

UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES

ESCUELA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS



**LA CALIFICACIÓN REGISTRAL Y EL TRÁFICO JURÍDICO
DE BIENES REGISTRALES EN LA CIUDAD DE HUANCAYO,**

2015

PRESENTADO POR:

BACH. CYNDHY LEYDHY CANCHUCAJA ACOSTA

PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE:

MAESTRO EN DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

MENCIÓN: DERECHO CIVIL Y COMERCIAL

**HUANCAYO – PERÚ
2017**

MIEMBROS DEL JURADO

Dr. Juan Manuel Sánchez Soto
Director

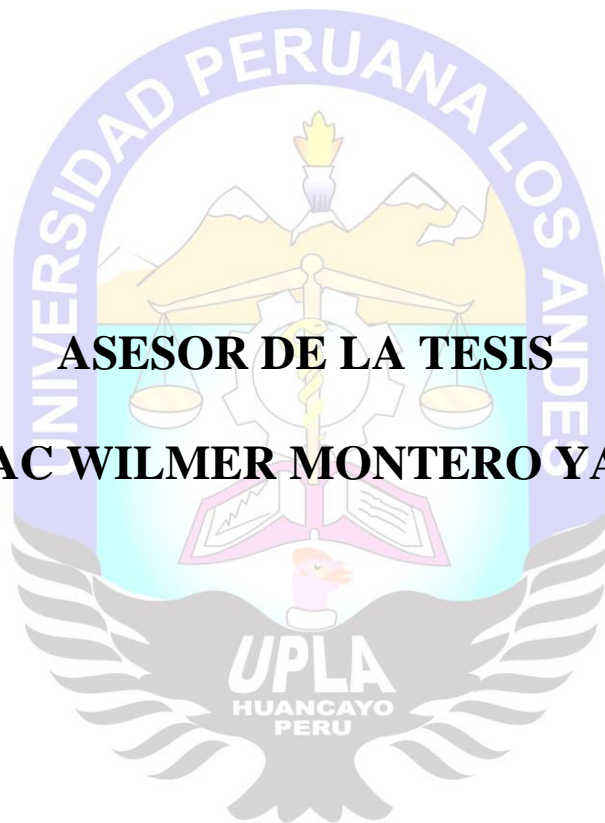


Dr. Alex Sandro Landeo Quispe
Jurado

Mg. Faustino Raúl Cutti Seguil
Jurado

Dr. Edison Paúl Tabra Ochoa
Jurado

Dr. Manuel Silva Infantes
Secretario Académico



ASESOR DE LA TESIS

DR. ISAAC WILMER MONTERO YARANGA

DEDICATORIA: A mis padres con mucho amor y cariño les dedico todo mi esfuerzo y trabajo para la realización de esta tesis.



AGRADECIMIENTO

Al finalizar un trabajo tan arduo y lleno de dificultades como el desarrollo de una tesis es inevitable concentrar la mayor parte del mérito en el aporte que han hecho distintas personas, que participaron y facilitaron que este trabajo llegue a un feliz término. Por ello, es para mí un verdadero placer utilizar este espacio para ser justo y consecuente con ellas, expresándole mis agradecimientos.

Debo agradecer de manera especial y sincera al Profesor Ysacc Montero Yaranga por aceptarme para realizar la presente tesis bajo su dirección, su apoyo y confianza en mi trabajo y su capacidad para guiar mis ideas ha sido un aporte invaluable, no solamente en el desarrollo de esta tesis, sino también en mi formación como investigador. Las ideas propias, siempre enmarcadas en su orientación y rigurosidad, han sido la clave del buen trabajo que hemos realizado juntos, el cual no se puede concebir sin su siempre oportuna participación. Le agradezco también el haberme facilitado siempre los medios suficientes para llevar a cabo todas las actividades propuestas durante el desarrollo de esta tesis.

ÍNDICE

| | |
|--|-----|
| CARATULA | i |
| MIEMBROS DEL JURADO | ii |
| ASESOR DE LA TESIS | iii |
| DEDICATORIA | iv |
| AGRADECIMIENTO | v |
| ÍNDICE | vi |
| RESUMEN | x |
| ABSTRAC | xi |
| INTRODUCCIÓN | xii |
| CAPÍTULO I | |
| PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN | |
| 1.1 Formulación del problema | 17 |
| 1.1.1 Problema General | 17 |
| 1.1.2 Problema Específico | 17 |
| 1.2 Objetivo | 18 |
| 1.2.1 Objetivo General | 18 |
| 1.2.2 Objetivo Específico | 18 |
| 1.3. Justificación | 18 |
| 1.3.1 Teórica | 18 |
| 1.3.2 Social | 19 |
| 1.3.3 Metodológica | 19 |
| 1.4 Hipótesis y Variables | 20 |
| 1.4.1 Formulación de la hipótesis | 20 |
| 1.4.1.1 Hipótesis General | 20 |
| 1.4.1.2 Hipótesis Específicas | 20 |

| | |
|-----------------------------|----|
| 1.5 Variables e indicadores | 20 |
| A. Variable Independiente | 20 |
| B. Variable Dependiente | 21 |

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

| | |
|---|----|
| 2.1 Antecedentes | 22 |
| 2.2 Bases Teóricas Científicas | 24 |
| A. Características de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) | 24 |
| B. Funciones de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) | 25 |
| C. Organización Territorial | 26 |
| D. Agentes responsables de la Función Registral | 27 |
| E. Seguridad Jurídica Vs. Seguridad Económica | 32 |
| 2.2.1 Función económica de la propiedad | 34 |
| 2.2.2 Efectos | 36 |
| 2.2.3 Sistema registral peruano y su contribución en el desarrollo social nacional | 38 |
| 2.2.3.1 La seguridad jurídica como factor de desarrollo económico | 39 |
| 2.2.3.2. El Desarrollo Económico y Desarrollo Social | 42 |
| 2.2.3.3. La calificación registral y la capacitación de los Registradores | 42 |
| 2.2.3.4. Límites a la Función Calificadora del Registrador | 46 |
| 2.2.4 Importancia del registro para el desarrollo económico y social del país | 47 |
| 2.2.5 Los problemas en la calificación: Es necesario limitar a la función calificadora del registrador? | 50 |
| 2.2.6. Independencia en la función calificadora | 53 |

| | |
|--|----|
| 2.2.7. Límites a la función calificadora | 57 |
| 2.2.7.1 Límites inherentes a la propia función de control | 59 |
| 2.2.7.2 Límites al ejercicio regular de su competencia | 62 |
| 2.2.7.3 Límites funcionales al desarrollo de la actividad calificadora | 63 |
| 2.2.7.4 Función de propiciar y facilitar las inscripciones | 63 |
| 2.3. Definición de conceptos o términos | 70 |
| A. Calificación Registral | 70 |
| B. Tráfico Jurídico | 70 |
| C. Procedimiento Registral | 71 |
| D. La Inscripción | 71 |
| E. La Función Registral | 71 |
| F. El Registrador Público | 72 |
| G. Bienes inscribibles | 72 |
| CAPÍTULO III | |
| METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN | |
| 3.1. Métodos de la investigación | 74 |
| 3.1.1 Métodos Generales de la Investigación | 74 |
| 3.1.2 Métodos Particulares de la Investigación | 75 |
| 3.2. Diseño metodológico | 76 |
| 3.2.1. Tipo y Nivel de Investigación | 76 |
| 3.2.2. Diseño de la Investigación | 76 |
| 3.2.3. Población y Muestra de investigación | 77 |
| 3.2.4. Técnicas de Recolección de Información | 78 |
| 3.2.5. Proceso de construcción, validación y fiabilización de Instrumentos | 79 |

CAPÍTULO IV

RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

| | |
|----------------------------------|----|
| 4.1 Primera hipótesis específica | 80 |
| 4.2 Segunda hipótesis específica | 85 |
| 4.3 Tercera hipótesis específica | 88 |

CAPÍTULO V

DISCUSIÓN

| | |
|-----------------------------------|-----|
| 5.1. Primera hipótesis específica | 96 |
| 5.2 Segunda hipótesis específica | 98 |
| 5.3 Tercera hipótesis específica | 100 |
| CONCLUSIONES | 102 |
| RECOMENDACIONES | 104 |
| REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA | 106 |
| ANEXOS | 109 |



RESUMEN

El Plan de Investigación parte del **problema respecto de la calificación registral y el tráfico jurídico de bienes registrables en la ciudad de Huancayo, 2015**; siendo el **Objetivo determinar** de qué manera la calificación registral afecta al tráfico jurídico de bienes registrables en la ciudad de Huancayo, 2015.

La Investigación se ubica dentro del **Tipo Básico**; en el Nivel Explicativo; Se utilizará para contrastar la Hipótesis, los Métodos Inductivo - Deductivo, Análisis - Síntesis; así mismo Métodos Particulares como Sistemático: Con un Diseño Descriptivo Simple, con una **Muestra** de 196 personas y un Tipo de **Muestreo** Probabilístico aleatorio simple. Para la Recolección de Información se utilizará Encuestas y Entrevistas; llegándose a **la conclusión** de que, en la función calificadora, se presentan cuestionamientos como la exigencia de documentos innecesarios cuando los mismos no son requeridos por norma alguna, en algunos casos las observaciones carecen de una debida motivación, se aplica de manera desproporcionada o discrecional el principio de legalidad, no prevalece la uniformización de criterios en la calificación de los títulos, existe desconocimiento y e incumplimiento de los precedentes vinculantes adoptados por el Tribunal Registral, entre otros.

ABSTRACT

The Research Plan part of the problem with respect to the qualification registration and traffic of goods-recordable legal in the city of Huancayo, 2015; the aim being to determine how the registration rating affects the legal traffic of goods registrable in the city of Huancayo, 2015.

