la relación entre dos variables, pero con frecuencia se ubican en el estudio relaciones

entre tres, cuatro o más variables. Los estudios correlacionales, al evaluar el grado.”⁸²

La investigación tiene como propósito demostrar el nivel de significancia de la relación existente entre la aplicación del Principio de Predictibilidad en la calificación de los títulos con el Tráfico Jurídico, a fin de establecer conclusiones y proponer alternativas de solución a efectos de no causar perjuicio a los usuarios cuando recurren a la Oficina Registral a realizar los diversos trámites de inscripción.

3.2.1.2. Jurídico social

Porque el problema estudiado es sobre la aplicación de principio de predictibilidad en la calificación registral está relacionado al ámbito social, por otro lado se encuentra protegido en la legislación Peruana; por lo tanto, debido a la naturaleza corresponde al ámbito jurídico social.

3.2.2. NIVEL DESCRIPTIVO - CORRELACIONAL

“Carrasco Díaz S. (2006:42) al respecto dice. La investigación descriptiva responde a las preguntas. ¿Cómo son?,

⁸² Hernández Sampieri R., Fernández Collado C. y Baptista Lucio M. Metodología de la Investigación. [libro en línea]. 5ta ed. México: McGRAW-HILL/Interamericana Editores, S.A. DE C.V. 2010. p. 123(81), [acceso el 04 de Setiembre de 2016]. Disponible en: https://www.esup.edu.pe/descargas/dep_investigacion/Metodologia%20de%20la%20investigacion%20de%205ta%20Edici%C3%B3n.pdf

¿Dónde están?; ¿Cuántos son?; ¿Quiénes son?, etc.; es decir, nos dice y refiere sobre las características, cualidades internas y externas, propiedades y rasgos esenciales de los hechos y fenómenos de la realidad, en un momento y tiempo histórico y determinado.”⁸³

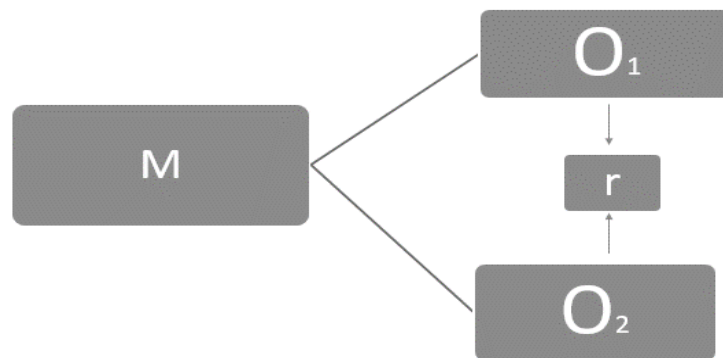
El nivel de investigación es descriptivo porque se realizó un estudio de la forma como los registradores vienen calificando los títulos, cuales son los criterios que tienen en consideración para asumir una posición, como vienen desarrollando la autonomía en el ejercicio de sus funciones; de qué manera están resolviendo la inscripción de los títulos; para luego relacionarlo con el tráfico jurídico y como se viene garantizando la seguridad jurídica dinámica de los usuarios.

3.3. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

3.3.1. DISEÑO CORRELACIONAL

Para el presente estudio se ha visto por conveniente utilizar el diseño correlacional cuyo esquema es el siguiente:

⁸³ Carrasco Díaz, S. citado por Universidad Peruana los Andes. Metodología de la Investigación. [libro en línea]. p. 48(52) [acceso el 04 de Setiembre de 2016]. Disponible: http://distancia.upla.edu.pe/libros/derecho/06/METODOLOGIA_DE_LA_INVESTIGACION.pdf



M = Observación de las variables en la muestra

O₁, O₂ = Resultados del estudio de la muestra

3.4. POBLACIÓN Y MUESTRA

3.4.1. POBLACION

Cueva JL., menciona que; “El tamaño de la población es la cantidad de elementos de ésta y el tamaño de la muestra es la cantidad de elementos de la muestra. Las poblaciones pueden ser finitas o infinitas”⁸⁴.

La población que se va tener en cuenta en la presente investigación, está conformado por:

- ❖ 75 Usuarios del servicio registral

3.4.2. MUESTRA

A criterio de Tafur Portilla R., la muestra “Es llamado también población maestra, es el conjunto de la población. La muestra es representativa en una investigación, cuando las características de

⁸⁴ Cueva JL. “Investigación jurídica”, p.67

los elementos constitutivos de la muestra tiene exactamente el mismo carácter que el universo, es decir, que los aspectos característicos de las muestras son comunes al universo”⁸⁵.

La muestra determinada para el presente estudio es de 5 entrevistados, 37 registradores y 62 usuarios de los servicios registrales de la Zona Registral N° VIII – Oficina Registral de Huancayo.

a) Tipos de muestreo

Para establecer la cantidad de la muestra se utilizara el tipo de muestreo PROBABILÍSTICO ALEATORIO SIMPLE, porque los usuarios del servicio registral tienen las mismas características de recurrir a la Oficina Registral de Huancayo a fin de rogar la inscripción de un acto X. para cuyo efecto se utilizara la siguiente formula estadística:

Descripción de la Fórmula

$$n = \frac{S^2}{\frac{E^2}{Z^2} + \frac{S^2}{N}}$$

n = tamaño necesario de la muestra

Z =Margen de confiabilidad o número de unidades desviación estándar en la distribución normal que originará el nivel anhelado de confianza = 1,96

⁸⁵ Tafur Portilla R. “La Tesis Universitaria”, p.171

S = desviación estándar de la población (conocida o valorada a partir de primeros estudios) = 0,5

E = Error o diferencia máxima entre la media muestral y la media de la población que se esté dispuesto a admitir con nivel de confianza que se ha definido = 5%

$$n = \frac{0,5^2}{\frac{0,05^2}{1,96^2} + \frac{0,5^2}{75}}$$

$$n = \frac{0,2500}{\frac{0,0025}{3,8416} + \frac{0,2500}{75}}$$

$$n = \frac{0,2500}{0,0007 + 0,0033}$$

$$n = \frac{0,2500}{0,004}$$

$$\mathbf{n = 62}$$

Para determinar la muestra de la entrevista y Registradores se utilizó el tipo de muestreo NO PROBABILISTICO INTENSIONAL. Con respecto a los Registradores de la Zona Registral N° VIII existen pocos especialistas ligados al problema de estudio por lo que no es posible utilizar el muestreo probabilístico, en vista de ello a criterio de las investigaciones se ha determinado 05 entrevistas y 37 37 Registradores para la encuesta.

3.5. TÉCNICAS DE LA INVESTIGACIÓN

3.5.1. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.

3.5.1.1. Entrevista

“Es una técnica para obtener datos que consisten en un diálogo entre dos personas: El entrevistador "investigador" y el entrevistado; se realiza con el fin de obtener información de parte de este, que es, por lo general, una persona entendida en la materia de la investigación. Las entrevistas se dirigen hacia la obtención de datos no observables directamente, datos que se basan por lo general en declaraciones verbales de los sujetos. Lo importante de la entrevista es que permite ver el punto de vista de los actores.”⁸⁶

Para el estudio se utilizó la técnica la técnica de la entrevista, cuyo instrumento de investigación utilizado la guía de entrevista, elaborado en bases a preguntas abiertas con el propósito de recoger opiniones y puntos de vista relacionados a la experiencia y nivel de conocimiento en materia registral títulos; la mismas que estarán dirigidas a los registrados, asistentes registrales y docentes universitarios en materia registral con la finalidad de que las opiniones vertidas sirvan de sustento para demostrar cada una de hipótesis específicas.

3.5.1.2. Encuesta

⁸⁶Tafur Portilla R. Ob. Cit. p. 88 (92)

Según Arazamendi L., la encuesta “Se considera u técnica (también método) de investigación que permite dar respuesta a problemas tanto en términos descriptivos como de relación de variables tras la recolección de información sistemática. Esta técnica se emplea sobre una muestra representativa de un colectivo más amplio, que se lleva a cabo en el contexto de la vida cotidiana, utilizando procedimientos estandarizados de interrogación”⁸⁷.

Para el estudio se utilizó la técnica de la encuesta, cuyo instrumento de investigación utilizado es el cuestionario, elaborado en bases a preguntas cerradas de opciones múltiples con el propósito de recoger información relacionados a la experiencia y nivel de conocimiento en materia registral de títulos; la mismas que estarán dirigidas a los registrados, asistentes registrales, docentes universitarios en materia registral y público usuaria del servicio registral con la finalidad de que las información obtenida sirvan de sustento para demostrar cada una de hipótesis específicas.

3.5.2. TÉCNICAS DE PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS

a) Codificación; los datos obtenidos de la encuesta han sido codificados para su mejor manejo lo que nos permitirá procesar y analizarlos de la forma más adecuada y correcta posible.

b) Tabulación; para procesar los datos obtenidos se utilizó la estadística descriptiva.

⁸⁷ Arazamendi L. Ob. Cit. p. 299

c) Tablas; para la presentación grafica de los resultados se utilizó los siguientes gráficos:

- Gráfico de barras

d) Descripción, análisis e interpretación de los datos, para la descripción, análisis e interpretación de los datos se realizó de acuerdo a los datos obtenidos en la encuesta y análisis de datos en el análisis de datos.

e) Contrastación de la hipótesis; para contrastar las hipótesis se comparó los resultados obtenidos de la aplicación de las diversas encuestas con las hipótesis de investigación.

f) Discusión; aquí se confrontaron el resultado obtenido más el antecedente y el marco teórico.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

4.1. PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS

4.1.1. PRESENTACIÓN DE LA ENCUESTA APLICADO A LOS REGISTRADORES DE LA ZONA VIII – HUANCAYO.

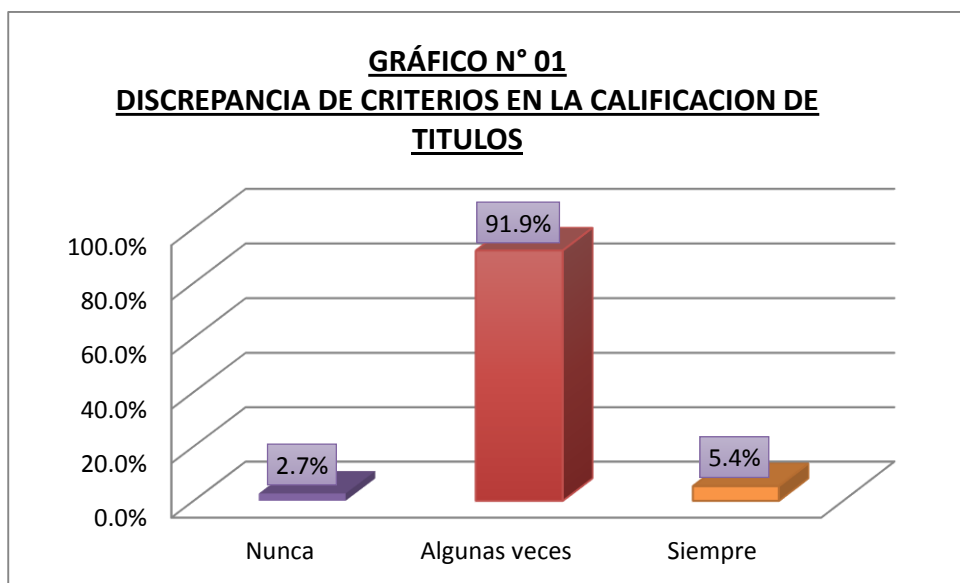
1.- ¿En alguna oportunidad tuvo discrepancia con sus colegas registradores con respecto al criterio empleado en la calificación de título?

TABLA N° 01
DISCREPANCIA DE CRITERIOS EN LA CALIFICACION DE TITULOS

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Nunca	1	2,7	2,7	2,7
	Algunas veces	34	91,9	91,9	94,6
	Siempre	2	5,4	5,4	100,0
	Total	37	100,0	100,0	

Fuente: Encuesta aplicado a los registradores de la Zona N° VIII – Oficina Registral de Huancayo.

Elaborado: Espinoza Cadema KY. y Vasquez Jorge LF.



Fuente: Encuesta aplicado a los registradores de la Zona N° VIII – Oficina Registral de Huancayo.

Elaborado: Espinoza Cadema KY. y Vasquez Jorge LF.

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

Observando la tabla y gráfico N° 01, se desprende que el mayor porcentaje 91,9% de la frecuencia recae en la alternativa de que en alguna oportunidad el Registrador tuvo discrepancia con sus colegas registradores con respecto al criterio empleado en la calificación de títulos, a diferencia del 5,4% que señala que siempre tuvo discrepancia con sus colegas, y un 2,7% señala que nunca tuvo discrepancias con sus colegas con respecto al criterio empleado en la calificación de título.

De las respuestas obtenidas de los registradores, se infiere que el alto porcentaje de estas respuestas demuestra que existen criterios discrepantes entre los Registradores al momento de realizar la calificación de un título. Esto se refleja en los resultados de la primera pregunta, en el que, como ya se ha señalado en el párrafo precedente, la mayoría respondió afirmativamente permitiéndonos inferir que urge implementar políticas de carácter técnico registral a fin de uniformizar los criterios

empleados para la calificación de los títulos postulados al registro para su inscripción. Asimismo, el 5,4% señaló que SIEMPRE tuvo diferencias de criterios con sus colegas, cifra que si bien es cierto no refleja la mayoría, sin embargo, refuerza la hipótesis de que si existen discrepancias de criterios en la calificación de un título. Estos resultados nos llevan a confirmar nuestra hipótesis de “escasa existencia de uniformidad de criterios”, debido a que no todos los registradores manejan un mismo criterio para calificar un mismo acto contenido en un título.

Este hecho de sostener distintos criterios y como lo han señalado los mismos registradores, de discrepar algunas veces en los criterios empleados para la calificación, perjudica el tráfico jurídico en la Zona Registral N° VIII, Oficina Registral de Huancayo.

2.-¿Considera usted que los registradores mantienen un solo criterio de uniformidad durante la calificación de los Títulos?

TABLA N° 02

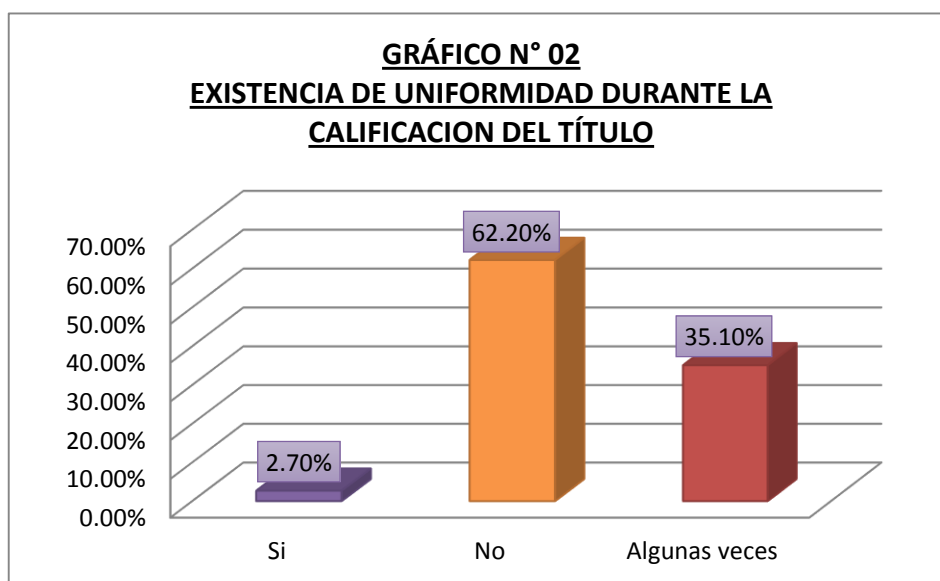
EXISTENCIA DE UNIFORMIDAD DURANTE LA CALIFICACION

DEL TÍTULO

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido Si	1	2,7	2,7	2,7
No	23	62,2	62,2	64,9
Algunas veces	13	35,1	35,1	100,0
Total	37	100,0	100,0	

Fuente: Encuesta aplicado a los registradores de la Zona N° VIII – Oficina Registral de Huancayo.