The research is located within the basic type; in the explanatory level; it will be used to contrast the assumptions, methods Inductive - deductive, Analysis - Synthesis; likewise particular methods as systematic: With a simple descriptive design with a sample of 196 people and a type of simple random probability sampling. For the collection of information will be used surveys and analysis of the statistical information submitted to the SUNARP titles; reaching the conclusion that, in the function are presented *cuestamientos* rating, as the requirement of unnecessary documents when they are not required by any standard, in some cases the comments lack of a proper motivation, is applied disproportionately or discretionary the principle of legality, does not prevail the standardization of criteria in the rating of the titles, imposes the ignorance and lack of compliance with the binding precedent adopted by the registration tribunal, among others.

INTRODUCCIÓN

La elección del tema se ha hecho en atención a la necesidad y a la urgencia de entender la insatisfacción de las personas que pretenden acceder a los Registros Públicos, en busca de seguridad jurídica respecto de los actos que celebran; entendemos que la seguridad jurídica es pública y privada, en tanto que la primera está referida a las relaciones entre estado y ciudadano, y la segunda comprende a relaciones de los ciudadanos entre sí, garantiza las relaciones jurídicas de los derechos subjetivos de la naturaleza privada, así como de sus actos jurídicos constitutivos, modificatorios y extintivos. El derecho registral está vinculado básicamente a la seguridad jurídica privada, estática o dinámica de las relaciones entre particulares.

Bajo ese contexto, debemos tener en cuenta el significado de los términos «misión» y «visión» aplicados a organizaciones como la Sunarp es un buen punto de partida para enfocar y desarrollar el tema. Se entiende por misión el motivo, propósito, fin o razón de ser de la existencia de una organización; en cambio, visión se define como «el camino al cual se dirige la empresa a largo plazo y sirve de rumbo y aliciente para orientar las decisiones estratégicas». Pues bien, la misión de la Sunarp es: «Otorgar seguridad jurídica y brindar certidumbre respecto a la titularidad de los diferentes derechos que en él se registran, teniendo como soporte de desarrollo: la modernización, simplificación, integración y la especialización de la función registral en todo el país en beneficio de la sociedad».

La seguridad jurídica como factor de desarrollo económico, es importante, como un medio para que los individuos podamos elevar nuestra calidad de vida. Porque está demostrado que sin crecimiento económico no es posible erradicar la

pobreza. Esta es la razón simple por la que nos preguntamos por qué algunos países crecen más que otros y están mejor.

Hay muchos estudios económicos que se han realizado para tratar de explicar cuáles son los factores que determinan el crecimiento. Entre esos factores, la estructura competitiva de la economía y de su apertura al comercio internacional; la estabilidad política, el nivel de capital humano, la eficiencia del gobierno y de las políticas económicas, la democracia, la corrupción y la calidad institucional como factores determinantes para el crecimiento económico. Por eso, justamente la calidad institucional de la Sunarp debería contribuir al Sistema Registral Peruano y con ello en el desarrollo económico nacional; para ello se requiere reformas profundas como: redefinir el rol del Estado y convertirlo en un ente facilitador que complemente la actividad de los ciudadanos; crear las condiciones necesarias para atraer inversión, introducir al país en el comercio exterior; y mejorar la seguridad jurídica sobre derechos de propiedad y el nivel de instrucción y capacitación de los habitantes. Para que la seguridad jurídica se convierta en un elemento que apoye, eficientemente, el desarrollo económico del país, debemos avanzar, en una mejor definición de los derechos de propiedad. La calidad institucional de la Sunarp, en la actualidad, incide en la trascendencia del desarrollo de nuestro país, ya que brinda un grado de confianza a través de un marco jurídico institucional acorde al contexto actual. Es importante indicar que las reglas claras, en un marco jurídico institucional, contribuyen decididamente en el desarrollo económico nacional.

En atención a lo antes señalado, la presente investigación formulo como **Problema General:** ¿De qué manera la calificación registral afecta al tráfico jurídico de bienes registrables en la ciudad de Huancayo, 2015? Justificándose teóricamente porque, aportará con nuevos conocimientos teóricos al derecho y

nuevas ideas de reflexión acerca de brindar una adecuada calificación registral, respecto de los actos jurídicos sobre los bienes registrables; a fin de facilitar el tráfico jurídico y seguridad jurídica de los mismos. Esto permitirá obtener la protección de los derechos de propiedad de sus propietarios, lo cual generará la confianza necesaria para usarlos como herramienta económica de inversión, potencializando sus activos y aumentando el número de transacciones en el mercado; de esta manera se dinamiza el tráfico jurídico y la economía del país.

Asimismo, se determinó la **Justificación Social**, en la medida que se logre un cambio en la perspectiva de los registradores en la calificación registral y propicien la inscripción de los actos jurídicos que se presenten al registro, ya que justamente el registro es una herramienta que tiene que estar al servicio de los ciudadanos, por lo tanto, esto beneficiará a los propietarios de los bienes, a los registradores, a la sociedad y al Estado. Como **Justificación Metodológica**, en el desarrollo de la investigación se utilizará técnicas e instrumentos para recoger datos de la muestra de estudio, los mismos serán validados por expertos en la parte temática y metodológica, que posteriormente dicho instrumentos serán utilizados por otros investigadores. Por otro lado, se propondrá nuevos lineamientos para una adecuada calificación de los títulos y de esta manera facilitar el acceso inmediato al registro de propiedades y brindar seguridad jurídica.

El **objetivo general** de la investigación, es la de determinar de qué manera la calificación registral afecta al tráfico jurídico de bienes registrables en la ciudad de Huancayo dentro del periodo 2015.

En el marco teórico, se desarrolló las características y funciones de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), la seguridad Jurídica Vs. Seguridad Económica Función Económica de la Propiedad, los efectos

económicos de la inscripción de los Derechos de Propiedad sobre bienes inmuebles y la problemática y posiciones al respecto. Así como el sistema registral peruano y su contribución en el desarrollo social nacional, la seguridad jurídica como factor de desarrollo económico social, la calificación registral y los límites a la función calificadora del registrador.

Se planteó como **Hipótesis General**, que la inadecuada la calificación registral por parte de los registradores de la Oficina Registral de Huancayo, afecta negativamente en el tráfico jurídico de los bienes registrables en la ciudad de Huancayo, al haber una disminución en las transacciones económicas; siendo su **variable independiente**: La Calificación registral; y la **variable dependiente**: El tráfico jurídico de bienes registrables.

El presente trabajo de investigación pertenece al tipo investigación es básica, porque existe aporte en el derecho como consecuencia de la recopilación de datos que fue procesado, nos conducirá a la búsqueda de nuevos conocimientos, mediante el análisis de los títulos que fueron calificación negativamente en los Registros Públicos de la oficina registral de Huancayo; a fin de brindar conocimientos teóricos científicos del derecho registral, que nos orientara al descubrimiento de nuevos conocimientos que se materializarán en la generalización de los resultados. Asimismo, es **Jurídico social**, porque el aporte que se dará, será para favorecer a la sociedad que desee acceder al registro.

El diseño empleado, fue: el **Descriptivo – Explicativo** porque se realizó un análisis de los efectos de la inadecuada calificación registral y sus efectos en el tráfico jurídico de los bienes registrables. La **muestra** utilizada es de 196 personas de acuerdo al procedimiento para calcular el tamaño de la misma. La **técnica de**

muestreo fue aleatorio **probabilístico aleatorio simple**, se aplicó la técnica de la encuesta y la entrevista.

En ese orden de ideas la presente tesis se encuentra estructura en IV capítulos.

- El primer capítulo denominado “Planteamiento de la Investigación”, las mismas que son desarrolladas con precisión.
- El segundo capítulo titulado “Marco Teórico”, donde se describe los antecedentes y bases teóricas científicas de la Calificación Registral en el Sistema Registral peruano y su relación con el tráfico jurídicos de los bienes registrales, así como los conceptos básicos que se desprenden de ella.
- El tercer capítulo referido a la “Metodología de la Investigación”, donde se describe el Tipo y Nivel de Investigación Científica y los Métodos de Investigación utilizados en el desarrollo de la Investigación.
- El cuarto capítulo titulado “Resultados de la Investigación” donde se ha descrito los resultados obtenidos en la encuesta y entrevista aplicada a usuarios y a abogados relacionados en el tema notarial registral de la ciudad de Huancayo.
- El quinto capítulo titulado “Discusión” donde se realizado la contratación de los resultados de la investigación con las hipótesis específicas diseñadas en la investigación.



CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

1.1.1 Problema General

¿De qué manera la calificación registral afecta al tráfico jurídico de bienes registrables en la ciudad de Huancayo, 2015?

1.1.2. Problema Específico:

- a. ¿Cómo la unificación de criterios en la calificación de títulos, afecta a las transacciones económicas de los bienes registrales?
- b. ¿De qué manera el abuso en la independencia de los registradores en la calificación de títulos, vulnera el derecho del usuario de acceder al registro?
- c. ¿De qué manera el desconocimiento de normas por los registradores afecta los derechos económicos de los usuarios?

1.2. OBJETIVO

1.2.1 Objetivo General

- Determinar de qué manera la calificación registral afecta al tráfico jurídico de bienes registrables en la ciudad de Huancayo, 2015.

1.2.2 Objetivo Específico

- Determinar cómo la unificación de criterios en la calificación de títulos, afecta a las transacciones económicas de los bienes registrales.
- Establecer de qué manera el abuso en la independencia de los registradores en la calificación de títulos, vulnera el derecho del usuario de acceder al registro.
- Determinar de qué manera el desconocimiento de normas por los registrados afecta los derechos económicos de los usuarios.

1.3. JUSTIFICACIÓN

1.3.1 Teórica

El tema de investigación es relevante teóricamente porque, aportará con nuevos conocimientos teóricos al derecho y nuevas ideas de reflexión acerca de brindar una adecuada calificación registral, respecto de los actos jurídicos sobre los bienes registrables; a fin de facilitar el tráfico jurídico y seguridad jurídica de los mismos. Esto permitirá obtener la protección de los derechos de propiedad de sus propietarios, lo cual generará la confianza necesaria para usarlos como herramienta económica de inversión, potencializando sus activos y aumentando el

número de transacciones en el mercado; de esta manera se dinamiza el tráfico jurídico y la economía del país.