Elaborado: Espinoza Cadema KY. y Vasquez Jorge LF.



Fuente: Encuesta aplicado a los registradores de la Zona N° VIII – Oficina Registral de Huancayo.

Elaborado: Espinoza Cadema KY. y Vasquez Jorge LF.

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

Observando la tabla y gráfico N° 02, se desprende que el mayor porcentaje 62,20% de la frecuencia recae en la alternativa de que los Registradores no mantienen un solo criterio de uniformidad durante la calificación de los Títulos, a diferencia del 35,10% que señala algunas veces mantienen un solo criterio, y un 2,7% señala que si mantienen un solo criterio de uniformidad al calificar los títulos.

Respecto de los resultados obtenidos, se advierte que para el ejercicio de la función registral –función calificación de los títulos ingresados al registro- los operadores registrales, cada quien mantiene criterios de calificación con carácter personalísimo, pues no existen reglas de conducta que les permita u obligue adecuar su interpretación de las normas ni mucho menos su actuar bajo una misma línea. En ese sentido, los resultados muestran que los mismos operadores registrales (registradores públicos) están confirmando de manera directa que en la

Zona Registral N° VIII-Oficina Registral de Huancayo, cada registrador mantiene un criterio que muchas veces no es uniforme al de otro registrador. Por lo tanto, tenemos aquí un claro indicio y evidencia de que en el Sistema Registral no existe predictibilidad en el procedimiento de calificación de títulos, debido a que los resultados de la calificación son muchas veces contradictorios con otros títulos presentados anteriormente que contienen el mismo acto y las mismas formalidades.

3.- ¿Cuál es la fuente originaria que tiene en consideración para la calificación de un título?

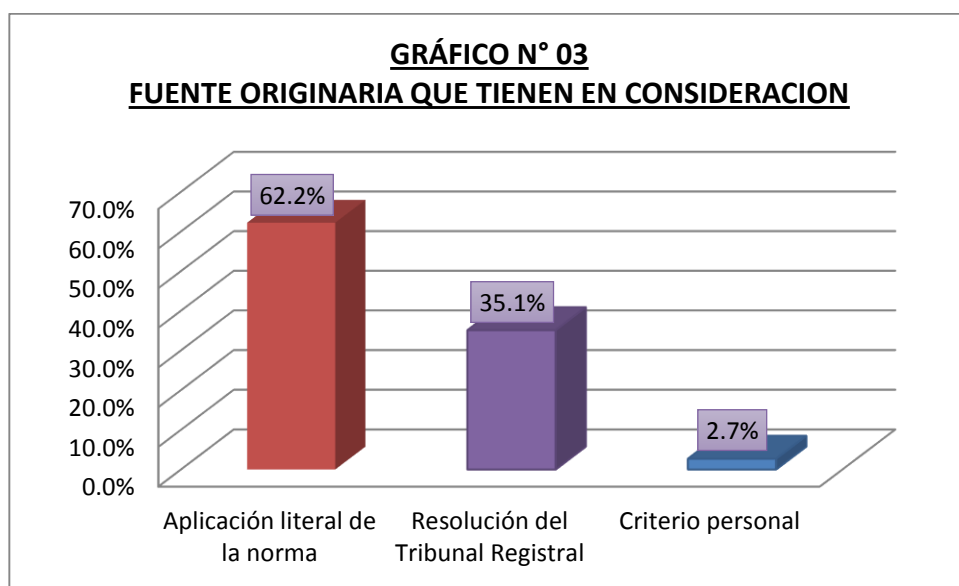
TABLA N° 03

FUENTE ORIGINARIA QUE TIENEN EN CONSIDERACION

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Aplicación literal de la norma	23	62,2	62,2	62,2
	Resolución del Tribunal Registral	13	35,1	35,1	97,3
	Criterio personal	1	2,7	2,7	100,0
	Total	37	100,0	100,0	

Fuente: Encuesta aplicado a los registradores de la Zona N° VIII – Oficina Registral de Huancayo.

Elaborado: Espinoza Cadema KY. y Vasquez Jorge LF.



Fuente: Encuesta aplicado a los registradores de la Zona N° VIII – Oficina Registral de Huancayo.

Elaborado: Espinoza Cadema KY. y Vasquez Jorge LF.

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

Observando la tabla y gráfico N° 03, se desprende que el 62.2% recae en la alternativa de que los registradores tienen en consideración para la calificación de un título la aplicación literal de la norma, a diferencia de 35.1% aplican las Resoluciones del tribunal Registral y el 2.7% aplican el criterio personal.

De los resultados obtenidos advertimos que el 62,20% de los registradores encuestados han señalado que la fuente originaria que emplean para la calificación de un título es la APLICACIÓN LITERAL DE LA NORMA. De esto tenemos que los registradores de la Oficina Registral de Huancayo, aplican literalmente las normas, por lo que inferimos que al momento de realizar la calificación, esta se torna altamente formalista. Cabe señalar también que, el aplicar literalmente una norma implica muchas veces interpretarlas tal y como se han redactado, sin tener en

cuenta el espíritu de la misma, apartándonos de la realidad social en la cual nos encontramos. Pues consideramos que esta pregunta refuerza nuestra hipótesis sobre la aplicación del principio de predictibilidad, la misma que en el presente caso (calificación de títulos) se torna realmente formalista, lo cual incide directamente obstaculizando el tráfico jurídico en la Zona Registral N° VIII-Oficina Registral de Huancayo. Si bien es cierto de los resultados se observa otro porcentaje mediano, para quienes las resoluciones del Tribunal Registral se convierten en su fuente inspiradora originaria para emitir pronunciamientos, lo cual podría entenderse en el sentido que el campo de acción de la función registral estaría en la actividad interpretativa del Tribunal Registral olvidando el registrador que los pronunciamientos de la segunda instancia registral no son necesariamente de carácter vinculante, pues no siempre se desarrollan dentro del mismo contexto social, cultural y económico de la Zona registral N° VIII – Oficina Registral de Huancayo.

4.- Considera usted que los registradores al momento de realizar la calificación de los títulos, toman como prioridad lo que regula la normatividad a fin de evitar errores en la calificación.

TABLA N° 04

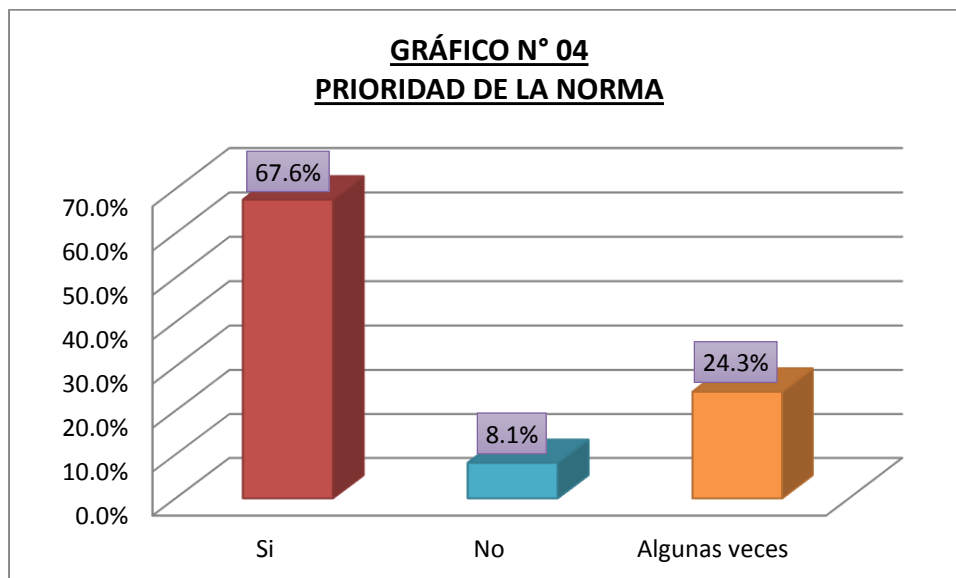
PRIORIDAD DE LA NORMA

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido Si	25	67,6	67,6	67,6
No	3	8,1	8,1	75,7

Algunas veces	9	24,3	24,3	100,0
Total	37	100,0	100,0	

Fuente: Encuesta aplicado a los registradores de la Zona N° VIII – Oficina Registral de Huancayo.

Elaborado: Espinoza Cadema KY. y Vasquez Jorge LF.



Fuente: Encuesta aplicado a los registradores de la Zona N° VIII – Oficina Registral de Huancayo.

Elaborado: Espinoza Cadema KY. y Vasquez Jorge LF.

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

Se advierte de la tabla y gráfico N° 04, que 67.6% de los registradores un toman como prioridad lo que regula la normatividad a fin de evitar errores en la calificación, siendo contrario de 8.1% no toman como prioridad lo que regula la normatividad, y 24,3% algunas veces toman como prioridad lo que establece la norma.

Del resultado obtenido se advierte que los registradores en la calificación de los títulos toman como prioridad lo que regula la normatividad a fin de evitar errores en la calificación. Este hecho, nos muestra que en la Oficina Registral de Huancayo, los registradores públicos son altamente formalistas debido a que su prioridad es la norma

especial que regula la actividad registral sin considerar las normas de carácter general. Como ya se ha desarrollado en la pregunta anterior, no solo toman la norma literalmente sino también la norma constituye una prioridad en su calificación, sin dar mayor importancia a las demás fuentes del derecho. Recordemos también que el procedimiento registral no puramente privado, sino que su naturaleza parte también del procedimiento administrativo por ende existe la necesidad de vincularla con dicha rama del derecho.

5.- Frente a la regulación normativa y las resoluciones del tribunal, considera usted que es prioritario la autonomía⁸⁸ que posee el registrador.

TABLA N° 05

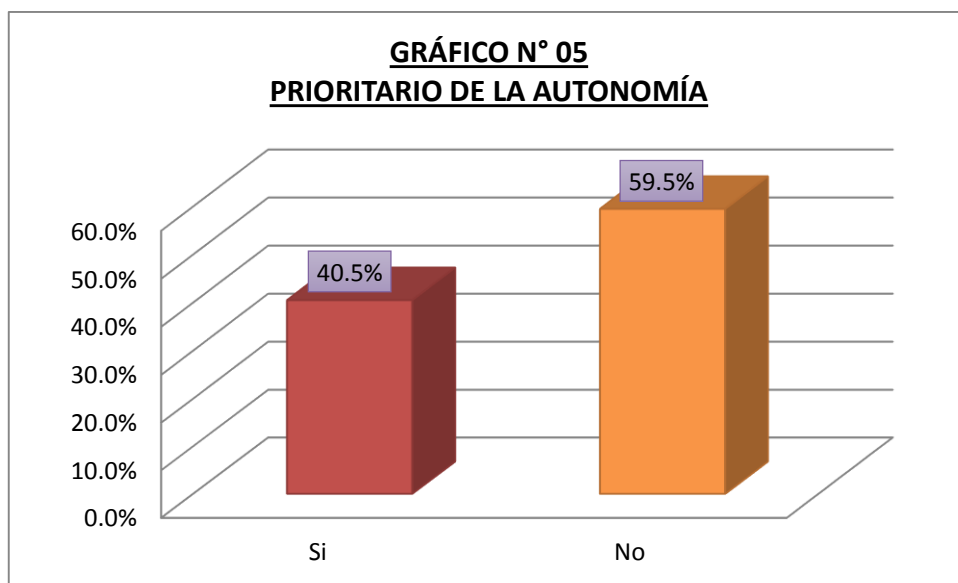
PRIORIDAD DE LA AUTONOMIA

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido				
Si	15	40,5	40,5	40,5
No	22	59,5	59,5	100,0
Tot al	37	100,0	100,0	

Fuente: Encuesta aplicado a los registradores de la Zona N° VIII – Oficina Registral de Huancayo.

Elaborado: Espinoza Cadema KY. y Vasquez Jorge LF.

⁸⁸ Presupone la libertad de criterio en la calificación y que el único parámetro de actuación debe ser el propio ordenamiento vigente.



Fuente: Encuesta aplicado a los registradores de la Zona N° VIII – Oficina Registral de Huancayo.

Elaborado: Espinoza Cadema KY. y Vasquez Jorge LF.

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

Del examen de la tabla y gráfico N° 05, se desglosa que 59.5% de los Registradores frente a la regulación normativa y las resoluciones del tribunal, consideran que no es prioritario la autonomía que posee el registrador y a diferencia de 40.5% de los encuestados si consideran que es prioritario la autonomía que posee el registrador.

Sobre los resultados obtenidos de la pregunta formulada a los operadores registrales de la Oficina Registral de Huancayo, tenemos que la mayoría no considera o no siente la importante y quizá tampoco necesaria el hecho de hacer uso de la autonomía registral, olvidando que más que una facultad del registrador, constituye una garantía del registro a fin de brindar seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparen en la fe del registro, es decir el administrado – usuario de los servicios que brinda el sistema registral. De ello debemos entender también que los

registradores prefieren apoyar sus decisiones en criterios del Tribunal o aplicar de manera literal la norma, pues hace falta la identificación de algún itinerario interpretativo que debería usarse para que en el registro pueda aplicarse la predictibilidad, pues recordemos que el Perú es un país pluricultural con realidades sociales y conductuales muy diferentes en cada región o departamento, de ahí que existe la necesidad que el registrador viva y aplique la norma en la realidad en la que se encuentra.

6.- ¿Cómo considera usted qué se vienen calificando los títulos por los registradores de la zona Registral VIII?

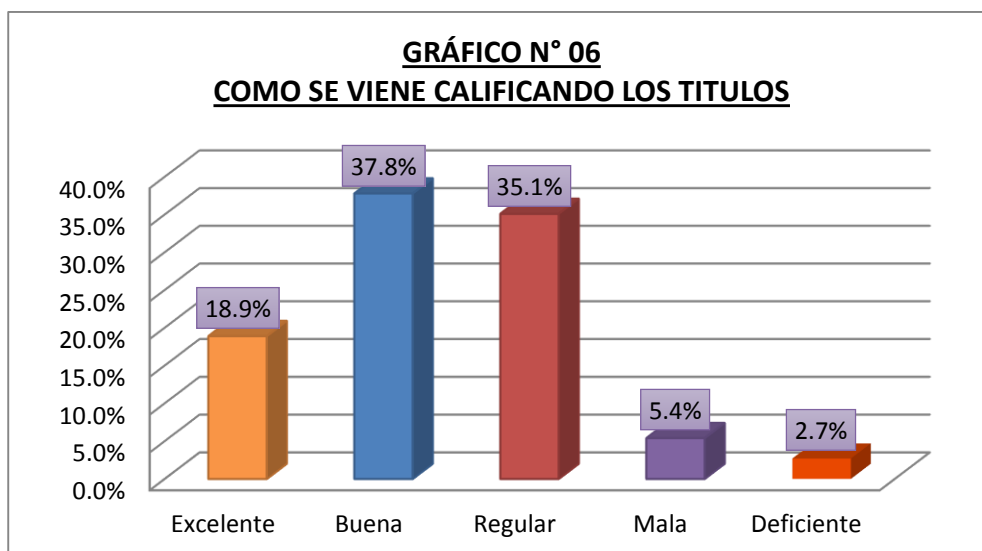
TABLA N° 06

COMO SE VIENE CALIFICANDO LOS TITULOS

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Excelente	7	18,9	18,9	18,9
	Buena	14	37,8	37,8	56,8
	Regular	13	35,1	35,1	91,9
	Mala	2	5,4	5,4	97,3
	Deficiente	1	2,7	2,7	100,0
	Total	37	100,0	100,0	

Fuente: Encuesta aplicado a los registradores de la Zona N° VIII – Oficina Registral de Huancayo.

Elaborado: Espinoza Cadema KY. y Vasquez Jorge LF.



Fuente: Encuesta aplicado a los registradores de la Zona N° VIII – Oficina Registral de Huancayo.

Elaborado: Espinoza Cadema KY. y Vasquez Jorge LF.

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

Observada la tabla y gráfico N° 06, que 37.8% de los encuestados señalan que los títulos se vienen calificándose de un buena manera, y haciendo una diferencia el 35.1% considera que la calificación de los títulos viene realizándose de manera regular, y 18.9% de manera excelente, el 5.4% considera que es manera mala, y 2.7% es deficiente.

Del presente resultado, advertimos que los registradores encuestados, considera que la calificación registral se viene llevando a cabo de forma BUENA. Sin embargo, existe un 35,1% que considera que la calificación se viene realizando de manera REGULAR, lo cual nos muestra que la diferencia es mínima, reflejando que el propio personal responsable de realizar la calificación considera que el trabajo realizado no es del todo eficiente, debido a que como se ha indicado en la primera y segunda pregunta, los criterios empleados en la calificación son

discrepantes, generando incertidumbre en los usuarios, ya que el resultado de sus actos rogados no es predecible e incide directamente en el tráfico jurídico. Ahora, si sumamos los resultados obtenidos de las alternativa c), d) y e) los que representan que la calificación de los títulos ingresados al registro para su inscripción son **regular, mala y deficiente** respectivamente obtenemos el 43% cifra que supera 37.8% que considera **buena** la calificación, entendiéndose de ello que el personal que labora en la Oficina Registral de Huancayo reconoce que no se cumple con brindar las garantías (seguridad jurídica) del sistema al administrado – usuario, toda vez que con el trabajo desempeñado solo se va creando incertidumbre en los usuarios y perjudicando el tráfico jurídico.

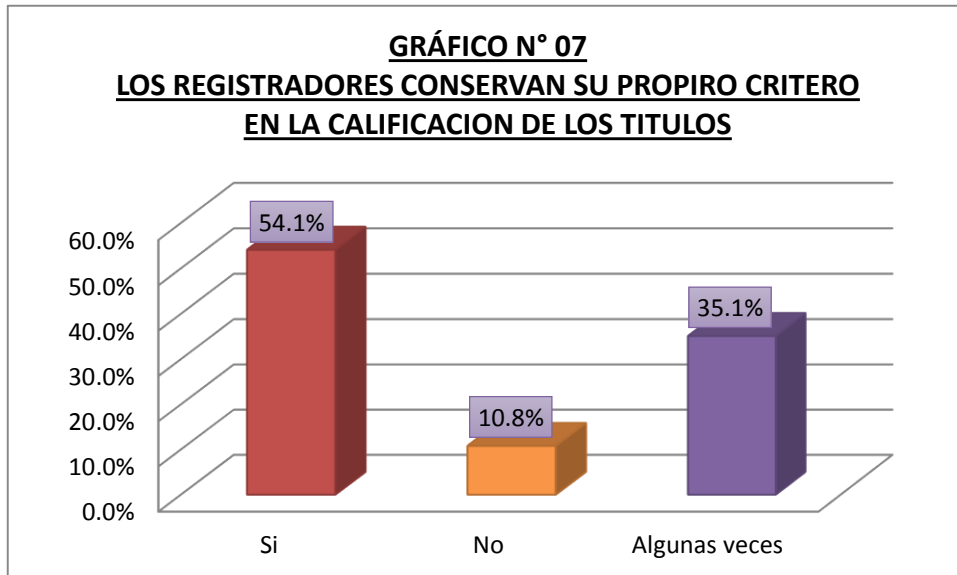
7.- Cree usted que, cuando los registradores mantienen su propio criterio en la calificación de los títulos crean incertidumbre en el usuario.

TABLA N° 07

LOS REGISTRADORES CONSERVAN SU PROPIO CRITERIO EN LA CALIFICACION DE LOS TÍTULOS

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	20	54,1	54,1
	No	4	10,8	64,9
	Algunas veces	13	35,1	100,0
	Total	37	100,0	100,0

Fuente: En Encuesta aplicado a los registradores de la Zona N° VIII – Oficina Registral de Huancayo.
Elaborado: Espinoza Cadema KY. y Vasquez Jorge LF.



Fuente: Encuesta aplicado a los registradores de la Zona N° VIII – Oficina Registral de Huancayo.
Elaborado: Espinoza Cadema KY. y Vasquez Jorge LF.

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

Del análisis realizado a la tabla y gráfico N° 07, de extraer que el mayor porcentaje de 54.1% lo tiene la alternativa que los registradores si creen que al mantener su propio criterio en la calificación de los títulos crean incertidumbre en el usuario, a lo contrario el 10.8% creen que no crean incertidumbre en el usuario a mantener su propio criterio, y 35.1% creen que algunas veces crean incertidumbre en el usuario.

En relación al resultado obtenido, advertimos que los registradores son conscientes del efecto negativo que produce el hecho de mantener su propio criterio en la calificación de los títulos ya que al no existir uniformidad de criterios en la calificación, se genera incertidumbre en los usuarios respecto al pronunciamiento del registrador en una primera evaluación del título.

El mantener su propio criterio en la calificación de los títulos influye negativamente en la seguridad jurídica dinámica de los usuarios que el registro debe garantizar, toda vez que “otorgar seguridad jurídica” es la finalidad del registro, la cual muchas veces debido a las discrepancias en los criterios de calificación, quiebra tal finalidad.

8.- Usted cree que la mala calificación de los títulos influye negativamente tráfico jurídico.

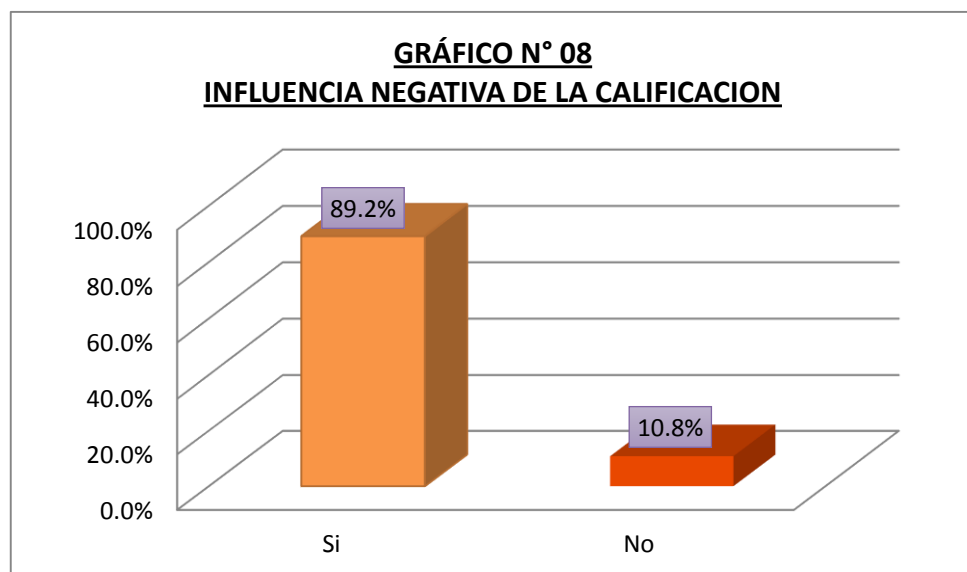
TABLA N° 08

INFLUENCIA NEGATIVA DE LA CALIFICACION

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido Si	33	89,2	89,2	89,2
No	4	10,8	10,8	100,0
Total	37	100,0	100,0	

Fuente: Encuesta aplicado a los registradores de la Zona N° VIII – Oficina Registral de Huancayo.

Elaborado: Espinoza Cadema KY. y Vasquez Jorge LF.



Fuente: Encuesta aplicado a los registradores de la Zona N° VIII – Oficina Registral de Huancayo.

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

Observando la tabla y gráfico N° 07, se analiza que el mayor porcentaje lo tiene la alternativa de 89.2% que cree que la mala calificación de los títulos si influye negativamente tráfico jurídico dinámico, y a diferencia de 10.8% cree que no afecta a los usuario.

Con respecto a la calificación de los títulos, se advierte que los registradores encuestados consideran que la mala calificación de los títulos SI influye negativamente en el tráfico jurídico, obstaculizando la dinamización de la economía en la ciudad de Huancayo.

Consecuentemente no siendo un respaldo para la movilización económica, siendo un estancamiento para el desarrollo, y aún más para el ciudadano que busca la seguridad jurídica. Debemos tener en cuenta que la publicidad del acto contenido en el título es el medio para lograr el interés general de la seguridad de la circulación de los bienes y evita al adquirente que sea perjudicado por actos precedentes de disposición que se hayan ocultado.

4.1.2. PRESENTACIÓN DE LA ENCUESTA APLICADO A LOS USUARIOS DE LOS SERVICIOS REGISTRALES DE LA ZONA REGISTRAL N° VIII – OFICINA REGISTRAL DE HUANCAYO.

1.- ¿Usted que ha realizado algún trámite para la inscripción de un acto, ante el Registro, ha identificado que los registradores al

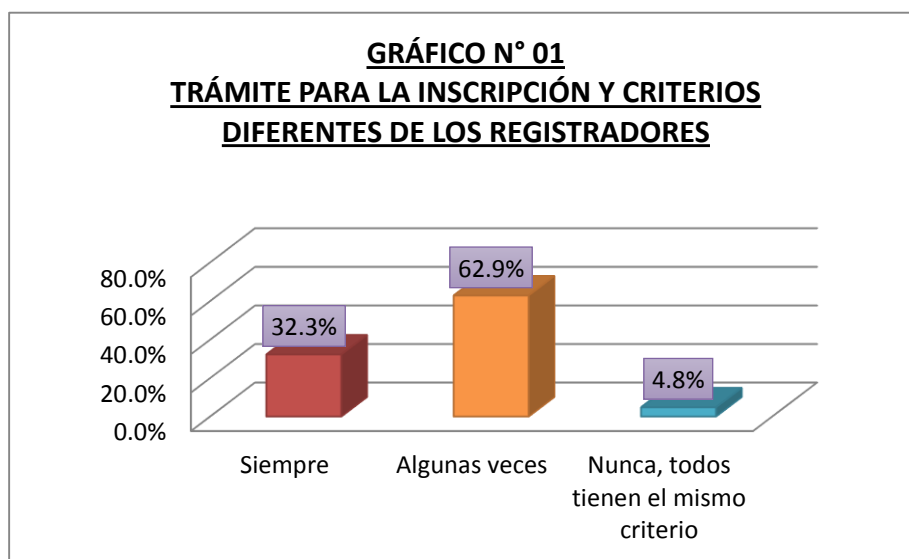
momento de la calificación mantienen criterios diferentes ante títulos con actos a inscribir similares?

TABLA N° 01

TRÁMITE PARA LA INSCRIPCIÓN Y CRITERIOS DIFERENTES DE LOS REGISTRADORES

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válid o Siempre	20	32,3	32,3	32,3
Algunas veces	39	62,9	62,9	95,2
Nunca, todos tienen el mismo criterio	3	4,8	4,8	100,0
Total	62	100,0	100,0	

Fuente: Encuesta Aplicado a los usuarios de los servicios registrales que brinda la Zona Registral N° VIII – Oficina Registral de Huancayo.
Elaborado: Espinoza Cadema KY. y Vasquez Jorge LF.



Fuente: Encuesta Aplicado a los usuarios de los servicios registrales que brinda la Zona Registral N° VIII – Oficina Registral de Huancayo.
Elaborado: Espinoza Cadema KY. y Vasquez Jorge LF.

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

Observando la tabla y gráfico N° 01, se desprende que el mayor porcentaje 62.9% de la frecuencia recae en la alternativa de que alguna vez ha identificado que los registradores al momento de la calificación mantienen criterios diferentes ante títulos con actos a inscribir similares, y 32.3% advierte que siempre ha identificado mientras que 4.8% no han identificado que los registradores hayan mantenido criterios diferentes al calificar títulos similares.

De los resultados obtenidos podemos deducir que los usuarios de los diversos servicios registrales están confirmando que en la Zona Registral N° VIII-Oficina Registral de Huancayo, cada registrador mantiene un criterio que muchas veces no es uniforme al de otro registrador. Por lo tanto, como hemos advertido, en el Sistema Registral no existe predictibilidad en el procedimiento de calificación de títulos, debido a que los resultados de la calificación son muchas veces contradictorios con otros títulos presentados anteriormente que contienen el mismo acto y las mismas formalidades.

2.- Alguna vez usted se ha visto afectado y/o perjudicado por la diversidad de pronunciamientos cuando califican títulos similares.