1.3.2 Social

El tema de investigación es relevante socialmente en la medida que se logre un cambio en la perspectiva de los registradores en la calificación registral y propicien la inscripción de los actos jurídicos que se presenten al registro, ya que justamente el registro es una herramienta que tiene que estar al servicio de los ciudadanos, por lo tanto, esto beneficiara a los propietarios de los bienes, a los registradores, a la sociedad y al estado.

1.3.3 Metodológica

En el desarrollo de la investigación se utilizará técnicas e instrumentos para recoger datos de la muestra de estudio, los mismos serán validados por expertos en la parte temática y metodológica, que posteriormente dicho instrumentos serán utilizados por otros investigadores. Por otro lado, se propondrá nuevos lineamientos para una adecuada calificación de los títulos y de esta manera facilitar el acceso inmediato al registro de propiedades y brindar seguridad jurídica.

1.4. HIPÓTESIS Y VARIABLES

1.4.1 Formulación de la hipótesis

1.4.1.1 Hipótesis General

La inadecuada la calificación registral por parte de los registradores de la Oficina Registral de Huancayo, afecta negativamente en el tráfico jurídico de los bienes registrables en la ciudad de Huancayo, al haber una disminución en las transacciones económicas.

1.4.1.2 Hipótesis Específicas

- La falta de unificación de criterios en la interpretación y de aplicación de normas en la calificación de títulos por parte de los registradores, afecta negativamente en las transacciones económicas de los bienes registrales.
- El abuso en la independencia de los registradores en la calificación de títulos, vulnera perjudicando el derecho del usuario de acceder al registro.
- El desconocimiento de normas por los registradores afecta negativamente a los derechos económicos de los usuarios.

1.5 VARIABLES E INDICADORES

A. Variable Independiente

Calificación registral: Es la evaluación integral de los títulos en cuyo mérito se solicita la inscripción, que realiza el registrador, y en su caso, el Tribunal Registral, de manera autónoma, personal e indelegable.

| V. INDEPENDIENTE | INDICADORES |
|---------------------------|-------------------------------------|
| X: Calificación registral | X1 = Unificación de criterios |
| | X2 = Independencia de calificación. |
| | X3= Desconocimiento de normas. |

B. Variable Dependiente:

- a) **Tráfico jurídico de bienes registrables:** Conjunto de actos y negocios, contemplados por el derecho registral, a través de los cuales circulan los bienes y derechos de las personas, enajenándolos, adquiriéndolos o modificándolos.

| V. DEPENDIENTE | INDICADORES |
|--|-------------------------------|
| Y: Tráfico jurídico de bienes registrables | Y1 =Transacciones económicas. |
| | Y2 = Derecho del usuario. |
| | Y3 = Derechos económicos. |



CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 ANTECEDENTES

Para la realización de la presente investigación se ha realizado la búsqueda de investigaciones similares anteriormente realizados, siendo los siguientes:

Antecedentes internacionales: No se encontró.

Antecedentes nacionales:

A.- Aliaga Blanco. L. La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú.

Llegó a las siguientes conclusiones.

“1.-Hemos demostrado que 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 (predictibilidad) sobre los derechos publicitados.”¹

“2. En la investigación hemos corroborado nuestra hipótesis principal demostrando que existen una progresiva desnaturalización de la finalidad del Registro de Predios, debido a problemas, factores, costos y requisitos (indirectos y directos) que han ocasionado un desincentivo para la realización de trámites registrales.”²

“3. Las trabas para el acceso a la inscripción registral se presentan en tres aspectos: (i) Altos costos generados por procedimientos registrales propiamente dichos (conformados por altos costos para la creación y calificación del título inscribible; y altos montos cobrados por los aranceles registrales), (ii) altos costos generados por procedimientos ajenos al Registro, y (iii) altos costos generados por requisitos excesivos.”³

“4. Los altos costos para la creación y calificación del título inscribible, son generados principalmente por los altos montos de los servicios de asesoramiento y creación del título inscribible (abogados y notarios) y los costos de transacción generados por la calificación realizada por el Registrador al interpretar las normas pro observación y no pro inscripción.”⁴

1 Aliaga Blanco.L. La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú. p.255

2 Ídem

3 Ídem

4 Idid p.256

“5.- Los altos montos de los aranceles registrales son generados por que el cálculo de los mismos está en relación directa con valor o cuantía del acto y no con valor de los gastos que efectivamente realiza el Registro para inscribir una rogatoria.”⁵

“6.- Los altos costos generados por procedimientos ajenos al Registro, son creados principalmente por el condicionamiento al cumplimiento de pago de tributos (municipales y al gobierno central) para la transferencia de predios.”⁶

“7. La implementación de un catastro multipropósito sofisticado genera altos costos a los administrados desalentando la inscripción y fomentando la informalidad, ya que al priorizar y proteger perímetros y planos determinados con medidas con vocación de exactitud (que no son exactas), se está dejando de proteger los derechos de propiedad de los ciudadanos.”⁷

2.2 BASES TEÓRICAS CIENTÍFICAS

A. Características de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos

(**SUNARP**): Actualmente la organización del Sistema Registral peruano está a cargo de un Organismo Público Descentralizado denominado Superintendencia Nacional de Registros Públicos (**SUNARP**). Esta organización es creada como un organismo descentralizado autónomo del

5 Ídem

6 Ídem

7 Ídem

Sector de Justicia y es el ente rector del Sistema Nacional de Registros Públicos, con personería jurídica de Derecho Público; con patrimonio propio y autonomía funcional, jurídica - registral, técnica, económica, financiera y administrativa. Su presupuesto está comprendido dentro del volumen 5 del presupuesto del sector Público.

La institución fue creada con la ley N° 26366, publicada el 24 de octubre de 1994, y su finalidad principal es organizar todo el sistema Nacional de Registros Públicos. Asimismo, tiene como finalidad la de mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país, tratando de que se logre la especialización, simplificación, integración, y modernización de la función, procedimientos y gestión de todos los registros que lo integran. Según la norma de su creación, la SUNARP conglera los siguientes registros: (i) Registro de Personas Naturales, (ii) Registro de Personas Jurídicas, (iii) Registro de Propiedad Inmueble, (iv) El Registro de Bienes Muebles, y (v) Los demás Registros de carácter jurídico creados o por crearse.⁸

B. Funciones de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos

(SUNARP): La Ley N° 26366 establece que la SUNARP tiene por objeto dictar políticas y normas técnico administrativas de los Registros Públicos, además tiene la función de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar

8 Artículo 1 de la Ley N° 26366

y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos de los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional.⁹

C. Organización Territorial: La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) posee una oficina registral central (denominada la Oficina Registral de Lima y Callao), y oficinas registrales descentralizadas ubicadas en el todo el ámbito geográfico regional del Perú. Todas administran su propio patrimonio y poseen autonomía registral, administrativa y económica.

Dentro de la estructura jerárquica que actualmente presenta la SUNARP tenemos, como al funcionario de mayor nivel, al Superintendente quien ejerce la representación legal de la institución con atribuciones y obligaciones determinadas por ley, entre las cuales están la de elaborar y supervisar la ejecución de las medidas de simplificación y modernización e integración de los Registros Públicos, supervisar la correcta función registral y autorizar la modificación de la estructura organizativa.¹⁰

En segundo lugar, tenemos el Directorio el cual es el órgano que se encargar de aprobar las políticas para la administración de la institución. Sus atribuciones y obligaciones principales son las de establecer la política Registral Nacional y dictar las normas registrales requeridas para la eficiencia y seguridad de la función registral.

9 Artículo 2 de la Ley N° 26366

10 Artículo 13 y 16 de la Ley N° 26366

En tercer lugar, se encuentra el Superintendente Adjunto (quien tiene bajo su línea al Tribunal Registral) y más abajo encontramos la Gerencia General y las demás gerencias de funcionamiento interno de la institución. Cada zona registral también se enmarca dentro de la organización y se colocan dentro de todo el organigrama de funciones, tal como lo muestra el gráfico presentado.

La ley de creación de la SUNARP (Ley N° 26366) establece además garantías para el Sistema Nacional de los Registros públicos:¹¹

(a) La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales, (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; (d) la indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley.

D. Agentes responsables de la Función Registral: Todos los órganos administrativos pertenecientes a la SUNARP junto con sus órganos desconcentrados además de la función administrativa poseen la función calificante o registral lo cual es ejercitado por dos instancias: (a) Los registradores – (1era Instancia Registral), y; (b) el Tribunal Registral – (2da Instancia Registral).

11 Artículo 3 y 11 de la Ley N° 26366

Es en tal sentido que la calificación de los títulos está a cargo de los Registradores y Vocales del Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente (ambos funcionarios públicos), quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos por ley.

Como se puede verificar “la principal función de los Registradores Públicos es la calificación. Esta es entendida como la “evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción.”¹²

Según Manuel Soria la función calificadora “Implica una sinopsis concurrencial de valoraciones normativas relacionadas unas con otras y acreditadas mediante documentos que, en nuestro procedimiento Registral se denomina Título”¹³.

En este sentido, el registrador realiza un juicio de valor sobre los documentos presentados por los administrados, y son ellos quienes revisan si dichos documentos están acorde a ley según el acto que se pretenda inscribir. El registrador se pronunciará de la siguiente manera según corresponda:

- Si el título inscribible posee algún vicio subsanable. Se observará. En la esquila de observación el registrador deberá determinar el vicio, la base legal que lo sustenta y la forma de subsanarlo.

12 Pau Pedron. La calificación registral. p 66- 68.

13 Soria Alarcón. M. Límites de la Calificación Registral p.39

- Si el título inscribible no posee vicio subsanable y se han pagado todos los derechos registrales. Se inscribirá. El registrador extiende una constancia de inscripción.
- Si el título inscribible no posee vicio subsanable pero no se han pagado todos los derechos registrales. Se liquidará. En la esquila de liquidación se especificarán los derechos registrales faltantes de pago.
- Si la rogatoria del título inscribible no es un acto inscribible o si este contiene defectos insubsanables. Se tachará, esta tacha es denominada la “tacha sustantiva”.