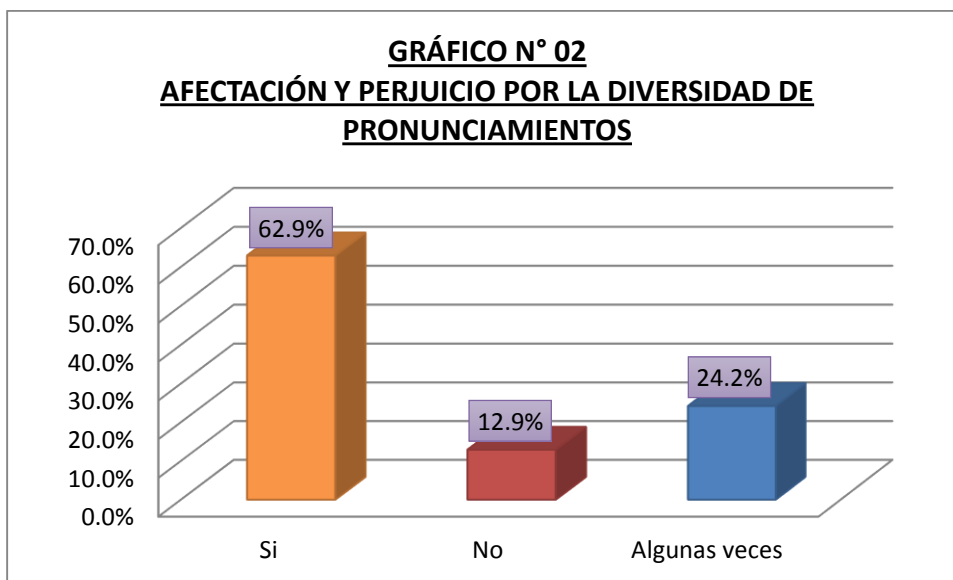
TABLA N° 02

AFECTACIÓN Y PERJUICIO POR LA DIVERSIDAD DE PRONUNCIAMIENTOS

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
--	------------	------------	-------------------	----------------------

Válido	Si	39	62,9	62,9	62,9
	No	8	12,9	12,9	75,8
	Algunas veces	15	24,2	24,2	100,0
	Total	62	100,0	100,0	

Fuente: Encuesta Aplicado a los usuarios de los servicios registrales que brinda la Zona Registral N° VIII – Oficina Registral de Huancayo.
Elaborado: Espinoza Cadema KY. y Vasquez Jorge LF.



Fuente: Encuesta Aplicado a los usuarios de los servicios registrales que brinda la Zona Registral N° VIII – Oficina Registral de Huancayo.
Elaborado: Espinoza Cadema KY. y Vasquez Jorge LF.

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

De análisis realizada a la tabla y gráfico N° 02, de advierte que la frecuencia de 62.9% tiene la alternativa que sí, alguna vez usted se ha visto afectado y/o perjudicado por la diversidad de pronunciamientos cuando califican títulos similares, y 24.2% algunas veces se ha visto afectado y 12.9% no se ha visto afectado por la diversidad de pronunciamientos que tiene ante títulos similares.

En relación al resultado obtenido, advertimos que el 62,9% de la población usuaria de los servicios registrales en más de una ocasión se ha visto afectado en los diversos actos y/o negocios jurídicos (tráfico jurídico) que

celebraría en mérito al resultado de su rogatoria; esto debido a la diversidad de pronunciamientos de los registradores en una primera evaluación de los títulos y que en su mayoría son negativos.

Este resultado reafirma nuestras hipótesis, debido a que tal situación influye directa y negativamente en la seguridad jurídica dinámica de los usuarios; ya que el registro debe garantizar poseer como una de sus finalidades “otorgar seguridad jurídica”, la cual muchas veces debido a las discrepancias en los criterios de calificación, quebrantándola.

3.- Considera usted que los registradores al momento de calificar los títulos son demasiados apegados a lo que señala la legislación sin tener en consideración la realidad.

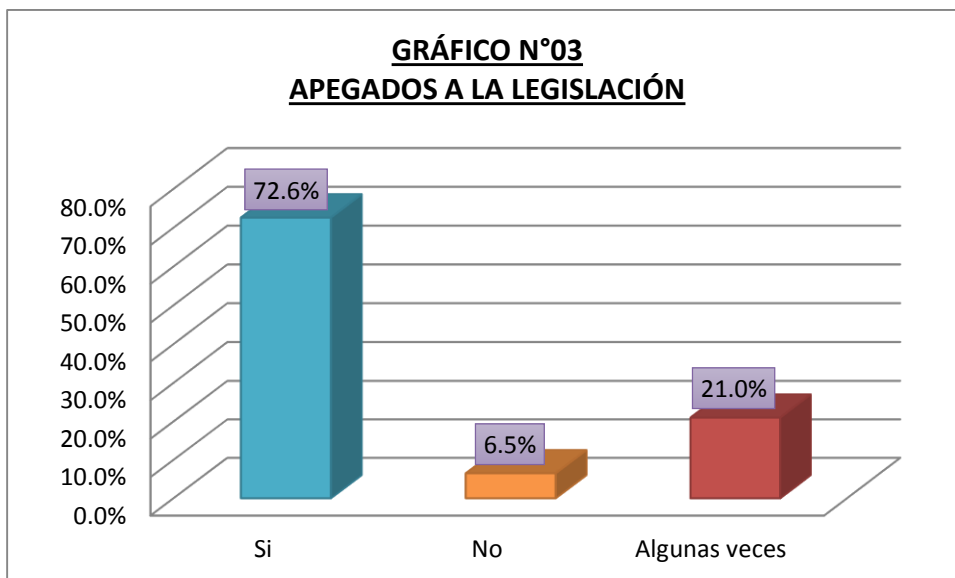
TABLA N° 03

APEGADOS A LA LEGISLACIÓN

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido Si	45	72,6	72,6	72,6
No	4	6,5	6,5	79,0
Algunas veces	13	21,0	21,0	100,0
Total	62	100,0	100,0	

Fuente: Encuesta Aplicado a los usuarios de los servicios registrales que brinda la Zona Registral N° VIII – Oficina Registral de Huancayo.

Elaborado: Espinoza Cadema KY. y Vasquez Jorge LF.



Fuente: Encuesta Aplicado a los usuarios de los servicios registrales que brinda la Zona Registral N° VIII – Oficina Registral de Huancayo.

Elaborado: Espinoza Cadema KY. y Vasquez Jorge LF.

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

De análisis realizada a la tabla y gráfico N° 03, se desprende que la mayor frecuencia de 72.6% tiene la alternativa que si consideran los usuarios consideran que los que los registradores al momento de calificar los títulos son demasiados apegados a lo que señala la legislación sin tener en consideración la realidad, a diferencia de 21.0% los usuarios consideran que los registradores al momento de calificar los títulos algunas veces son apegados a lo que señala la legislación, y 6.5% consideran que no son apegados a la legislación y tienen en cuenta con la realidad.

De los resultados obtenidos, se advierte que el 70.6% de la población usuaria, tiene claro que los operadores registrales (registradores públicos) de la Zona Registral N° VIII – Oficina Registral de Huancayo, son muy apegados a la norma, es decir son legalistas o

formalistas y que en su afán de aplicar de manera literal la norma se olvidan de la realidad y contexto social en el que nos encontramos. Acotando a ello, podemos afirmar que las normas que aplican son de carácter general, dados para toda la nación peruana; sin embargo, debe resaltarse que el Perú es un país multicultural y cada zona, región o ciudad posee una peculiaridad única.

4.- Usted en algún momento hubiera deseado que su documento presentado al registro sea calificado por un registrador en especial.

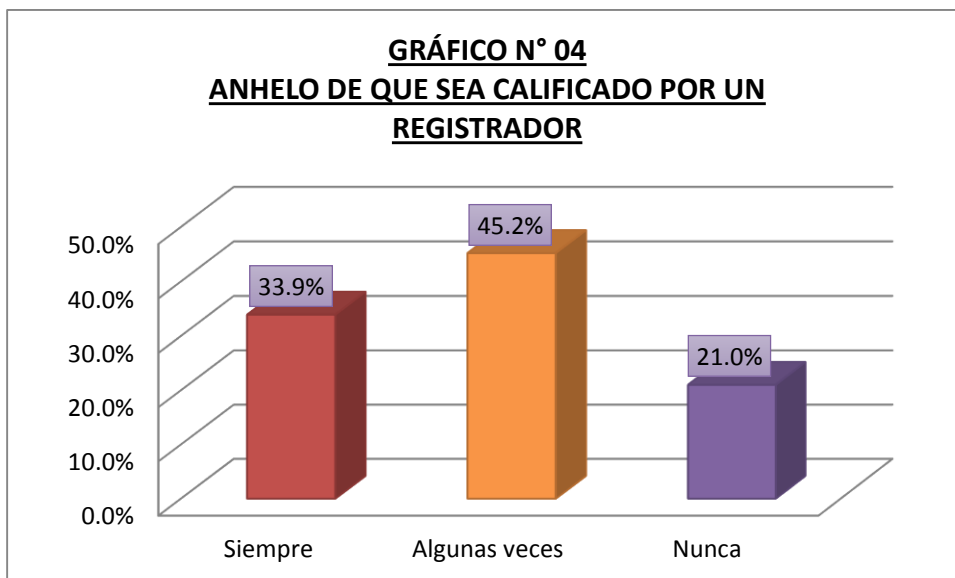
TABLA N° 04

ANHELO DE QUE SEA CALIFICADO POR UN REGISTRADOR

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Siempre	21	33,9	33,9	33,9
	Algunas veces	28	45,2	45,2	79,0
	Nunca	13	21,0	21,0	100,0
	Total	62	100,0	100,0	

Fuente: Encuesta Aplicado a los usuarios de los servicios registrales que brinda la Zona Registral N° VIII – Oficina Registral de Huancayo.

Elaborado: Espinoza Cadema KY. y Vasquez Jorge LF.



Fuente: Encuesta Aplicado a los usuarios de los servicios registrales que brinda la Zona Registral N° VIII – Oficina Registral de Huancayo.

Elaborado: Espinoza Cadema KY. y Vasquez Jorge LF.

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

De la observación de los resultados en la tabla y gráfico N° 04, se advierte que la mayor frecuencia de 45.2% tienen la alternativa que algunas veces los usuarios si hubieran deseado que su documento presentado al registro sea calificado por un registrador en especial, así mismo el 33.9% siempre ha deseado, mientras que el 21.0% nunca ha deseado que su documento presentado al registro sea calificado por un registrador en especial.

En los resultados se evidencian que la calificación de títulos realizada por los registradores de la Zona Registral N° VIII, Oficina Registral de Huancayo, existen diversos criterios, los mismos que en su gran mayoría difieren entre sí, haciendo que el usuario busque y desee que su título sea calificado por el registrador que maneje un criterio mucho más flexible y razonable. Este hecho, hace también que se pierda la

naturaleza del principio de predictibilidad, que el usuario tiene al momento de presentar el título, tiene un indicio que su acto será inscrito puesto que para presentar el título pasa por el filtro de área de orientación y luego informes quienes apoyan a los usuarios a fin que el procedimiento sea más ágil y eficaz.

5.- De los diversos trámites de inscripción que ha realizado ante el registro, que percepción le ha causado el resultado obtenido.

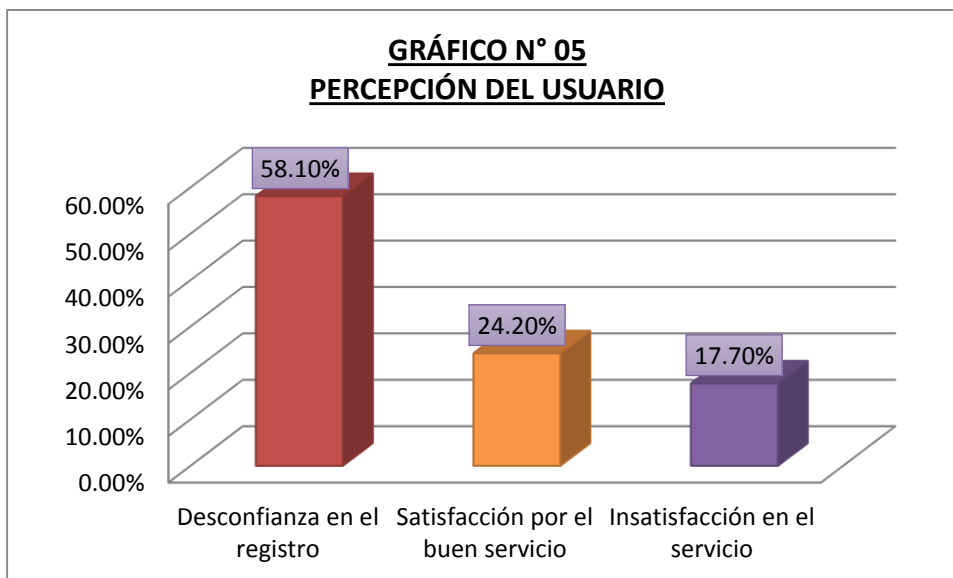
TABLA N° 05

PERCEPCIÓN DEL USUARIO

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido Desconfianza en el registro	36	58,1	58,1	58,1
Satisfacción por el buen servicio	15	24,2	24,2	82,3
Insatisfacción en el servicio	11	17,7	17,7	100,0
Total	62	100,0	100,0	

Fuente: Encuesta Aplicado a los usuarios de los servicios registrales que brinda la Zona Registral N° VIII – Oficina Registral de Huancayo.

Elaborado: Espinoza Cadema KY. y Vasquez Jorge LF.



Fuente: Encuesta Aplicado a los usuarios de los servicios registrales que brinda la Zona Registral N° VIII – Oficina Registral de Huancayo.

Elaborado: Espinoza Cadema KY. y Vasquez Jorge LF.

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

Observando la tabla y gráfico N° 05, se tiene que la mayor frecuencia de 58.1% recae en la alternativa de que la percepción que le ha causado al usuario es de desconfianza en el registro al realizar diversos trámites de inscripción, a diferencia que 24.2% sostiene que la percepción causada es de satisfacción por el buen servicio prestado por Registros Públicos y 17.7% insatisfacción.

Los resultados del párrafo precedente, refuerzan nuestra hipótesis, debido a que el proceso de calificación de títulos, tal y como se viene realizado en la actualidad, genera desconfianza e insatisfacción en los usuarios, lo cual como consecuencia genera incertidumbre. Esta incertidumbre nace, debido a que la publicidad no interesa solamente a ciertas personas, sino también –en la mayoría de casos- a los terceros en general, e incluso al Estado, que considera como un interés propio la

seguridad de las relaciones jurídicas mediante un buen sistema de constatación pública. Ahora a ello debemos agregar que la desconfianza por parte del usuario también se genera debido a que como ya se ha observado en la pregunta 3 de la encuesta realizada a los registradores de la Oficina Registral de Huancayo, donde el 62.2% ha indicado que es la norma la fuente originaria, es decir son demasiados formalistas, llegando al punto de olvidar la autonomía y discrecionalidad del cual están investidos a efectos de ejercer la función registral – calificación.