La segunda instancia administrativa está conformada por el Tribunal Registral, el cual también realiza una función calificadoradora con la excepción de que su pronunciamiento no termina en una inscripción o en alguno de los actos antes señalados. Al tribunal llegan las apelaciones de las denegatorias de inscripción realizadas por los registradores (observaciones y tachas). Después de un proceso de nueva calificación el Tribunal procederá a confirmar, revocar, ampliar o modificar parcial o totalmente la observación, tacha o liquidación, expidiendo una resolución registral donde se sustente su posición. Con esto se habrá agotado la segunda instancia administrativa. Solo después del fallo del tribunal, y si la resolución emitida es contraria a las pretensiones del solicitante, se podrá demandarla ante el poder judicial.

Finalmente cabe señalar a manera de conclusión lo expresado por Manuel Soria quien dice que la función registral: “lo ejercen las dos instancias... Es la facultad que las normas específicas y generales colocan

en manos de ambas instancias, con el objeto de que puedan verificar la licitud de los actos jurídicos que aparecen en los documentos denominados Títulos, evitando inscribir aquellos viciados de nulidad absoluta o susceptibles de anulación.”¹⁴

Consecuente, el trabajo eficiente de ambas instancias permitirá tener un sistema de publicidad registral óptimo, garantizando que solo se inscribirán los actos que no adolezcan de vicios de nulidad que de alguna manera puedan generar problemas legales futuros a los titulares de los derechos y los terceros con los que estos contratan.

Según José Antonio Álvarez Caperochipi: “el registro es en conclusión un instrumento técnico que sirve al desarrollo económico, y que se presenta como un preciado tesoro en el desarrollo de la madurez del espíritu jurídico, y en la conciencia del estudio y significado social de la propiedad. Es el necesario resultado de una administración eficiente, que pretende identificar eficientemente los propietarios inmobiliarios, redistribuir la riqueza de una colectividad, y distribuir justamente las cargas y gravámenes sobre la propiedad”¹⁵

Este autor define el registro de forma instrumental, resaltando su utilidad práctica, y afirmando que es un mecanismo o herramienta técnica para el desarrollo de una nación en la medida que ayuda a proteger los derechos patrimoniales de las personas.

14 Soria Alarcón. M. Op. Cit. p. 54-55

15 Álvarez Caperochipi. J. Derechos Reales. p. 41

Consideramos que el Registro juega un papel trascendental en la protección de los derechos patrimoniales. En la misma línea se pronuncia Luis Diez Picazo al afirmar que “el Registro es una institución administrativa que tiene por objeto la publicidad oficial de las situaciones jurídicas de los bienes inmuebles.”¹⁶ Por otro lado, Rubén Guevara Manrique nos dice que los Registros Públicos, “es una institución técnico – Jurídica autónoma, destinada a contener la publicidad de las inscripciones, de los actos, contratos, resoluciones judiciales y administrativas que determinan la ley, con el objeto de garantizar el derecho de los inscribientes y terceros”.¹⁷

Teniendo en cuenta que, si el concepto del Registro de la Propiedad necesariamente está muy vinculado con la función y los objetivos que cumple dicha institución, solamente su funcionalidad determinará la importancia para la consolidación de derechos patrimoniales y el desarrollo económico. Para Gunther Gonzáles Barrón las “funciones del registro son facilitar la prueba de los derechos, brindar información relevante y asegurar la eficacia de las adquisiciones”¹⁸, afirma además que “No existe nada más cercano al ciudadano y a sus relaciones patrimoniales que el registro... en mi concepto de las cosas, el Registro es una figura de seguridad jurídica CON JUSTICIA.”¹⁹

16 Diez Picazo L. Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. p 69

17 Guevara Manrique. R. Derecho Registral p. 105

18 Gonzales Barrón. G. 2002: 19. Introducción al Derecho Registral y Notarial. p 19

19 Ibid. p. 20

Según Carlos Cárdenas, “Los registros públicos son un medio para brindar certidumbre respecto de la titularidad de diferentes derechos. Los registros, en tal sentido, son una garantía de seguridad jurídica”²⁰. Por otro lado, Según Álvarez Capeochipi citado por Gunther Gonzáles Barrón, la vocación del Registro de la propiedad es llegar a sustituir la apariencia como criterio definitorio de la propiedad, por medio de la incorporación del derecho de propiedad y sus gravámenes reales a un título formal (el asiento), y con la aspiración final de convertir el título en la única realidad del derecho.

En esta óptica podemos afirmar que se pretende buscar un objetivo global y trascendental: la seguridad del tráfico jurídico y la satisfacción de intereses generales (que no se generen futuros problemas legales con las contrataciones principalmente).

Concluyentemente, la finalidad de un registro jurídico es la de otorgar protección de los derechos patrimoniales mediante la seguridad jurídica que otorga la publicidad de los actos y derechos que constan en su archivo registral.

E. Seguridad Jurídica Vs. Seguridad Económica: Ambos conceptos hacen referencia a la idea de “seguridad”, la cual puede ser definida como la ausencia de riesgo, que en términos prácticos se puede explicar desde una perspectiva objetiva y una subjetiva. La perspectiva objetiva es la que se

20 Cárdenas Quirós. C. Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. p 187

demuestra con datos plausibles. En otras palabras esta perspectiva es en la que se puede demostrar, después de realizar alguna investigación, sondeo o encuesta sobre algún indicador cuantificable, que existe o no seguridad en “algo”. La perspectiva subjetiva es la percepción que poseen las personas sobre “algo” que puede generarles la confianza necesaria para considerar que este “algo” sea seguro o no. Por un lado tenemos una perspectiva demostrable y por otro tenemos una percepción. Hay que aclarar que no necesariamente algo demostrable puede generar la percepción en las personas de que lo sea así, es necesario que otros factores coadyuven para que suceda. Con estas ideas preliminares podremos definir ambos conceptos.

Seguridad Jurídica: La palabra “seguridad jurídica” en su sentido más general, se entiende como la protección que debe otorgar el Estado a fin que las personas puedan hacer frente a las posibles contingencias que pudieran modificar su situación jurídica.²¹ Otros autores nos afirman que “La seguridad jurídica implica la determinación, control y minimización de los riesgos presentes y la previsión de los riesgos futuros de un acto jurídico determinado. Afirman, además que en la medida en que se puedan prever las consecuencias directas e indirectas de las relaciones jurídicas estaremos en condiciones de afirmar que existe “seguridad jurídica”.

21 Gonzales Barrón. G. 2002: 19. Op. Cit. p. 50

2.2.1 Función económica de la propiedad

Según Edgardo Mosqueira, haciendo referencia a lo establecido por Fukuyama, para el desarrollo de las economías de mercado “es imprescindible la definición, el reconocimiento y la estabilidad de los derechos de propiedad, que permitan a los titulares asignarles el uso más eficiente a través de mecanismo del mercado.”²² De la misma forma afirma Mosqueira que “un sistema de derechos de propiedad, que permite que la información sobre los mismos fluya entre los agentes económicos, genera que se creen mercados inmobiliarios activos, los cuales son la base de los mercados de capitales.”²³

Asimismo, afirma que: “Los derechos sobre bienes inmuebles resultan esenciales para el desarrollo económico, pues los inmuebles no solo constituyen un importante recurso en sí mismos, sino que proporcionan la mejor garantía, lo que permite reducir los costos de transacción del crédito.”²⁴

Contribuyendo a las opiniones sobre el tema tenemos la expresada por Hernando De Soto quien afirma que: “...desde el punto de vista estrictamente económico, los derechos de propiedad sobre los bienes no tienen como principal objetivo beneficiar al individuo o entidad que es su titular, sino, más bien proporcionarle los incentivos necesarios para que les agreguen valor, invirtiendo, innovando o combinándolos

22 Mosqueira E. Edgardo “Las reformas Institucionales para la creación de un sistema de derechos de Propiedad. p 79

23 Ídem

24 Ibid p. 80 - 81

provechosamente con otros recursos, de lo que se deriva un resultado beneficioso para la sociedad.”²⁵

Como bien afirma Hernando de Soto, la inversión realizada por los individuos que tienen la seguridad de que sus derechos de propiedad están seguros va a repercutir en innovaciones e inversiones que serán provechosas para la sociedad. Cabe afirmar, que la existencia de derechos de propiedad seguros incentiva al propietario a utilizar sus bienes de la forma que para él le resulte más provechoso, sin que esta utilización afecte el derecho de terceros y procurando la inversión en su patrimonio. El efecto generalizado y combinado de este proceso, según lo que afirma Hernando de Soto, traerá beneficios a la sociedad.

El propietario realizará las acciones necesarias para obtener el mayor beneficio de su patrimonio y así la acción generalizada de varios propietarios sobre sus bienes hará que la economía se dinamice. Es en este sentido que la existencia de derechos de propiedad correctamente protegidos, y en especial la cognoscibilidad que el propietario pueda tener sobre la seguridad de los mismos, determinará la forma como estos se utilizarán para el intercambio en el mercado, ya que, como previamente lo hemos afirmado, la existencia de derechos de propiedad seguros abre el abanico de posibilidades a los propietarios para la realización de las diferentes acciones que el derecho les permite para la afectación de su predios (inversión e innovación sobre los mismos), y

25 De Soto. H. El misterio del Capital. p. 58

asegurar el incremento patrimonial personal y muchos beneficios generalizados más.

2.2.2. Efectos

Como lo hemos afirmado las personas que poseen conocimiento de la protección de sus derechos de propiedad, tienen los suficientes incentivos para utilizar estos como un activo que les permita aumentar su patrimonio y generar riqueza. En otras palabras, este contexto permitirá darle un aprovechamiento económico a su propiedad y así generar un incremento patrimonial y obviamente potencializar sus activos. Los individuos podrán realizar sobre sus predios numerosas acciones que podrían traer consigo beneficios patrimoniales.