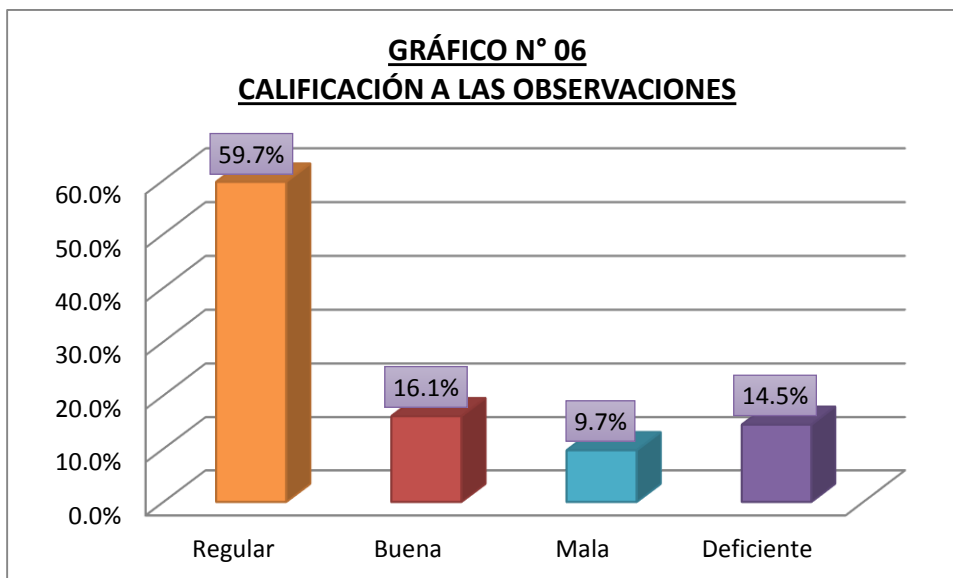
6.- Como califica usted las observaciones formuladas por los registradores al título presentado para su inscripción.

TABLA N° 06

CALIFICACIÓN A LAS OBSERVACIONES

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Regular	37	59,7	59,7	59,7
	Buena	10	16,1	16,1	75,8
	Mala	6	9,7	9,7	85,5
	Deficiente	9	14,5	14,5	100,0
	Total	62	100,0	100,0	

Fuente: Encuesta Aplicado a los usuarios de los servicios registrales que brinda la Zona Registral N° VIII – Oficina Registral de Huancayo.
Elaborado: Espinoza Cadema KY. y Vasquez Jorge LF.



Fuente: Encuesta Aplicado a los usuarios de los servicios registrales que brinda la Zona Registral N° VIII – Oficina Registral de Huancayo.

Elaborado: Espinoza Cadema KY. y Vasquez Jorge LF.

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

Analizando la tabla y gráfico N° 06, se disgrega que la mayor frecuencia la tiene de 59.7% la alternativa de que los usuarios califican de regular las observaciones formuladas por los registradores al título presentado para su inscripción, a diferencia de 16.1% califican de buena las observaciones formuladas por los registradores, y 14.5% consideran que es deficiente las observaciones, mientras que 9.7% califican que las observaciones formuladas por los registradores son mala.

Conforme a los resultados obtenidos, se puede inferir que los la servicio brindados generar desconfianza e los usuarios al no brindar una adecuada calificación de los títulos que realizan los registradores públicos. Este último se ve reflejado en que el usuarios considera que las observaciones realizadas por los registradores son regulares. Asimismo, si sumamos los resultados negativos, veremos que los encuestados

considera desde regular hasta deficiente las observaciones que realizan los registradores públicos de la Zona Registral N° VIII, Oficina Registral de Huancayo.

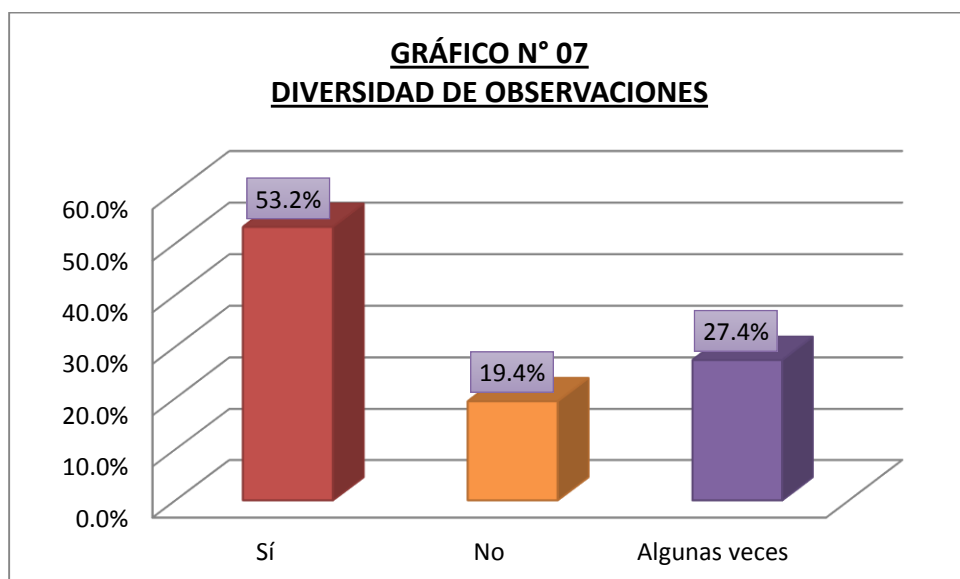
7.- En alguna ocasión cuando usted solicito la inscripción de su título, el registrador en forma contradictoria le hicieron diferentes observaciones, más aun habiendo subsanado la primera observación

TABLA N° 07

DIVERSIDAD DE OBSERVACIONES

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido				
Sí	33	53,2	53,2	53,2
No	12	19,4	19,4	72,6
Algunas veces	17	27,4	27,4	100,0
Total	62	100,0	100,0	

Fuente: Encuesta Aplicado a los usuarios de los servicios registrales que brinda la Zona Registral N° VIII – Oficina Registral de Huancayo.
Elaborado: Espinoza Cadema KY. y Vasquez Jorge LF.



Fuente: Encuesta Aplicado a los usuarios de los servicios registrales que brinda la Zona Registral N° VIII – Oficina Registral de Huancayo.
Elaborado: Espinoza Cadema KY. y Vasquez Jorge LF.

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

Examinando la a tabla y gráfico N° 07, se desprende que la mayor frecuencia de 53.2% la tiene la alternativa de que sí, en alguna ocasión cuando solicito la inscripción de sus títulos, el registrador en forma contradictoria le hicieron diferentes observaciones, más aun habiendo subsanado la primera observación; a diferencia de 27.4% efectivamente algunas veces le hicieron diferentes observaciones, más aun habiendo subsanado la primera observación, y 19.4% al solicitar la inscripción de su título no le ha salido observación alguna.

El presente resultado, quiebra la naturaleza del Principio de Predictibilidad, esto debido a que se evidencia los diversos criterios que toma cada registrador, reflejándose en el hecho de que realicen diferentes observaciones al mismo título, más aún cuando el título reingresó y supuestamente se habrían subsanado las observaciones. Este hecho, contradice lo establecido en el artículo 33 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual señala en su parte pertinente lo siguiente: *“(...) a.1) Cuando el registrador conozca un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro registrador, salvo lo dispuesto en el literal c), no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados. No obstante, podrá dejar sin efecto las formuladas con anterioridad (...)”*.

4.1.3. PRESENTACIÓN DE LA ENTREVISTA A LOS REGISTRADORES DE LA ZONA REGISTRAL N° VIII – OFICINA REGISTRAL DE HUANCAYO.

CUADRO DE REGISTRO DE DATOS DE LAS ENTREVISTAS

APELLIDOS Y NOMBRES DEL ENTREVISTADO	VARIABLES	Aplicación del principio de predictibilidad		Tráfico jurídico (2)			
		Uniformidad de criterios	Autonomía del registrador	legalista	Incertidumbre en el usuario	Desconfianza en la función registral	Seguridad jurídica dinámica
		PREGUNTA 1 ¿Qué opinión tiene usted con respecto a la uniformidad de criterios por parte de los registradores para la calificación de los Títulos?	PREGUNTA 2 ¿En la calificación de los títulos, ¿cómo cree usted que ejercen los registradores (homólogos), la autonomía atribuida por la norma a la función registral?	PREGUNTA 3 En orden de prelación, mencione ¿Cuál o cuáles cree usted que es o son la fuente básica prioritaria que aplican los registradores para la calificación de los títulos? De ser varias	PREGUNTA 4 ¿Considera usted que el criterio personal empleado por el registrador en la calificación de los títulos, genera incertidumbre en el usuario?	PREGUNTA 5 ¿Desde su perspectiva, de qué manera cree usted que la diversidad de pronunciamientos como consecuencia de la calificación de los títulos, influye en el tráfico jurídico dinámico?	PREGUNTA 6 Cree usted que la pluralidad de pronunciamientos como consecuencia de la calificación de títulos influye negativamente en la seguridad jurídica dinámica.

		CARGO						
0 1	RAMOS ARTEAG A, Martin	Registrador	Se carece de un criterio de uniformidad, por el hecho de factores de interpretación cada profesional e inclusive algunos pronunciamientos del tribunal registral inducen al mismo error.	Se confunde esta atribución de los registradores en el sentido a que su autonomía es porque nadie puede coaccionar o dirigir su calificación y no que ellos están por esta autonomía puedan pronunciarse	Respuestas a. La ley b. Precedentes vinculantes c. Resoluciones del tribunal registral d. Criterio de interpretación	No podríamos generalizar la incertidumbre en todo el registro, como sabemos este pronunciamiento es especial, técnico y formal. Por ello son los requisitos indispensables, son especie ante ello cabría la posibilidad de su acceso, determinando su simplicidad.	Obviamente disminuye el tráfico jurídico de bienes y la movilización comercial ya que el usuario está a la expectativa e incertidumbre de “a que mando llegara a pagar su título” e incluso se inclina por el desistimiento o el abandono del procedimiento.	De todas maneras al no haber un criterio coherente y acertado por las diferentes oficinas, zona e incluso áreas recae toda responsabilidad ante el registro público las consecuencias de una seguridad jurídica incierta o defectuosa.

				servicio distinto de lo que otorga los registradores públicos.				
02	DIAZ SILVA, Emerio.	Registrador	Bueno los señores registradores no califican por criterio, sino basándose a la normas, ley y etc.	Los señores registradores califican de acuerdo a su autonomía.	Los principios registrales, normas, ley y pronunciamiento de observación registral.	No porque como es sabido los registradores califican por los principios registrales	Los registradores califican en base a los principios y otros	No
03	QUISPE AYUQU E, José.	Registrador	No se está tomando en cuenta el principio de predictibilidad aun en las calificaciones de títulos, deberían aplicar dicho principio	En ejercicio de las facultades de discrecionalidad y autonomía, los registradores no están tomando en cuenta del principio de predictibilidad.	Las fuentes básicas que vienen aplicando los registradores son la facultad de autonomía y discrecionalidad.	Definitivamente genera incertidumbre y desconfianza.	Trabas en el tráfico jurídico.	Considero que su influye negativamente en la seguridad jurídica.
04	MENDOZA PEREZ,	Registrador	Que debería darse la uniformidad de criterios.	Aplicando la normatividad vigente, como es interpretada	- Reglamento de inscripciones	Depende de la aplicación.	Puede entorpecer el tráfico jurídico.	Algunas veces.

	Jorge Luis			por el registrador, considerando los precedentes de observancia obligatoria.	-Precedentes de observancia obligatoria -Acuerdos plenarios			
05	DIAZ CUELA, Percy	Registrador	Con la finalidad de unificar criterios y plantear alternativas de solución a los problemas en la calificación de títulos constantemente los Registradores, se realiza talleres, plenitos y acuerdos. Asimismo con los ingenieros de catastro realizamos constantes diálogos de	Los homólogos en la autonomía de la calificación deben entenderse como un presupuesto de la función registral. La autonomía registral es más limitada; y más bien comprende un aspecto positivo en el sentido que terceros no pueden decidir. Sobre la inscripción. O denegación de	Constitución política del estado - código civil -Leyes especiales -reglamento -directivas	Criterio personal no existe, quejas es una interpretación equivocada literal de la norma tal vez sea en no utilizar la interpretación sistemática o puede ser lectura en la sumilla o resolución del tribunal en un caso que no sea similar o parecido al caso.	Porque la dinámica del crecimiento del país, implica por parte del Registrador propiciar y facilitar las inscripciones como una tarea constante; de otro lado, es también obligatorio de la función registral bajar los niveles de rectificaciones por errores que se comete al efectuar los asientos de inscripción (pues en algunas áreas son altas), de esta manera se mejora	Debe ser el mismo, similar o parecido caso y exista pronunciamientos diversos, por supuesto que influye negativamente, sin embargo, no resulta en la práctica dichos casos, que el usuario lo entienda de esa manera es otro el tema. Debo manifestar que la seguridad jurídica es percibida, como un indiscutible valor institucional, en tanto se reconoce al Registro como una típica institución de

			<p>trabajo a fin de desarrollar los problemas presentados y generar soluciones a los mismos con el fin de consensuar alternativas de solución para la mejora continua en términos de calidad y eficiencia, en beneficio de la ciudadanía en general.</p>	<p>la inscripción, y tampoco actuar como funcionarios que ejercen la función registral: esto apunta a la transparencia y claridad en la actuación de la administración pública, y la previsión de obtener pronunciamientos uniformes y predecibles.</p>			<p>el servicio y se disminuyen los reclamos, pues la inscripción sino es perfecta, debe procurar serlo.</p>	<p>seguridad jurídica; su creación obedece confianza en el tráfico jurídico patrimonial para la adecuada convivencia en la sociedad moderna. Se trata de un valor proyectado a la sociedad en general. Quienes estamos convencidos que el sistema registral peruano ha demostrado estar a la altura de los grandes cambios del país y del mundo, confiamos en que dicha interrogante será respondida con audacia, profesionalismo y responsabilidad.</p>
--	--	--	--	---	--	--	---	--

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LA ENTREVISTA:

De las entrevistas realizadas a los Registradores Públicos de la Zona N° VIII-Oficina Registral de Huancayo, podemos clarificar el panorama respecto a lo planteado en la presente tesis. En primer lugar, debemos señalar que la mayoría de los entrevistados han manifestado que no existe un criterio uniforme por parte de los registradores en la calificación de títulos. En lo que respecta a la autonomía de los registradores, los entrevistados han señalado que esta muchas veces colisiona con el “principio de predictibilidad”. Un ejemplo es que el Dr. Martín Ramos Arteaga, ha señalado: “Se confunde esta atribución de los registradores en el sentido a que su autonomía es porque nadie puede coaccionar o dirigir su calificación y no que ellos por esta autonomía puedan pronunciarse en sentido distinto de lo que otorga los registros públicos”. Concordamos con la opinión, si bien es cierto la autonomía es una garantía del registro estipulada por Ley que obliga a los registradores a actuar sin coacción o injerencias de terceros; también es cierto que gracias a ello los registradores poseen discrecionalidad para el ejercicio de sus funciones sobre todo en cuanto a la calificación y para ello lógicamente no se requiere de la aplicación literal de la norma, sino abrir un poco el panorama, adecuar la norma a la realidad y por qué realizar una interpretación exegética de la norma a aplicar, haciendo hincapié que la interpretación de la norma en materia registral debe ser un medio para propiciar y facilitar la inscripción, ello de conformidad con lo estipulado en

el último párrafo del artículo 31° del T.U.O. del reglamento General de los Registros Públicos.

En este mismo sentido, los entrevistados han señalado como fuentes principales que aplican los registradores para la calificación los siguientes: Constitución Política del Perú, Reglamento General de los Registros Públicos, Precedentes de observancia obligatoria y principios Registrales. Si bien es cierto, todas estas normas deben ser aplicadas en la calificación de títulos, muchas veces la calificación solo se centra tomando como base fundamental a las leyes y/o reglamentos especiales, dejando de lado a la Constitución Política, la cual constituye la norma fundamental dentro de un estado de derecho constitucional. Esto genera que la calificación se torne mucho más legalista y no se propenda a la inscripción.

Como consecuencia, de estos problemas, se crea incertidumbre en todos los usuarios del sistema registral, quienes recurren al registro con la finalidad de inscribir su derecho y de esta manera alcanzar la tan soñada seguridad jurídica; sin embargo, el hecho de tener diversos criterios de calificación por parte de los registradores y como consecuencia tener demasiadas observaciones en la Oficina Registral de Huancayo, hace que el tráfico jurídico se paralice y que la economía no fluya. Esto no solo genera que la economía se vea perjudicada sino también cause impacto en la sociedad.

4.2. CONTRASTACIÓN DE LA HIPÓTESIS

4.2.1. HIPÓTESIS ESPECÍFICAS N° 01

Con respecto a la hipótesis “La escasa existencia de uniformidad de criterios que adoptan los registradores, inciden directamente en la calificación de los títulos registrales”, se encuentra demostrada por las siguientes razones:

Al existir una escasa uniformidad de criterios empleados por los registradores al ejercer la función registral – calificación, ello incide en el resultado de la calificación obteniendo diversidad de pronunciamientos que muchas veces discrepan entre si pese a tratarse de actos similares, tal es el caso, de los resultados observados en la tabla y grafico estadístico N° 01, el 91.9% señala que los registradores alguna vez han discrepado con respecto al criterio empleado en la calificación realizadas por sus colegas, de la misma se ve reafirmado en la tabla y grafico estadístico N° 02 de la encuesta aplicada a los registradores, donde el 62.2% considera que los registradores no mantienen un solo criterio de uniformidad durante la calificación de los títulos, existiendo un porcentaje diferencial del 2.7% que manifiestan que si se vienen dando la uniformidad de criterios, estos hechos nos demuestra que en realidad no hay uniformidad de criterios durante la calificación de los títulos por los registradores.

Por otro lado, el 62.9% de los usuarios de los servicios registrales, han manifestado que los registradores tienen criterios discrepantes al momento de la calificación de los títulos frente a actos similares; así mismo el 59.7% de los usuarios califican como regular las observaciones formuladas de los registradores al título presentado para su inscripción, debido que las observaciones carecen de coherencia puesto que al reingreso con la subsanación se emiten nuevos y diferentes observaciones a las realizadas en la primera calificación, hechos que son reiteradas tal como se puede observar en la tabla y gráfico N° 07 en la que el 53.2% sostiene que el registrador en forma contradictoria han realizado diferentes observaciones a la primera calificación.

En la entrevista efectuada a los registradores en su mayoría manifiestan que no existe lineamientos que regule el actuar en el ejercicio de la calificación registral, por ello cada uno asume su propio criterio, muchas veces ciñéndose textualmente a lo que señala la norma sin considerar el contexto social, cultural, económica y la naturaleza del acto de materia de inscripción, en ese sentido el entrevistado Ramos Arteaga JM. Afirma: que “Se carece de un criterio de uniformidad, por el hecho de factores de interpretación cada profesional e inclusive algunos pronunciamientos del tribunal registral inciden al mismo error”.

4.2.2. HIPÓTESIS ESPECIFICA N° 02

Con respecto a la hipótesis “La amplia potestad otorgada en el ejercicio de la autonomía del registrador para la calificación del título influye significativamente en el tráfico jurídico en la oficina registral de Huancayo.

Esta hipótesis está debidamente probada por los resultados obtenidos en la muestra de estudio en la que señalan que la amplia potestad otorgada en el ejercicio de la autonomía influye en el tráfico jurídico, tal es el caso en la tabla y gráfico N° 02 el 62.2% de los Registradores manifiestan que no mantienen un solo criterio de uniformidad durante la calificación de los títulos, de la misma manera en la tabla y gráfico N° 05 el 40.5% consideran que frente a la regulación normativa y a las resoluciones del tribunal Registral, autonomía que poseen los registradores es prioritaria, evidenciando que cada registrador mantienen su propio criterio de calificación, y por supuesto generando incertidumbre y así afectando el tráfico jurídico, por otro lado se puede evidenciar en la tabla y gráfico N° 07 de la encuesta aplicada a los registradores, el 54.1% creen que los registradores mantienen su propio criterio durante la afiliación de los títulos creando incertidumbre en el usuario, afectando en el tráfico jurídico.

De la misma manera, en la tabla y gráfico N° 05 el 58.1% de los usuarios manifiestan su desconfianza con el registro la cual se refleja en la insatisfacción de la labor desempeñada por los

registradores; ello se encuentra corroborado por el 17.7% de los usuarios quienes muestran su insatisfacción con el servicio brindado por los registros públicos, al ser afectado por la diversidad de pronunciamientos. Reforzando lo manifestado anteriormente, los entrevistados en su mayoría manifiestan que efectivamente la autonomía interpretativa, ya sea de normas y principios, afectan negativamente el tráfico jurídico generando como consecuencia una seguridad incierta o defectuosa.

4.2.3. HIPÓTESIS ESPECIFICA N° 03

“El pronunciamiento del Registrador sobre la calificación del título influye negativamente en la seguridad jurídica dinámica de los usuarios”.

Al respecto de esta hipótesis está demostrado por los siguientes resultados, en la tabla y gráfico N° 04 de la encuesta aplicado a los registradores y asistentes registrales, el 76.6% señalan que siempre han tomado como prioridad lo que regula la normatividad sin ver la realidad social, evidenciando que la calificación de los títulos lo hacen conforme a la ley sin tener en cuenta la realidad social y el contexto en la que vivimos, apartándose de lo establecido en el último párrafo del artículo 31° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, referente a que el registrador debe propiciar la inscripción.

De igual manera se tiene del grafico N °08 de la encuesta aplicado a los registradores y asistentes registrales, el 89.2% manifiestan que la mala calificación de los títulos afecta negativamente el trafico jurídico, afirmación que refuerza nuestra hipótesis. Asimismo, esta hipótesis se refuerza en razón del resultado obtenido de la tabla y gráfico N° 02 de la encuesta aplicada a los usuarios, en la que se evidencia que el 62.9% alguna vez se han visto afectado y/o perjudicado por el pronunciamiento del registrador como resultado de la calificación de su título, es así, se puede ver que efectivamente los pronunciamientos dados por los registradores a la fecha han afectado en el trafico jurídico de la sociedad. Siendo reafirmado como se desprende de la tabla y grafico N° 3 de la encuesta aplicada a los usuarios, el 72.6% manifiestan que los registradores al momento de calificar no consideran el contexto sociocultural de la región; en los resultados de la entrevista se puede evidenciar que la mayoría de los registradores están de acuerdo que coinciden que se viene afectando la seguridad jurídica, en razón de que el registrador no propicia y facilita las inscripciones.

4.3. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

4.3.1. Con Respecto a la Hipótesis N° 01

En la oficina registral de Huancayo de Zona Registral N° VIII se ha podido observar que no existe uniformidad en los criterios que

adoptan los registradores al momento de realizar la calificación de los títulos ingresados al registro para su inscripción, puesto que en uso de las prerrogativas atribuidas por la ley N° 23666- Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos, se confunde esa autonomía con la discrecionalidad que posee los registradores, tal es el caso de la tabla y del gráfico N° 01 el 91.9% de los registradores encuestados afirman que tienen discrepancias con el criterio que aplica sus homólogos, así mismo se reafirma este con el 62.2% que consideran que los registradores no mantienen un criterio de uniformidad durante la calificación del título, mientras que solo el 2.7% creen que si se viene aplicando la uniformidad de criterios.

Asimismo, de los resultados obtenidos de la encuesta aplicada a los registradores se contrasta con el resultado obtenido del mismo instrumento aplicado a los usuarios quienes afirman que efectivamente en la Zona Registral N° VIII - Oficina Registral de Huancayo los registradores hasta la fecha no han logrado o conseguido la uniformidad en los criterios discrepantes al momento de calificar los títulos con actos similares, es así que uno de los mayores problemas que enfrenta actualmente el Sistema Registral Peruano, se encuentra en la calificación, donde en la mayoría de casos son excesivamente formalistas o incluso inconexas, entrando en contradicción con el principio de

predictibilidad del procedimiento administrativo general regulado en el artículo IV del título preliminar de la ley 27444. Siguiendo esta línea de ideas debemos recordar que si bien el procedimiento registral tienen sus propias peculiaridades no deja de ser un procedimiento administrativo, por ende es necesario que los actos materia de inscripción en el registro sean susceptibles de predictibilidad, es decir los usuarios o administrados deben tener una certeza del resultado de su rogatoria desde el momento de la presentación de los documentos, y no permanecer en zozobra por la diversidad de operadores registrales quienes mantienen criterios de calificación indecentes.

Haciendo una comparación del sistema registral peruano con el sistema australiano, esta última denominada también Acta Torrens, fue ideado por Sir Robert R. Torrens, ocupando el cargo de Registrador General de Australia del Sur a mediados del siglo XIX. Fue aplicado por primera vez, en virtud de la Real Property Act. 1858, según el cual, el proceso enajenativo se halla sumamente simplificado, pues es suficiente que los contratantes llenen un impreso de modelo oficial y lo remitan junto con el título a la oficina del registro, el mismo que es objeto de calificación por el registrador quien expedirá un nuevo título que atribuirá la propiedad como adquirida por simple ocupación y que dará fe en cuanto a la realidad física y jurídica de la finca.

La calificación registral está encargada al *Rechtsfleger*, quien es un funcionario que goza de independencia y autonomía en sus decisiones. El ámbito de la calificación registral comprende al consentimiento formal (autorización para la práctica de la inscripción en el registro de quien, disponiendo del derecho real o sustantivo, resulta ser la parte perjudicada) y a los denominados presupuestos de la inscripción (representación, calidad de heredero, fallecimiento del titular registral, etc.) que deben acreditarse por documento público.

Tradicionalmente se ha venido afirmando que la calificación registral es muy limitada en el derecho alemán como consecuencia del carácter abstracto del sistema, pues ello lleva a prescindir del negocio obligacional, e incluso, en supuestos de constitución y extinción de derechos reales distintos de la propiedad y superficie, solo se tiene en cuenta el consentimiento formal.

Resulta pertinente explicar que los autores, al tratar del ámbito de aplicación de la calificación y de los medios permitidos para llevar a cabo tal calificación, limitan la acción calificadora sólo al principio de legalidad, entendido en su sentido restringido, para la postura tradicional, entonces, la calificación a la que hace referencia el artículo 2011 del Código Civil, sólo podría versar sobre los siguientes aspectos: la legalidad de los documentos en cuya virtud

se solicita una inscripción; la capacidad de los otorgantes; y la validez del acto; utilizando para ello y como únicos medios probatorios lo que resulte del contenido externo de los documentos, de sus antecedentes, y de los publicitado en los asientos registrales, en mérito al principio de legitimación, los asientos registrales se presumen exactos y válidos y surten todos sus efectos legales mientras no se rectifiquen o se declare judicialmente su invalidez.

Sin embargo, como quiera que la calificación no puede limitarse a la apreciación de la legalidad, en los términos en que ella es entendida para un procedimiento de inscripción, consideramos también que la calificación puede versar sobre el cumplimiento o no de otros principios, tales como el de tracto sucesivo o el de impenetrabilidad y, en general, sobre la observancia de cualquier otro requisito de registrabilidad. Lo anterior no significa en modo alguno que la actividad calificadora resulte desmedida o ilimitada, pues como también lo hemos señalado, ella sólo puede versar sobre aquellos extremos de la validez y eficacia de los actos sometidos a su calificación, en la medida de lo autorizado por las leyes registrales, y no en la medida que pudieran prever las leyes que rigen la configuración de dichos actos al exterior de la sede registral.

Como aspecto final se puede señalar que el problema central de donde emana el conflicto y variedad de criterios discrepantes en la calificación emana de la mala interpretación de la “autonomía del registrador” pues un gran número de operadores registrales y sus colaboradores confunden con la facultad de discrecionalidad atribuida al registrador.

4.3.2. Con Respecto a la Hipótesis N° 02

La amplia potestad otorgada en el ejercicio de la autonomía del registrador para la calificación del título influye significativamente en el tráfico jurídico en la oficina registral de Huancayo.

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, manifiesta que; “El registrador o el órgano colegiado de segunda instancia no tiene más limitación que la del ordenamiento jurídico le impone en cuanto a su competencia y su facultad de calificación, a tal punto que las calificaciones exclusiva y excluyente. (...). Esta posición ha sido ratificada recientemente por la Superintendencia, al señalar en los considerandos de la Resolución N° 062-99-SUNARP, que “no puede de ninguna manera constituir inconducta funcional el asumir una opción interpretativa que se encuentra dentro del marco de lo opinable, máxime, cuando el ejercicio de función calificadora, los

registradores gozan de autonomía conforme a lo establecido por el literal a) del Art. 3° de la Ley N° 26366”.⁸⁹

La SUNARP, refiere “Al efecto vinculante de las decisiones en materia registral que, expresadas en resoluciones, reglamentos y directivas, adopta la Superintendencia. Este efecto vinculante tienen alcance nacional y comprende a todos los órganos desconcentrados del sistema, y recae también en los usuarios en cuanto a la forma y requisitos con que pueden acceder a los servicios del sistema.”⁹⁰

Y tenemos que el 62.2% los registradores afirman que no mantienen un solo criterio de uniformidad de criterios durante la calificación de los títulos, así mismo del grafico N° 05 (encuesta aplicada a los registradores) nos muestra que el 40.5% consideran que frente a la regulación normativa y a las resoluciones del tribunal la autonomía de los registradores es prioritaria, se evidencia un alto porcentaje.

4.3.3. Con respecto a la Hipótesis N° 03

El pronunciamiento del Registrador sobre la calificación del título influye negativamente en la seguridad jurídica dinámica de los usuarios.

⁸⁹ *Ibíd.* p.34.

⁹⁰ SUNARP. “Temas de derecho Registral” p.35.

Carreto García JJ. “El derecho Registral ante las actuaciones de modernización del segundo registro de la propiedad de la ciudad Quetzaltenango y la Seguridad Jurídica del Notario”, [Tesis pregado] para optar los títulos de abogada y notario. Universidad Rafael Landívar de México, Año 2006. Llego a las siguientes conclusiones:

“2 Que con la implementación del Nuevo Sistema de Operación del Segundo Registro de la Propiedad, existe mayor rapidez en las operaciones registrales, celeridad en el proceso de operación, mayor confiabilidad para el usuario, certeza jurídica en las operaciones. Al apreciar una de las conclusiones a la que llegar el autor que antecede, la implementación del Nuevo Sistema de Operación, se ha logrado una rapidez y sobre todo u mayor confiabilidad para el usuario, lo mismo que se debería aplicar en la calificación quizá en este caso, no sea la aplicación de un nuevo sistema, solo necesitamos que se aplique el principio de predictibilidad en el proceso Registral, eso se va lograr con la uniformización de criterios calificadoros.