En primer lugar, pueden “transferir” sus bienes de forma sencilla, rápida, y sin ningún problema legal a futuro. La compraventa en el mercado inmobiliario podrá acelerarse debido a que los trámites para la transferencia serán más cortos, existirá menor informalidad y los inmuebles imposibilitados para la venta debido a falta de saneamiento físico legal podrán ser formalizados con mayor rapidez. Gracias a esto el mercado inmobiliario podrá potencializarse, aumentando el número de empresas dedicadas a este negocio, lo cual permitirá una mayor competencia en el rubro (mayor calidad y regulación de precios), permitiendo así satisfacer la demanda interna de viviendas.

Un sistema eficiente de “formalización de propiedad” permitirá aumentar el valor de los inmuebles que se encuentran en estado informal.

En efecto, actualmente existe una innumerable cantidad de inmuebles que no se encuentran legalmente saneados, este hecho castiga el precio del valor de los inmuebles en perjuicio del beneficio futuro que pueden tener sus propietarios ante futuras ventas. La falta de saneamiento físico-legal de un inmueble puede presentarse por varias causas, desde la falta de regularización del tracto sucesivo de los titulares registrales, cargas o hipotecas no levantadas, actualización de la información registral con la física (linderos, medidas perimétricas, aéreas, fabricas, nomenclatura, etc.), hasta las más simples como errores en los nombres de los titulares registrales o en la numeración y ubicación del predio.

Actualmente el Perú viene experimentando un acelerado aumento en la demanda y construcción de inmuebles, lo cual trajo consigo el aumento acelerado de precios. Esto debido al crecimiento económico que experimenta el país y al hecho que las personas poseen mejores ingresos los cuales están siendo invertidos en el mercado inmobiliario.

Asimismo, en los últimos años las entidades financieras han otorgado una gran cantidad de créditos Hipotecarios, obviamente esto producto de lo antes mencionado.

Es evidente que el apogeo del rubro inmobiliario se encuentra focalizado en zonas donde existe una alta cantidad de inmuebles saneados legalmente. Probablemente esto se deba a que los propietarios de dichos predios se encuentran más informados y con mejor posición económica pasa asumir los costos de la regularización y formalización

de sus predios con el objetivo de realizar algún negocio inmobiliario. Los propietarios podrán hipotecar sus inmuebles para garantizar créditos hipotecarios con alguna entidad financiera, las cuales no tendrán ninguna objeción con respecto al estado legal del predio siempre y cuando no exista ningún vicio (principalmente registral) que motive una negativa por parte de la entidad financiera a realizar el préstamo. Cabe precisar, que muchas transacciones y solicitudes para créditos hipotecarios con entidades financieras se truncan debido a que el inmueble no se encuentra totalmente saneado y la entidad financiera, en la evaluación registral que realiza, encuentra vicios que no pueden ser subsanados por los mismos vendedores. Las entidades financieras exigirán a las personas que acceden al crédito hipotecario la constitución de una hipoteca sobre el predio adquirido. Cabe afirmar además que un predio saneado repercute tanto sobre los compradores del activo inmobiliario como sobre los vendedores del mismo. El beneficio para los vendedores es que el valor del predio aumentará, y será de fácil venta, sin impedimentos por parte de la entidad financiera, por el contrario, los beneficios para los compradores es que podrán acceder al crédito hipotecario, podrán adquirir el inmueble y constituir la hipoteca en garantía del pago a favor de la entidad financiera.

2.2.3. Sistema registral peruano y su contribución en el desarrollo social nacional

La misión de la SUNARP, aplicado es el motivo, propósito, fin o razón de ser de la existencia de una organización; por su parte la visión

se define como «el camino al cual se dirige la empresa a largo plazo y sirve de rumbo y aliciente para orientar las decisiones estratégicas»²⁶ Pues bien, la misión de la Sunarp es: «Otorgar seguridad jurídica y brindar certidumbre respecto a la titularidad de los diferentes derechos que en él se registran, teniendo como soporte de desarrollo: la modernización, simplificación, integración y la especialización de la función registral en todo el país en beneficio de la sociedad».²⁷

2.2.3.1 La seguridad jurídica como factor de desarrollo económico

Carmen Urizar Hernández, Directora del Área Económica del Centro de Investigaciones Económicas Nacionales (CIEN) y Directora del Departamento de Economía, Facultad de Ciencias Económicas, Universidad Francisco Marroquín (UFM), preparó una ponencia para el II Congreso Centroamericano de Estudiantes de Derecho, realizado en la Antigua Guatemala, el 28 de agosto de 1999, el mismo que por cierto tiene vigencia en el actual contexto. Ella nos señala: ¿Por qué es importante el crecimiento? El crecimiento económico es importante, no como objetivo per se, que trata de cómo aumentar la producción, sino como el medio para que los individuos podamos elevar nuestra calidad de vida. Porque está demostrado que sin crecimiento económico no es posible erradicar la pobreza. Esta es la razón simple por la que nos preguntamos por qué algunos países crecen más que otros y

26 Gonzales Barrón. G. 2002: 19. Op. Cit. p. 50

27 Idem

están mejor. Hay muchos estudios económicos que se han realizado para tratar de explicar cuáles son los factores que determinan el crecimiento». Entre esos factores, la autora nos señala: «[...] la estructura competitiva de la economía y de su apertura al comercio internacional; la estabilidad política, el nivel de capital humano, la eficiencia del gobierno y de las políticas económicas [...], la democracia, la corrupción y la calidad institucional como factores determinantes para el crecimiento económico» (las cursivas son nuestras). Justamente nos preguntamos: ¿Cuál es la calidad institucional de la Sunarp en la contribución del Sistema Registral Peruano y con ello en el desarrollo económico nacional?»²⁸

“Una de las conclusiones de la autora señalada supra es: «Para alcanzar una meta de crecimiento que sea efectiva para combatir la pobreza debemos realizar reformas estructurales en la economía [...]. Este reto requiere reformas profundas de esas condiciones iniciales, como: redefinir el rol del Estado y convertirlo en un ente facilitador que complemente la actividad de los ciudadanos; crear las condiciones necesarias para atraer inversión, introducir al país en el comercio exterior; y mejorar la seguridad jurídica sobre derechos de propiedad y el nivel de instrucción y capacitación de los habitantes [...]»²⁹

28 Samaniego Cornelio. L. ¿Cómo el Sistema Registral peruano contribuye en el desarrollo social nacional?. p. 67

29 Ídem

Para que la seguridad jurídica se convierta en un elemento que apoye, eficientemente, el desarrollo económico del país, debemos avanzar, en una mejor definición de los derechos de propiedad [...]. La calidad institucional de la Sunarp, en la actualidad, incide en la trascendencia del desarrollo de nuestro país, ya que brinda un grado de confianza a través de un marco jurídico institucional acorde al contexto actual. Es importante indicar que «las reglas claras», en un marco jurídico institucional, contribuyen decididamente en el desarrollo económico nacional.

No deja de tener razón el presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Don Juan Luis de la Rúa Moreno (ponencia presentada en el XVI Congreso del Centro Internacional de Derecho Registral - CINDER). «...los comportamientos económicos no se desarrollan exclusivamente por las reglas del mercado, sino que también vienen sujetos por la dinámica del sistema institucional en que se desenvuelven. Singularmente, reflexionaba poniendo el acento en la exigencia de una certeza y de una seguridad jurídica, en su sentido más amplio, como factores indispensables demandados por el tráfico mercantil».³⁰

30 Idid. p. 69

2.2.3.2. El Desarrollo Económico y Desarrollo Social

El desarrollo económico: Entendido como la capacidad de crear riqueza, promoviendo el bienestar de la población.

Desarrollo social: Se refiere a la evolución o cambio de las relaciones entre los individuos, grupos e instituciones al interior de la sociedad, bajo la premisa que tal desarrollo se configura, en la medida que el cambio de tales relaciones tenga efectos positivos o de mejora.

Retomando el tema de los impactos o efectos que las actividades económicas generan, es claro que el desarrollo económico podrá tener un efecto positivo cuando, en efecto, la riqueza que se logre generar, evidencie un incremento en los niveles de bienestar de la población. Sin embargo, para efectos que el desarrollo se haga realidad en las dos dimensiones señaladas, es necesario que se generen y se mantengan, en forma sostenida, una serie de condiciones indispensables, como el fortalecimiento de la institucionalidad, la reducción de las barreras burocráticas, la mejora en la eficiencia y calidad de gasto en la inversión pública, etc.

2.2.3.3 La calificación registral y la capacitación de los Registradores

“El jurista-registrador» «Juristas son quienes sienten la belleza en la solución de un caso litigioso, resolviendo

armoniosamente y con virtuosismo estético lo que corresponda con arreglo a la justicia”.³¹

La capacitación continua del registrador, contribuye no solo a dinamizar la economía, sino a dar seguridad jurídica al país.

La seguridad jurídica «como principio constitucional» La Constitución Política del Perú no reconoce de modo expreso a la seguridad jurídica como un principio constitucional, sin embargo, el indicado principio forma parte consustancial del Estado constitucional de Derecho.

En el Exp. Nro. 0016-2002-AI/TC, Fundamento 4, se señala: «4. Así pues, como se ha dicho, la seguridad jurídica es un principio que transita todo el ordenamiento jurídico, 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 2, 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

31 Silva Vallejo J. El pensamiento filosófico y jurídico. p. 38

expresa e inequívoca, como infracción punible, ni sancionado con pena no prevista en la ley) y 139°, 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)».

El principio de seguridad jurídica, como se ha dicho transita todo el ordenamiento jurídico 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 (vía interpretación de conformidad con la Cuarta Disposición Final y Transitoria de la actual Constitución Política del Perú).