Así mismo, Ramos Gómez W. S. [Tesis]. “La calificación registral en la transferencia por compra venta y la seguridad jurídica registral la zona VIII durante el periodo 2007-2014”, Para optar el título profesional de abogado. Universidad Peruana Los Andes. Llegó a las siguientes conclusiones:

- Se logró demostrar que la calificación registral inmobiliaria en la transferencia por compra venta no es suficiente para calificar la legalidad del acto ni del documento (falsedad documentaria); toda vez que el mismo al constituirse un órgano distinto deja un vacío que puede ser aprovechado por enajenante de mala fe, los cuales transgreden los derechos de propiedad para luego valerse de la publicidad registral y vulnerar la seguridad jurídica del propietario.

Al igual de la conclusión citada anteriormente, se puede llegar a precisar que no es suficiente calificar la legalidad del acto ni del documento, podemos llegar a decir que amplia potestad otorgada a los Registradores abre un camino a la afectación de la seguridad jurídica, y sabemos que una de las razones de la SUNARP es otorgar a la ciudadanía una Seguridad Jurídica a fin de poder realizar el tráfico jurídico.

- El sistema adoptado en el Perú – declarativo – tiene mediana injerencia en la eficacia que otorga la seguridad jurídica, muchos creerían que con un sistema de inscripción constitutivo superaría la crisis de la vulnerabilidad de la seguridad jurídica; sin embargo, lo cierto es que este sistema pondría en mayor riesgo la situación, no solo porque los muchos inmuebles no se encuentran inscritos en el país, sino porque aun siendo así los registradores seguirían calificando

los instrumentos públicos con herramientas insuficientes y desfasadas, lo cual suma al terror de la agente por perder sus propiedades daría lugar a mayor inscripciones-por lo tanto publicaciones-de situaciones inexactas.

- Siendo que dichas actividades son funciones que competen al estado una de ellas ejercida directamente- Registros Públicos- y la otra desarrollada por un tercero por delegación de funciones-Notarias-, al tener como objeto común la seguridad de la propiedad ya sea en la transmisión como preservar la situación y el derecho del propietario es preciso que trabajen en forma integrada solo de esa manera se podrá determinar indubitablemente que un instrumento es legal, lo cual indirectamente genera mayor tráfico(comercialización) y la publicidad de una verdad oficial”⁹¹.

Lino Rodríguez L.B. [Tesis] “El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica” Para optar el título profesional de abogado. Universidad Privada Antenor Orrego. Llego a las siguientes conclusiones:

“1. La seguridad jurídica inmobiliaria brinda certeza o ausencia de duda sobre las reglas existentes, certeza de las fuentes que

⁹¹ Ramos Gómez WS. “La calificación registral en la transferencia por compra venta y la seguridad jurídica registral la zona VIII durante el periodo 2007-2014” [Tesis]. p.233.

proclama el registro, el tracto sucesivo, la especialidad, la calificación y la confianza, y ausencia de temor en el Derecho inmobiliario.

3. la finalidad del Registro de Predios radica en la protección de los derechos de propiedad a través de la oponibilidad generada por la publicidad registral que esta institución otorga que genera seguridad jurídica sobre los derechos publicitarios”.

Como sabemos el principio de Predictibilidad, es también conocido como principio de Seguridad Jurídica o principio de Certeza por medio del cual, respecto de estos principios sinónimos entre sí manifiestan, que el procedimiento administrativo debe crear confianza entre los administrados y la administración pública de esta manera ante un procedimiento claro, eficaz, transparente, público, claro no se podrán dilucidar actos de corrupción o ilegales, de tal manera que el administrado sea consciente del resultado del procedimiento y de la emisión del acto por parte de la administración pública, este acto administrativo resolutorio sería similar en los procedimientos administrativo presentados, ello en relación y concordancia a lo señalado en Ley del Procedimiento Administrativo General - Ley N° 27444 Artículo VI.⁹²

⁹²Mayta Zamora JD. Los principios del procedimiento administrativo general en la Ley N° 27444 y una visión en America Latina. [monografía en internet]. Lima: Monografias.com 2011. 2do párrafo.

Al igual que Alva Matteucci M. señala: “La certeza o la seguridad jurídica, como términos que se asocian al principio de Predictibilidad, buscan establecer dos situaciones claramente delimitadas:

- Crear las bases para generar confianza en los administrados frente a las actuaciones de la Administración Pública.
- Reducir los niveles de corrupción, toda vez que al publicarse los lineamientos, la discrecionalidad se reduce, ya que los administrados conocen de antemano la posible respuesta por parte de la Administración Pública.

Es justamente que la aplicación del Principio de Predictibilidad permite que la discrecionalidad de la Administración Pública, al resolver determinados asuntos, no se convierta en arbitrariedad”⁹³.

Por otro lado, la Administración deberá brindar a la administrada información veraz, completa y confiable sobre todo trámite, a fin de que ellos tengan una conciencia certera de cuál será el resultado que se obtendrá.

[acceso 05 de Setiembre de 2016]. Disponible en: <http://www.monografias.com/trabajos88/principios-del-procedimiento-administrativo-general/principios-del-procedimiento-administrativo-general2.shtml#principio>

⁹³ Alva Matteucci M., “El principio de predictibilidad y el derecho tributario”, p. 28.

Tal como está descrito en la Ley 27444, se aprecia que este principio es eminentemente protector del interés de los particulares. Sin perjuicio de ello, y en aras de la seguridad jurídica, que es uno de los fines fundamentales del Derecho, la predictibilidad contribuye, adicionalmente, a una reducción de la carga de solicitudes inverosímiles, inútiles, o claramente ilegales.

De acuerdo con García de Enterría citado por Molina Dimitrijevič A., al hacer alusión al Principio de Transparencia (principio doctrinariamente reconocido que se relaciona directamente con el de predictibilidad) el procedimiento administrativo se debate entre “la publicidad y el secreto, con clara ventaja para este último, a cuyo favor juegan tanto el deseo de los administradores de asegurarse una libertad de movimientos de la que en otro caso carecerían....”. Este mismo autor enfatiza la necesidad de que en el procedimiento administrativo el expediente no sea un secreto para los interesados.

En consecuencia, la consagración legal de este principio supone que el procedimiento administrativo no es ningún juego de azar, sino muy por el contrario, es el cauce formal de la serie de actos y diligencias en que se materializa la actuación de la administración para la consecución de un fin: emitir un acto administrativo que

produzca efectos jurídicos individuales o individualizables sobre intereses, obligaciones y derechos de los administrados⁹⁴.

Según el Diccionario Jurídico Español⁹⁵: la predictibilidad consiste en una “Cualidad del ordenamiento que produce certeza y confianza en el ciudadano sobre lo que es Derecho en cada momento y sobre lo que, previsiblemente lo será en el futuro. La seguridad jurídica «establece ese clima cívico de confianza en el orden jurídico, fundada en pautas razonables de previsibilidad, que es presupuesto y función de los Estados de Derecho. Supone el conocimiento de las normas vigentes, pero también una cierta estabilidad del ordenamiento. La Constitución Española garantiza la seguridad jurídica junto a otros principios del Estado de Derecho» (jerarquía y publicidad normativa, irretroactividad de lo no favorable, interdicción de la arbitrariedad), cuya suma constituye, según ha declarado el Tribunal Constitucional, «equilibrada de tal suerte que permita promover, en el orden jurídico, la justicia y la igualdad, en libertad». No obstante, el Tribunal ha señalado también que el principio de seguridad no puede erigirse en valor absoluto, por cuanto daría lugar a la

⁹⁴ García de Enterría citado por Molina Dimitrijevič A. “Los Principios Del Procedimiento Administrativo En La Ley Del Procedimiento Administrativo General: Fundamentos, Alcances E Importancia”. Revista de Derecho Administrativo [en línea]. 2009, p.06-07 [Consulta: 23 agosto 2016]. Disponible en: <http://www.acpuju.com/2009/05/doctrina-los-principios-del-procedimiento-administrativo-en-la-ley-del-procedimiento-administrativo-general-fundamentos-alcances-e-importancia/>

⁹⁵ Diccionario Jurídico España

congelación del ordenamiento, y éste debe responder a la realidad social de cada momento”

Para nosotros, La seguridad jurídica es un fin del derecho, como señala el profesor Villalobos MA., es “la garantía dada al individuo, por el Estado, de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán violentados o que, si esto llegará a producirse, le serán asegurados por la sociedad, protección y reparación”⁹⁶.

Desde un punto de vista constitucional, “El principio de la seguridad jurídica forma parte consubstancial del Estado Constitucional de Derecho. La predictibilidad de las conductas (en especial, las de los poderes públicos) frente a los supuestos previamente determinados por el Derecho, es la garantía que informa a todo el ordenamiento jurídico y que consolida la interdicción de la arbitrariedad.

⁹⁶ Villalobos MA

CONCLUSIONES

1. Que, la escasa existencia de uniformidad de criterios que adoptan los registradores, inciden en la calificación de los títulos presentados al Registro para su inscripción, al adoptar cada registrador posiciones divergentes unos son muy formalistas, otros son toman como guía las resoluciones del Tribunal

Registral sin considerar el contexto sociocultural de la oficina Registral de Huancayo, además que no todos constituyen presentes de observancia obligatoria por lo que podrían apartarse de dichos criterios y así adoptar decisiones que adecuen al contexto local.

2. La amplia potestad otorgada en el ejercicio de la autonomía del registrador para la calificación del título influye en el tráfico jurídico, puesto que el colectivo requiere de la publicidad que brinda el registro para garantizar la seguridad jurídica que es la finalidad del registro y del Estado, por lo que se ha evidenciado que los registradores en la amplia autonomía que ejercen no valoran esta situación.
3. 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.

RECOMENDACIONES

1. Que la Dirección Técnica Registral, debe delegar mediante resolución funciones específicas a cada Zona Registral a fin de que sean los propios registradores quienes establezcan los lineamientos en los plenos registrales locales, descentralizando así las actividades de carácter nacional que se celebran con este fin.
2. En virtud de la primera recomendación, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos debe dejar sin efecto y reformular la RESOLUCIÓN 234-

2015-SUNARP-SN, solo en el extremo de la delegación a la Dirección Técnica Registral para la emisión de los lineamientos registrales, debiendo otorgar dicha facultad a cada Zona registral, a fin de que los registradores puedan elaborar los lineamientos en el ámbito local siguiendo el procedimiento las indicaciones antes mencionada pero con la adecuación a su entorno sociocultural.

REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA

1. Carreto García JJ. “El Derecho Registral ante las actualizaciones de modernización del segundo registro de la propiedad de la ciudad Quetzaltenango y la Seguridad Jurídica del Notario”. [Tesis presentada] para optar los títulos de abogada y notario. México: Universidad Rafael Landívar de; 2006. p. 113
2. Ramos Gómez WS. “La calificación registral en la transferencia por compra venta y la seguridad jurídica registral la zona VIII durante el periodo 2007-2014” [Tesis]. p.233.
3. Lino Rodríguez LB. “El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica” [Tesis]. p.115.
4. Euguren Alan EG. “Registro público: Mecanismo Fundamental para el Tráfico Jurídico”. [revista en internet] 2016 Marzo. [acceso 24 de Setiembre de 2016]; disponible en: <http://diariolaregion.com/web/registro-publico-mecanismo-fundamental-para-el-traffic-juridico/>
5. Alva Matteucci M. “El Principio De Predictibilidad Y El Derecho Tributario”. Revista Análisis Tributario [Revista en Internet] 2001 Octubre. [acceso 16 de Setiembre de 2016]. Disponible en: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/blogdemarioalva/page/50/>
6. La Cruz Berdejo J. LUIS y Sancho Rebullida F., citado por Cabrera Ydme E., “El Procedimiento Registral en el Perú”, p. 33.
7. José María Citado por Chico y Ortiz, “Estudios sobre derecho Hipotecario”, p. 127.
8. Edilberto Cabrera Ydme “El Procedimiento Registral en el Perú” p. 314

9. La Cruz Berdejo JL. y Sancho Rebudilla F. El Sistema Registral Francés. [blog en Línea] 2011 Junio. [acceso 26 de Agosto de 2016]. Disponible en: <http://dimassoazo.blogspot.pe/2011/06/el-sistema-registral-frances.html>
10. García García JM. “Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario”, p. 1450.
11. Ob. Cit. La Cruz Berdejo JL. y Sancho Rebudilla F. p. 28
12. Novoa Miranda J. Sistema registral Alemán. Derecho Registral [blog en internet] [acceso el 18 de Marzo de 2016], disponible en: http://files.uladech.edu.pe/docente/32800028/DERECHO_REGISTRAL/01_Sesion/Contenido_01.pdf
13. Chico y Ortiz JM. Ob. Cit., p. 148.
14. Ibíd. 130
15. Novoa Miranda J. Sistema registral Alemán. Derecho Registral [blog en internet] [acceso el 18 de Marzo de 2016], disponible en: http://files.uladech.edu.pe/docente/32800028/DERECHO_REGISTRAL/01_Sesion/Contenido_01.pdf
16. Paucar Falcon AP. Inscripción Constitutiva y Seguridad Jurídica de la Propiedad Inmueble en la Oficina Registral de Huánuco – 2017, fuente. Tesis pregrado para optar los títulos de abogada de la Universidad de Huánuco; Perú, publicado 2017, acceso a Internet el 28 de setiembre de 2017. Disponible en: <file:///C:/Users/TOSHIBA/Downloads/Tesis%20America%20Paucar%20Falcon.pdf>
17. Novoa Miranda J. Sistema registral Alemán. Derecho Registral [blog en internet] [acceso el 18 de Marzo de 2016], disponible en: <https://es.scribd.com/document/356150945/Sistema-Registral-Frances>

18. Manzano Solano citado por Guevara Bringas R. "Sistemas y Técnicas registrales. Una visión comparatista". [En Línea] {Acceso el 10 de Agosto de 2016}. Disponible en: http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_registral/revista/Doctrinas/Sistemas.pdf
19. Guevara Bringas R. Ob. Cit. [blog en línea] [acceso el 28 de Siembre de 2016]. Disponible en: http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_registral/revista/Doctrinas/Sistemas.pdf
20. Ibíd.
21. Registro de Propiedad. [Blog en línea] [Acceso el 28 de Setiembre]. Disponible en: https://www.tirant.com/editorial/actualizaciones/Tema30_nuevo.pdf
22. Pacocasatorres.com. títulos Inscribibles en los Registros de la Propiedad. Tema 3: Derecho Civil, [blog en Línea] [acceso 19 de Agosto de 2016]. Disponible en: <http://www.pacocasatorres.com/files/17032010174442.pdf>
23. Gabriel de Reina Tartiere. El Derecho Registral inmobiliario y el Registro de la propiedad. [blog en línea] [acceso el 28 de Setiembre de 2016]. Disponible en: file:///C:/Users/TOSHIBA/Downloads/Dialnet-ElDerechoRegistralInmobiliarioYEIRregistroDeLaPropi-4034057_2.pdf
24. Novoa Miranda J. Ob. Cit. Disponible en: http://files.uladech.edu.pe/docente/32800028/DERECHO_REGISTRAL/01_Sesion/Contenido_01.pdf
25. Ibíd.
26. Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, en su art. Art. IV, numeral 1.15. [en línea] [acceso el 28 de Setiembre de 2016]. Disponible en: http://transparencia.mincetur.gob.pe/documentos/newweb/portals/0/LEY_27_444_DERECHOS_DEL_ADMINISTRADO.pdf

27. Franco Gonzales CA. El principio de la predictibilidad de las resoluciones judiciales y los actos de la administración pública. [Monografía en línea]. Perú: Monografías.com - Derecho 5to párrafo. [acceso 03 de Setiembre de 2016]. Disponible:<http://www.monografias.com/trabajos93/principio-predictibilidad-resoluciones-judiciales/principio-predictibilidad-resoluciones-judiciales.shtml#ixzz4IBC64mJZ>
28. Mayta Zamora JD. Los principios del procedimiento administrativo general en la Ley N° 27444 y una visión en America Latina. [monografía en internet]. Lima: Monografias.com 2011. 2do párrafo. [acceso 05 de Setiembre de 2016]. Disponible en: <http://www.monografias.com/trabajos88/principios-del-procedimiento-administrativo-general/principios-del-procedimiento-administrativo-general2.shtml#principio>
29. El principio de predictibilidad. [en línea] [acceso el 28 de setiembre de 2016]. Disponible en: http://files.uladech.edu.pe/docente/17882157/Derecho_Procesal_Administrativo/SESION%2008/Contenido_08.pdf
30. Molina Dimitijevich A. Los Principios del Procedimiento Administrativo en la Ley del Procedimiento Administrativo General: Fundamentos, alcances e Importancia. [artículo en línea] [acceso 26 de Setiembre de 2016]. Disponible en: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/viewFile/16890/17196>
31. SUNARP Fuero Registral“, pp, 40-42
32. SUNARP. [Página web]. Perú: Sunarp.gob.pe 3er párrafo. [acceso 03 de Noviembre de 2016]. Disponible: <https://www.sunarp.gob.pe/nosotros.asp>
33. Campos Fernández s. / Del Carmen Y. “Fuero Registral”, pp. 47-50
34. SUNARP “Fuero Registral”, pp. 47-49
35. SUNARP “Fuero Registral”, pp. 49-50

36. López de Zavalía citado por la SUNARP “Temas de Derecho Registral”, pp. 38-40.
37. Código Civil Comentado. “Gaceta Jurídica”, p. 293.
38. Código Civil Comentado. Ob. Cit. p. 294.
39. SUNARP “Error Registral”, pp. 43-45
40. SUNAPR “temas de derecho registral”, pp. 40-43
41. SUNARP “Temas de Derecho Registral”, pp. 43-46
42. Díez Picazo L.
43. Actualmente el Decreto Legislativo N° 1049 modificado por el Decreto Legislativo N° 1232
44. SUANRP. Ob. Cit., p.46
45. SUNARP. Ob. Cit., p.47
46. Ob. Cit. p. 49
47. Ibíd. p. 4
48. Ídem.
49. Diccionario Jurídico España
50. Villalobos MA

51. Villalobos MA. Citado en Sentencia del Tribunal Constitucional EXP. N.º 0016-2002-AI/TC
52. Rubio Correa M. citado en el Expediente 016-2002/ai-tc que expresa: “El principio de seguridad jurídica forma parte consubstancial del Estado Constitucional de Derecho. La predictibilidad de las conductas(es especial, la de los poderes públicos) frente a los supuestos previamente determinados por el derecho es la garantía que informa a todo el ordenamiento jurídico y que consolida la interdicción de la arbitrariedad”.
53. Mezquita del Cacho citado por García García, JM. (1994). “La función registral y la seguridad de tráfico inmobiliario”. p. 2243.
54. SUNARP “Temas de derecho Registral”, pp. 23-34.
55. Cabrera Ydme M. “El Procedimiento Registral en el Perú”, p. 73.
56. García García JM. “Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario”, p. 533.
57. Lacruz Berdejo JL y Sancho Rebullida F. “Elementos de Derecho Civil- Derecho Inmobiliario Registral”, p. 48.
58. García García JM. Ob. Cit. p. 538.
59. Gómez Gállico FJ y Del Pozo Carrascosa P. “Lecciones Derecho Hipotecario”, p. 63.
60. Amoros Guardiola M. “Significado de la Calificación Registral”, p. 24.
61. Pau Pedrón A. “Curso de Práctica Registral” p. 24.
62. Código Civil comentado por los 209 especialistas, Gaceta Jurídica p. 215.

63. Pérez Lasala Citado por Moisset de Espanés L. "La Publicidad Registral". p. 287.
64. Aliaga Huaripata L. "Código Civil Comentado por los 100 Mejores Especialistas", p. 411.
65. Guevara Manrique R. y otro. "Derecho Registral", p. 32.
66. Fueyo Laneri F. "Teoría General de los Registros". p. 187.
67. Jorge Gonzáles L. Comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros. p. 61
68. Gonzales Barrón G. Derecho Registral y Notarial. p. 505
69. Ossorio M. "Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales" p. 147.
70. Bartra Cavero J. "Procedimiento Administrativo", p. 75.
71. Ossorio M. Ob. Cit. p. 821.
72. Ibíd. p. 977.
73. Loc. Cit. p. 906.
74. Gonzales Barrón G. Ob. Cit. p.117
75. Ídem.
76. SUNARP. "Temas de derecho Registral" p.35.
77. Ibíd. p.34.

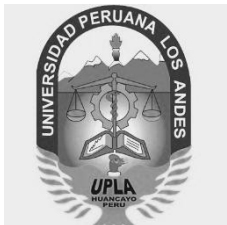
78. Metodología de la Investigación [en línea], p. 1 [consulta: 03 de Setiembre 2016]. Disponible en: http://profesores.fi-b.unam.mx/jlfl/Seminario_IEE/Metodologia_de_la_Inv.pdf
79. Ibid, p. 132
80. Noguera Ramos I. "Guía para la Elaborar una tesis de Derecho", p. 78.
81. Metodología de la Investigación [en línea]. Ob. Cit. p.3
82. Arazamendi L. "La Investigación Jurídica", p. 243.
83. Rodríguez Cepeda BP. Metodología Jurídica. [libro en internet]. 7ma ed. México: Editorial. S.A. de C. V. p. 42(30); 2006 [acceso 04 de Setiembre de 2016]. Disponible en: <http://www.librosoterico.com/biblioteca/metafisica/Metodologia%20Juridica-Bartolo-Pablo-Rodriguez-Cepeda.pdf>
84. Hernández Sampieri R., Fernández Collado C. y Baptista Lucio M. Metodología de la Investigación. [libro en línea]. 5ta ed. México: McGRAW-HILL/Interamericana Editores, S.A. DE C.V. 2010. p. 123(81), [acceso el 04 de Setiembre de 2016]. Disponible en: https://www.esup.edu.pe/descargas/dep_investigacion/Metodologia%20de%20la%20investigaci%C3%B3n%205ta%20Edici%C3%B3n.pdf
85. Carrasco Diaz, S. citado por Universidad Peruana los Andes. Metodología de la Investigación. [libro en línea]. p. 48(52) [acceso el 04 de Setiembre de 2016]. Disponible: http://distancia.upla.edu.pe/libros/derecho/06/METODOLOGIA_DE_LA_INV_ESTIGACION.pdf
86. Cueva JL. "Investigación jurídica", p.67
87. Tafur Portilla R. "La Tesis Universitaria", p.171

88. Tafur Portilla R. Ob. Cit. p. 88 (92)
89. Arazamendi L. Ob. Cit. p. 299
90. Presupone la libertad de criterio en la calificación y que el único parámetro de actuación debe ser el propio ordenamiento vigente.
91. Ibíd. p.34.
92. SUNARP. “Temas de derecho Registral” p.35.
93. Ramos Gómez WS. “La calificación registral en la transferencia por compra venta y la seguridad jurídica registral la zona VIII durante el periodo 2007-2014” [Tesis]. p.233.
94. Mayta Zamora JD. Los principios del procedimiento administrativo general en la Ley N° 27444 y una visión en America Latina. [monografía en internet]. Lima: Monografias.com 2011. 2do párrafo. [acceso 05 de Setiembre de 2016]. Disponible en: <http://www.monografias.com/trabajos88/principios-del-procedimiento-administrativo-general/principios-del-procedimiento-administrativo-general2.shtml#principioo>
95. Alva Matteucci M., “El principio de predictibilidad y el derecho tributario”, p. 28.
96. García de Enterría citado por Molina Dimitrijevič A. “Los Principios Del Procedimiento Administrativo En La Ley Del Procedimiento Administrativo General: Fundamentos, Alcances E Importancia”. Revista de Derecho Administrativo [en línea]. 2009, p.06-07 [Consulta: 23 agosto 2016]. Disponible en: <http://www.acpuju.com/2009/05/doctrina-los-principios-del-procedimiento-administrativo-en-la-ley-del-procedimiento-administrativo-general-fundamentos-alcances-e-importancia/>
97. Diccionario Jurídico España

98. Villalobos MA

99. Presupone la libertad de criterio en la calificación y que el único parámetro de actuación debe ser el propio ordenamiento vigente.

ANEXOS



UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

CÓDIGO:

ENCUESTA

TÍTULO DE LA TESIS: “Aplicación del principio de predictibilidad en la calificación de títulos y el tráfico jurídico en la oficina registral de Huancayo”.

OBJETIVO DEL INSTRUMENTO: Recopilar opiniones de las experiencias de los Señores Registradores y Asistente Registral de la SUNARP – Zona Registral VIII.

INSTRUCCIÓN: Lea con atención cada una de las preguntas y marque con una (X) en una sola respuesta según confiere conveniente.

DIRIGIDO: Registrador () Asistente Registral ()

PREGUNTAS:

1. ¿En alguna oportunidad tuvo discrepancia con sus colegas registradores con respecto al criterio empleado en la calificación de títulos?
 - a) Nunca
 - b) Algunas veces
 - c) Siempre

2. ¿Considera usted que los registradores mantienen un solo criterio de uniformidad durante la calificación de los Títulos?
 - a) Si
 - b) No
 - c) Algunas veces

3. ¿Cuál es la fuente originaria que tiene en consideración para la calificación de un título?
 - a) Aplicación literal de la norma
 - b) Resolución del tribunal registral
 - c) Criterio personal

4. Considera usted que los registradores al momento de realizar la calificación de los títulos, toman como prioridad lo que regula la normatividad a fin de evitar errores en la calificación.
 - a) Si
 - b) No
 - c) Algunas veces

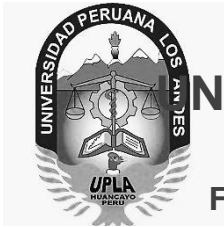
5. Frente a la regulación normativa y las resoluciones del tribunal, considera usted que es prioritario la autonomía⁹⁷ que posee el registrador.
 - a) Si
 - b) No

6. ¿Cómo considera usted qué se vienen calificando los títulos por los registradores de la zona Registral VIII?
 - a) Excelente
 - b) Buena
 - c) Regular
 - d) Mala
 - e) Deficiente

7. Cree usted que, cuando los registradores mantienen su propio criterio en la calificación de los títulos crean incertidumbre en el usuario.
 - a) Si
 - b) No
 - c) Alguna veces

8. Usted cree que la mala calificación de los títulos influye negativamente tráfico jurídico dinámico.
 - a) Si
 - b) No

⁹⁷ Presupone la libertad de criterio en la calificación y que el único parámetro de actuación debe ser el propio ordenamiento vigente.



UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Código:

ENCUESTA

TÍTULO DE LA TESIS: “Aplicación del principio de predictibilidad en la calificación de títulos y el tráfico jurídico en la oficina registral de Huancayo”.

OBJETIVO DEL INSTRUMENTO: Recopilar opiniones de los usuarios del servicio que brinda la SUNARP – Zona Registral VIII.

INSTRUCCIÓN: Lea con atención cada una de las preguntas y marque con una (X) en una sola respuesta según confiere conveniente.

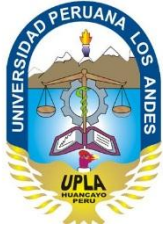
DIRIGIDO: Usuarios

PREGUNTAS:

1. Usted que ha realizado algún trámite para la inscripción de un acto, ante el registro ¿ha identificado que los registradores al momento de la calificación mantienen criterios diferentes ante títulos similares?
 - a) Siempre
 - b) Algunas veces
 - c) Nunca, todos tienen el mismo criterio.

2. Alguna vez usted se ha visto afectado y/o perjudicado por la diversidad de pronunciamientos cuando califican títulos similares.
 - a) Si
 - b) No
 - c) Algunas veces

3. Considera usted que los registradores al momento de calificar los títulos son demasiados apegados a lo que señala la legislación sin tener en consideración la realidad.
 - a) Si
 - b) No
 - c) Algunas veces
4. Usted en algún momento hubiera deseado que su documento presentado al registro sea calificado por un registrador en especial.
 - a) Siempre
 - b) Algunas veces
 - c) Nunca
5. De los diversos trámites de inscripción que ha realizado ante el registro, que percepción le ha causado el resultado obtenido.
 - a) Desconfianza en el registro
 - b) Satisfacción por el buen servicio
 - c) Insatisfacción en el servicio.
6. Como califica usted las observaciones formuladas por los registradores al título presentado para su inscripción.
 - a) Regular
 - b) Buena
 - c) Mala
 - d) Deficiente
7. En alguna ocasión cuando usted solicito la inscripción de su título, el registrador en forma contradictoria le hicieron diferentes observaciones, más aun habiendo subsanado la primera observación.
 - a) Si
 - b) No
 - c) Algunas veces



UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Código:

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO DE LA TESIS: Aplicación del principio de predictibilidad en la calificación de títulos y el tráfico jurídico en la oficina registral de Huancayo, 2015-2016.

OBJETIVO DEL INSTRUMENTO: Obtener aperciones y puntos de vista de los Registrador de la SUNARP de la Zona Registral N° VIII.

INSTRUCCIÓN: Lea con atención cada una de las preguntas y conteste de acuerdo a su experiencia y punto de vista.

DIRIGIDO: Registrador.

PREGUNTAS:

9. ¿Qué opinión tiene usted con respecto a la uniformidad de criterios por parte de los registradores para la calificación de los Títulos?

10. En la calificación de los títulos, ¿cómo cree usted que ejercen los registradores (homólogos), la autonomía atribuida por la norma a la función registral?

11. En orden de prelación, mencione ¿Cuál o cuáles cree usted que es o son la fuente básica prioritaria que aplican los registradores para la calificación de los títulos? De ser varias

12. ¿Considera usted que el criterio personal empleado por el registrador en la calificación de los títulos, genera incertidumbre en el usuario?

13. ¿Desde su perspectiva, de qué manera cree usted que la diversidad de pronunciamientos como consecuencia de la calificación de los títulos, influye en el tráfico jurídico dinámico?

14. Cree usted que la pluralidad de pronunciamientos como consecuencia de la calificación de títulos influye negativamente en la seguridad jurídica dinámica.