¿Qué se busca con el principio de seguridad jurídica? “El objeto del principio de seguridad jurídica es la predictibilidad de las conductas 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.”³²

El Tribunal Constitucional peruano en el Exp. N° 0016-2002-AI/TC, señala: «Tal como estableciera el Tribunal

32 Samaniego Cornelio. L. p. 76

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 bajo comentario, no sólo supone la absoluta pasividad de los poderes públicos, en tanto no se presenten los supuestos legales que les permitan incidir en la realidad jurídica de los 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”³³

¿Acaso el registrador público en su función calificadora de los distintos actos y derechos que acceden a Registros Públicos materializan el principio de seguridad jurídica?

La respuesta es totalmente obvia, claro que sí. Máxime que nuestro Sistema Registral es declarativo (salvo algunas excepciones es constitutivo, v. gr., la hipoteca, la personalidad jurídica, el patrimonio familiar, etc.), es no convalidante y se regula por el principio de inoponibilidad de lo no inscrito (artículo 2022° del Código Civil peruano actual).

33 Íbid. P. 77

2.2.3.4. Límites a la Función Calificadora del Registrador

“Todo derecho o situación jurídica que pretenda ingresar al registro debe pasar necesariamente por el filtro o el tamiz de la calificación. Ello resulta necesario por cuanto de esa manera se evita que se inscriban títulos imperfectos o viciados que terminen por generar una publicidad defectuosa o imprecisa”³⁴. Sin embargo, como toda actividad humana, la evaluación o enjuiciamiento que realizan los registradores de los títulos, resulta siendo una tarea que no está exenta de críticas y cuestionamientos. Así, los excesos por acción u omisión en la función calificadora pueden ocasionar que el registro se convierta en un obstáculo para el normal desenvolvimiento del tráfico jurídico.

A fin de evitar que esto último ocurra, el examen que realizan los registradores de los títulos ingresados al Registro no puede ser una actividad que transite entre lo discrecional y lo arbitrario, sino por el contrario, debe ser una función reglada y provista de limitaciones. En ese sentido, a través del presente trabajo, pretendemos dar una visión panorámica y general de las distintas limitaciones o restricciones que nuestro ordenamiento positivo ha previsto para la función calificadora. Para ello, examinaremos en primer término, el rol que cumple el Registro en el desarrollo social y económico del país. En segundo lugar,

34 Pau Pedrón. A. Elementos de Derecho hipotecario. p. 89

resaltaremos algunas críticas cotidianas que se formulan a la actividad calificadora. En tercer lugar, daremos algunas ideas básicas y generales sobre la calificación registral y el concepto de independencia en la función calificadora. En último lugar, desarrollaremos los aspectos más importantes que la legislación, la jurisprudencia y la doctrina han logrado tratar con relación a los límites a la función calificadora.

2.2.4 Importancia del registro para el desarrollo económico y social del país

“Toda sociedad bien organizada tiene como objetivo de índole económico: «Incentivar la circulación de la riqueza y el fomento del crédito territorial. Pero, en un contexto económico como el actual, de libre mercado, el intercambio o la libre transferencia de bienes impone tres tipos de costos a saber: i) de información, ii) de negociación, y iii) de vigilancia del cumplimiento de lo acordado.”³⁵

Estos costos de transacción no pueden ser eliminados pues desde el punto de vista de la eficiencia económica, los costos de transacción cero terminan por hacer irrelevante la asignación de derechos de propiedad. Sin embargo, si logran reducirse, se contribuye a facilitar e incentivar el tráfico jurídico de los bienes y de esa manera propiciar el incremento de la riqueza.

35 Anaya Castillo. J. Límites a la Función Calificadora Del Registrador. p. 167

Teniendo en cuenta esta secuencia de costos inevitables que deben asumir los agentes económicos, cabría preguntarse: ¿cuál es el papel que desempeñan los Registros Públicos? La respuesta no puede ser otra que la de disminuir los costos de información, al permitir que los particulares, mediante la publicidad formal que emana del registro, puedan acceder de manera rápida, segura y poco costosa a toda la información necesaria respecto de la situación jurídica de los bienes inscritos.

Al respecto, como bien explica Pau Pedrón, “para entablar cualquier relación jurídica se requiere el máximo de certeza o seguridad sobre sus presupuestos. Así, si queremos comprar un inmueble, nos interesa saber si el vendedor es el propietario, o si el bien que pretendemos adquirir, no está afecto a cargas o gravámenes de ningún tipo, o si respecto de la fábrica inscrita, no existen cargas técnicas pendientes. De igual modo, si queremos celebrar un contrato o negocio jurídico con una persona jurídica o con el representante de una persona natural, necesitamos saber si dichos apoderados se encuentran debidamente acreditados, es decir, si cuentan con facultades vigentes o suficientes para vincular y obligar a su representada. En ese sentido, la información a la que acceden las personas a través de la publicidad registral (formal) resulta relevante, pues posibilita el intercambio fluido de los bienes.”³⁶

36 Pau Pedrón. Antonio, Curso de Práctica Registral p. 17.

Por otro lado, a partir de los efectos materiales de la publicidad registral podemos apreciar cuál es el verdadero grado de eficacia y protección que logran alcanzar las situaciones jurídicas inscritas. Así, por efecto de la cognoscibilidad general, la información contenida en el registro supone que los terceros se verán afectados o perjudicados por las situaciones jurídicas publicadas, aun cuando no hubieran accedido a su conocimiento efectivo. Por efecto del principio de legitimación, el titular registral se encuentra legitimado en sus derechos, mientras el contenido de la inscripción no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez. Por efecto del principio de oponibilidad registral, aquella persona que inscriba en primer lugar logra oponer su derecho y consecuentemente es preferido ante un ocasional conflicto entre derechos reales sobre un mismo inmueble. Y por efecto del principio de fe pública registral, el tercero sub adquirente que contrata sobre la base del registro se encuentra protegido contra futuras ineficacias que no conoció al momento de adquirir.

Por otro lado, el nivel de precarización de los derechos de propiedad o la clandestinidad en la que se encuentran muchas construcciones no declaradas, sigue siendo una constante en la realidad peruana. Este desfase registral no hace sino limitar o encarecer el acceso al crédito, pues las instituciones financieras se niegan a prestar dinero al constatar que los potenciales deudores no cuentan con bienes o activos suficientes para usarlos como garantías en respaldo de sus créditos. En ese sentido, qué duda cabe que por efecto del Registro se logra dinamizar

el crédito, pues cuando logramos inscribir la titularidad sobre un predio o su declaratoria de fábrica, convertimos un activo físico en un bien generador de capital. Por todo lo señalado, podemos advertir que los Registros Públicos cumplen un papel trascendental para incentivar la circulación de la riqueza y el fomento del crédito territorial. “En esa medida, se ha señalado acertadamente que un «adecuado sistema registral, ofrece no sólo la necesaria seguridad jurídica a los agentes económicos, sino que además alienta por propia naturaleza las transacciones comerciales. De igual modo, una eficiente organización de los derechos de propiedad, en el entendido que los defina y proteja adecuadamente, contribuye a generar condiciones para el crecimiento económico de la sociedad.”³⁷

2.2.5 Los problemas en la calificación: ¿es necesario limitar a la función calificadora del registrador?

De manera acertada se ha señalado que “la rigurosidad que en cada sistema tiene la calificación registral se encuentra estrechamente vinculada a la real eficacia de la publicidad registral en ese sistema”³⁸. Así, el grado de eficacia e intensidad de los efectos de un sistema registral está directamente vinculado con la calidad de las barreras de entrada al mismo. Por ello, “a mayor eficacia de la publicidad y fuerza del registro, más rigurosa debe ser la calificación y viceversa”³⁹

37 Anaya Castillo. J. Op. Cit. p 170 - 171

38 Delgado Sheelje. Álvaro. Aplicación de los principios registrales en la calificación registral. p. 254.

39 Ídem.

Sin embargo, la calificación registral en el Perú, es una función que no está libre de críticas y de controversias. Así, en un informe elaborado por el PNUD - Perú⁴⁰ en el marco de un proyecto de desprecarización y capitalización de la propiedad urbana, se señaló enfáticamente que: “En la calificación registral, los registradores so pretexto de ‘verificar’ la validez del acto materia de inscripción, aplican diversos criterios hasta lograr un grado de autoconvencimiento tal que les permita decidir la inscripción. Esto acarrea del lado del usuario un alto grado de indefensión y aleatoriedad en el proceso de inscripción, ya que aquel nunca sabrá a ciencia cierta si la rogatoria será aceptada, observada o rechazada de plano. Esto es algo que tiñe todo el proceso inscriptorio de ineficiencia, falta de predictibilidad, y sobre todo genera desconfianza en el usuario”.

Siguiendo esa línea, resulta común toparse con los siguientes cuestionamientos a la función calificadora: se exigen documentos innecesarios cuando los mismos no son requeridos por norma alguna, hay una demora injustificada que ocasiona el incumplimiento de los plazos previstos en el reglamento, en algunos casos las observaciones carecen de una debida motivación, se aplica de manera desproporcionada o discrecional el principio de legalidad, no prevalece la uniformización de criterios en la calificación de los títulos, se impone el desconocimiento y el incumplimiento de los precedentes vinculantes adoptados por el Tribunal Registral, entre otros. Lo señalado debe llevarnos a reflexionar

40 Anaya Castillo. J. Op. Cit. p 173

sobre el grado de importancia y responsabilidad que deben cumplir los registradores públicos en la calificación de títulos, pues qué duda cabe que su labor bien realizada puede incentivar o favorecer el tráfico jurídico de los bienes; sin embargo, ante una mala o defectuosa calificación, se puede dilatar de manera innecesaria el procedimiento inscriptorio o publicitar indebidamente un derecho, ocasionando con ello perjuicios a los propios interesados e indirectamente a toda la sociedad en su conjunto.

En ese sentido, “el hecho que nuestro ordenamiento jurídico opte por un sistema de calificación rigurosa, no puede llevarnos a justificar que, en aras de cautelar los principios de legalidad y de seguridad jurídica, los registradores cometan excesos en la evaluación de los títulos que se presentan al registro. Ello termina por ser un despropósito para los propios fines del registro, pues se desalienta la formalidad y se encarecen los costos de transacción.”⁴¹

Así, teniendo en cuenta que la calificación registral se ha configurado para evitar que al Registro ingresen títulos imperfectos o viciados, la evaluación rigurosa del título no debe ser vista como un obstáculo para el normal desenvolvimiento del tráfico jurídico. De lo contrario, de qué nos serviría contar con un registro que permite reducir los costos de transacción, que legitima las situaciones jurídicas inscritas, que en algunos casos determine la existencia misma del derecho real, o

41 ídem

que para dinamizar la circulación de los bienes tutela a los terceros que confían en el registro; si cuando queremos inscribir, nos encontramos con una rigidez procedimental que no logra cohesionar las exigencias del principio de legalidad con la agilidad y flexibilidad que demanda el intercambio contractual.

Por todo lo señalado, “considero que en un escenario como el antes descrito, resulta necesario e indispensable que el ordenamiento jurídico opte por establecer límites claros y precisos a la labor calificadora que realizan los registradores, a fin de evitar que el propio Registro se convierta en una barrera innecesaria o desproporcionada para la circulación de la riqueza y el fomento del crédito territorial.”⁴²

2.2.6. Independencia en la función calificadora

La actividad calificadora viene matizada por una serie de caracteres que la hacen cobrar cierta particularidad con relación a las labores realizadas por otros operadores jurídicos: los jueces, los notarios e incluso los propios funcionarios de la administración pública. En ese sentido, que la calificación sea integral, exclusiva e independiente, o que el procedimiento sea no contencioso, no hace sino denotar su naturaleza especial que permite distinguirla de otras funciones como la jurisdiccional e incluso la estrictamente administrativa.

⁴² Ibid. p. 175

En ese orden de ideas, podemos decir que la independencia no es sino un rasgo o una característica que define a la función calificadora y que tan igual como sus otros atributos, pretende establecer una guía o una pauta en el registrador respecto a cómo debe conducir, desarrollar y efectuar su labor calificadora.

El Registrador lleva a cabo su función con independencia e imparcialidad. El ejercicio de la labor de calificación se lleva a cabo teniendo como único parámetro el ordenamiento vigente. La imparcialidad debe entenderse como la falta de sujeción o vinculación con las partes y la independencia como la falta de sujeción a mandato de superior jerárquico o cualquier tercero que afecte a la libre decisión en el ámbito de la calificación, sin perjuicio de las revocaciones derivadas de procedimientos de recurso. El ordenamiento jurídico debe garantizar la imparcialidad del Registrador impidiendo las situaciones de conflicto de intereses.

De acuerdo con lo señalado, “la independencia en la función de calificación implica que sus decisiones sean adoptadas libres de presiones o de influencias por sujetos extraños a la actividad específica que ella comporta. Es decir, en mérito a esta independencia que goza el registrador nadie puede interferir en el momento en que éste evalúa, estudia y confronta los títulos presentados al registro.”⁴³

43 Ortiz Pasco. J. Apuntes de Derecho registral. p. 94.

En ese sentido, el registrador público no se está sometido a las decisiones o criterios de sus superiores jerárquicos o a las exigencias de los otorgantes del acto o derecho, o de cualquier otro tercero interesado. Por tanto, el registrador público cuando califica los títulos no adopta ni acata a directivas de ninguna fuente, sea que busque orientar, limitar o impedir la calificación que sólo él le corresponde, lo cual no significa necesariamente el ejercicio de una potestad discrecional o arbitraria, ya que se trata sustancialmente de un quehacer jurídico que debe cumplirse de conformidad al derecho vigente.

Asimismo, “consideramos que la independencia en la calificación también supone que el registrador tenga libertad de criterio para realizar el examen o el enjuiciamiento de los títulos presentados al Registro, a efectos de determinar si el derecho o la situación jurídica que se pretende publicitar cumple o no con los requisitos previstos en la normativa legal correspondiente y de esa manera dilucidar si merece la acogida registral solicitada. Dicha valoración no puede ser una actividad que transite entre lo discrecional y lo arbitrario, sino por el contrario, debe ser una función reglada y provista de limitaciones.”⁴⁴

En esa medida, el propio ordenamiento jurídico vigente se convierte en el único parámetro de referencia que el registrador debe tomar en cuenta para realizar el control de la legalidad de los títulos ingresados al Registro.

44 Ibid. p. 94.

Por otro lado, el término independencia es un concepto relativamente nuevo en nuestra normativa registral, pues aparece por vez primera en el artículo 31° del actual Reglamento General de los Registros Públicos. Así, si uno compara dicho precepto normativo con las disposiciones similares previstas en los anteriores reglamentos, podrá fácilmente advertir que en su lugar aparecía el término autonomía o se aludía al Registro como una institución autónoma.

Ahora bien, ¿por qué se hizo esta precisión?, es decir, ¿por qué se cambió el concepto de autonomía por el de independencia?, ¿serán conceptos distintos? En un primer ensayo de respuesta podemos señalar que la discusión respecto a si son o no términos diferentes puede carecer de relevancia o no merecer mayor comentario, pues a nuestro entender, tanto los términos de independencia como el de autonomía pueden significar o aludir a lo mismo, ya que entre dichos conceptos no hay sino una relación de sinonimia. Asimismo, debe tenerse en cuenta que si bien el término autonomía ya no es usado por el reglamento, éste todavía se sigue empleado en el artículo 3° de la Ley N° 26366, al señalar que "la autonomía constituye una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos. En esa medida, se puede afirmar que el término legal de autonomía coexiste con el término reglamentario de independencia."⁴⁵

Se debe tener en cuenta que, si bien el registrador al momento de examinar o evaluar un determinado título puede ejercer su función

45 Ídem

calificadora con independencia o autonomía, esto es, sin sujeción a terceros y con libertad de criterio (pero con subordinación a la Ley), dichas facultades de control deben enmarcarse necesariamente dentro de las reglas y restricciones establecidas en el propio reglamento o en otra norma registral vigente (por ejemplo alguna directiva emitida por el Superintendente).

En ese orden de ideas, la independencia o la autonomía en la calificación no son conceptos distintos u opuestos sino por el contrario son términos equivalentes, sino que a partir de la precisión formulada por el legislador reglamentario en el artículo 31° del reglamento aludido, esto es, que la actuación independiente del Registrador y del Tribunal Registral se realizan en «los términos y con los límites establecidos en este Reglamento», debe inferirse que dicha atribución (independencia o autonomía del Registrador) es una característica de la función registral que se despliega con ciertas restricciones.

2.2.7. Límites a la función calificadora

En un Estado constitucional de Derecho, el ejercicio de las atribuciones o funciones encomendadas a la administración pública debe realizarse con respeto a la Constitución, a la Ley y en general a todo el derecho. En ese sentido, siendo el registrador un funcionario administrativo, su actuación debe quedar necesariamente subordinada a todo el ordenamiento positivo, de tal modo que aquellas atribuciones o

potestades de control que no estén previstas en la propia legislación no pueden ser aplicadas de manera extensiva a la calificación de los títulos.

Sin embargo, atendiendo a la naturaleza especial del examen registral vemos que dentro del campo de actuación del registrador hay algunas zonas grises o ambiguas que no permiten ver con claridad los verdaderos alcances de la calificación. Creo que en más de una oportunidad, no obstante la previsión normativa existente, nos hemos preguntado si a los registradores se les está permitido calificar determinado documento o evaluar determinado aspecto del título, o si en el ejercicio regular de sus atribuciones, están invadiendo las competencias de otros funcionarios públicos (como los jueces) o profesionales del derecho (como los notarios).

Por otro lado, es fácil advertir que los límites a la calificación registral no se agotan en las reglas previstas en el artículo 33° del Reglamento General de los Registros Públicos, sino que dentro de la propia normativa registral y sobre todo, en la jurisprudencia del Tribunal Registral, se pueden apreciar otras limitaciones que no hacen sino complicar aún más el desarrollo de este tema.

Teniendo en cuenta lo señalado y a efectos de simplificar la exposición del presente trabajo, hemos intentado ordenar o sistematizar los distintos límites a la calificación registral a través de una sencilla clasificación metodológica. Así, consideramos que las diversas restricciones al control de legalidad pueden agruparse de la siguiente

manera, como: i) Límites inherentes a propia función de control, ii) Límites al ejercicio regular de sus competencias, y iii) Límites funcionales al desarrollo de la actividad calificadora.

2.2.7.1. Límites inherentes a la propia función de control

Cuando hablamos de los límites inherentes o consustanciales a la propia función calificadora, nos estamos refiriendo concretamente a aquellas restricciones o limitaciones que se derivan de la propia naturaleza del procedimiento registral. Son pues, limitaciones naturales o congénitas del propio examen que realiza el registrador.

Así, de acuerdo con este tipo de limitaciones, “no se encuentran bajo la esfera de control del registrador aquellos aspectos que no puedan ser apreciados del propio título o de los asientos registrales. Son, por tanto, aquellos extremos que quedan exceptuados del control de legalidad que realiza el registrador, por carecer éste de los elementos necesarios para realizar una adecuada valoración negativa o positiva de todas las circunstancias que rodean al caso concreto (es decir, la situación jurídica o derecho que se pretende publicitar)⁴⁶.

- **La calificación es un examen abstracto:** Decimos que la función calificadora es una comprobación realizada «en

⁴⁶ Gonzales Barrón. G. Notas a una jurisprudencia del Tribunal Registral sobre prescripción adquisitiva, calificación del registrador y duplicidad de partidas. P. 198

abstracto», porque al momento de evaluar la situación jurídica o el derecho que se pretende publicitar, el registrador no toma en cuenta las particularidades o las intenciones de los contratantes o el perjuicio concreto que puedan haber sufrido por efecto de la celebración del contrato. En ese sentido, como bien señala Gonzales Barrón⁴⁷, el registrador se limita a efectuar una evaluación abstracta de la legalidad del acto inscribible, tal y conforme éste aparece en el documento.

- **La calificación cuenta con pocos elementos de juicio:** Se ha señalado que el objeto de evaluación es el título documental y su adecuación con los antecedentes del registro, por tanto, el registrador se limita a conocer la realidad a través de un acto documentado. En ese sentido, y esto es una fundamental diferencia con la actividad que desarrollan los jueces, el examen registral no puede expandirse a otros ámbitos que no sean los antes aludidos. Así, toda apreciación que sobre la realidad material tenga el registrador, se encuentra limitada a los documentos presentados por los interesados (que pueden ser principales o complementarios) y los asientos registrales de las partidas directamente vinculadas.

Por otro lado, “atendiendo a la naturaleza no contenciosa del procedimiento registral, el registrador actúa sin actuación libre valoración de la prueba, sin citación de la otra parte, sin

47 Idid. p. 199

audiencia ni contradictorio, sin declaraciones ni testigos, sin analizar intenciones, buena fe o subjetividades, etc. Por lo tanto, la calificación que se inserta en un procedimiento tan restringido como éste (principio de «prueba rígida»), debe dar lugar a un examen limitado⁴⁸. Además, debe tenerse en cuenta que el registrador público no tiene la facultad de evaluar cualquier documento, ya que se encuentra circunscrito al tipo de documento que la ley establece como idóneo para realizar una inscripción de carácter público. Es decir, la calificación se desarrolla sobre la base de documentos tasados. Teniendo en cuenta estas circunstancias que acompañan a la calificación, podemos concluir que dicha evaluación termina por apoyarse en pocos elementos de juicio.

- **Algunas manifestaciones de este tipo de limitación:** Cuando el registrador evalúa la validez del acto material, por constituir esta la causa directa e inmediata de la propia inscripción, dicho examen comprende la verificación de la existencia de vicios de nulidad o anulabilidad que pudieran afectar al propio contrato o negocio jurídico. Sin embargo, en el caso de los vicios de anulabilidad, el registrador sólo podrá observarlos cuando los mismos sean manifiestos, esto es, cuando resulten del propio título. De ese modo, no podrá evaluar la existencia o inexistencia de vicios en el consentimiento, como el error, el

48 Ídem

dolo, la violencia o la intimidación, salvo que como ya se ha señalado, dichas circunstancias consten indubitablemente del propio título.

2.2.7.2 Límites al ejercicio regular de su competencia

En el ámbito del Derecho Registral, existen límites inherentes o consustanciales a la función calificadora, es decir, restricciones que nacen de la propia naturaleza jurídica del acto registral, así como también pueden existir limitaciones respecto al ejercicio de sus atribuciones. Ello es así, a razón de que al momento de que el registrador público ejerce regularmente sus competencias, es decir, realiza las acciones de control que le están permitidas por la Ley, no puede invadir los parámetros de actuación de otros funcionarios o profesionales del derecho. “Es decir, si bien el registrador se encuentra legitimado para calificar la validez del acto causal al amparo del artículo 2011° del Código Civil, dicha evaluación no puede implicar que le reste eficacia al contenido de la decisión judicial, del acto administrativo e incluso del propio acto notarial. Sostener lo contrario podría significar que el registrador termine por excederse en sus funciones o atribuciones al invadir competencias ajenas. Por tanto, el registrador no puede decidir a priori, aunque fuera para sí, qué determinado acto es nulo o inválido, cuando ello implique

cuestionar la decisión de fondo plasmada en un parte judicial, administrativo e incluso notarial”⁴⁹.

2.2.7.3 Límites funcionales al desarrollo de la actividad calificadora

Cuando hablamos de los límites al desarrollo de la actividad calificadora, nos estamos refiriendo concretamente a aquellas restricciones que delimitan el desenvolvimiento funcional que realiza el registrador dentro del procedimiento inscriptorio. Así, a través de estas limitaciones lo que se pretende en buena cuenta es orientar o dirigir la propia función calificadora hacia un fin específico y concreto, que de acuerdo con nuestro reglamento sería: i) propiciar y facilitar las inscripciones, ii) buscar la igualdad en la aplicación de la Ley, iii) la uniformidad de criterios, iv) y la predictibilidad en la actuación de los administrados. Ahora bien, dentro de este tercer tipo de clasificación encontramos: - La función de propiciar y facilitar las inscripciones. - Las reglas de calificación previstas en el artículo 33° del RGRP.

2.2.7.4 Función de propiciar y facilitar las inscripciones

Esta función la encontramos plasmada normativamente en el segundo párrafo del artículo 31° del reglamento, cuando se señala que: «[...]. En el marco de la calificación registral, el

49 Gonzales Barrón. G. Op. Cit. p. 205

registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro». Dicha función, a nuestro entender, constituye un límite funcional a la propia labor calificadora, por cuanto el registrador de antemano debe conducir su actuación a propiciar y facilitar la inscripción”⁵⁰.

En ese sentido, el registrador no es únicamente un examinador de títulos, sino también un organizador del tráfico, pues podrá detener el vehículo del negocio jurídico ante una dirección prohibida, pero deberá brindar también vías alternativas para que pueda llegar a su destino. Sin embargo, “qué debemos entender por propiciar y facilitar las inscripciones, pues pese a la acertada recomendación normativa, cabría preguntarse ¿cómo es que los registradores y el Tribunal Registral, pueden llegar a dicho cometido? La respuesta no es fácil, pues tanto en la doctrina como en la jurisprudencia no se han desarrollado dichos conceptos”⁵¹. Sin embargo, podemos esbozar sobre el particular las siguientes ideas:

- **Función de propiciar:** “Podemos afirmar que la función de propiciar podría implicar que, en aquellas situaciones de duda o conflicto sobre la aplicación del derecho, se opte por la interpretación normativa más flexible a fin de permitir que el

50 TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, Resolución N° 0126-2012-SUNARP

51 Gonzales Barrón. G. Op. Cit. p. 210

título pase satisfactoriamente por el filtro de la calificación (ello dentro del parámetro de la legalidad)”⁵².

Aquí resulta pertinente que, “los registradores no sólo conozcan, sino que también apliquen los criterios interpretativos emitidos por la segunda instancia que pese a no tener la condición de precedentes vinculantes, puedan ser empleados para favorecer la inscripción. Asimismo, propiciar también podría entenderse como que se busque eliminar toda complejidad innecesaria, de tal modo que los requisitos exigidos a los administrados sean racionales y proporcionales a los fines que se persigue cumplir, a efectos de no contravenir el principio de simplicidad recogido en el artículo 1.13 de la Ley del Procedimiento Administrativo General.”⁵³

- **Función de facilitar:** Por otro lado, facilitar las inscripciones podría entenderse que en aquellos casos en que los títulos presentados adolezcan de algún defecto o vicio, los registradores, dentro de esa función de asesoramiento que deben cumplir, tengan que orientar a los administrados respecto de la manera en que puedan subsanar dichas faltas. Ello implica que las observaciones formuladas estén debidamente motivadas⁵⁴, es decir, no solo que sean conforme a derecho, sino que además

52 Ídem

53 Ídem

54 Artículo 39 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, Resolución N° 0126-2012-SUNARP

se especifique de manera clara y concreta cuál es el modo en que deben corregir los defectos advertidos. Cabe señalar que la finalidad pretendida a través del segundo párrafo del artículo 31° del Reglamento General de los Registros Públicos, tampoco puede significar el desapego a la Ley o la contravención de normas reglamentarias o directivas que emite la propia institución, sino que los registradores en su condición de profesionales del derecho, tienen que asumir esta difícil tarea de promover las inscripciones y garantizar a su vez la seguridad jurídica.

- **Reglas de calificación previstas en el artículo 33° del reglamento:** Al momento de realizar el control de la legalidad de los títulos, “el registrador debe respetar el derecho a la igualdad en la aplicación de la Ley, consagrado en el artículo 2° de la Constitución de 1993. Sobre el particular, el Tribunal Constitucional ha señalado que: «La exigencia del derecho a la igualdad en la aplicación de la ley, pretende que no se pueda recibir de un mismo órgano de justicia un pronunciamiento diferente respecto de otras en una situación análoga o semejante. Se afecta el contenido constitucional protegido cuando se aplica diferenciadamente la ley basado en el capricho o subjetivismo del juzgador»⁵⁵. En este orden de ideas, como bien se ha señalado en la Resolución del Tribunal Registral N° 040-2006-

55 Gonzales Barrón. G. Op. Cit. p. 215

SUNARP-TR-T del 20/03/2006: «[...] el derecho a la igualdad encuentra una de sus manifestaciones en la razonable seguridad de todo ciudadano, de que la cuestión sometida al conocimiento de cualquier autoridad judicial o administrativa será resuelta de la misma forma en que lo fueron situaciones parecidas anteriores. Esta convicción de que la Ley será aplicada uniformemente, forma parte integrante del derecho al debido procedimiento, y apunta a la interdicción de la arbitrariedad y a la predictibilidad de la función administrativa». Ahora bien, como hemos visto de acuerdo con el propio artículo 31° del Reglamento General de los Registros Públicos, si bien la calificación registral se realiza de manera independiente, dicha función de control se ejerce atendiendo a ciertas restricciones, es decir, respetando las reglas y los límites que los literales a) y b) del artículo 33°(64) del reglamento aludido han previsto para el desarrollo de la actividad calificadora, las mismas que deben ser observadas ineludiblemente por las instancias registrales durante el procedimiento inscriptorio.

De acuerdo con lo esbozado, ¿Qué pasaría en aquellos casos en que un registrador conoce un título que previamente ya ha sido liquidado u observado por otro registrador, ¿podrá, al amparo de su independencia registral, realizar nuevas observaciones a los documentos ya calificados?; o qué ocurre cuando en una nueva presentación conoce un título que tiene las

mismas características de otro anterior calificado por él mismo o cuya inscripción ya ha sido dispuesta por el Tribunal Registral, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, ¿podrá alegar su independencia o autonomía para apartarse también de dicho criterio interpretativo? De igual modo, qué ocurre cuando una Sala del Tribunal Registral conoce en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral ¿podrá modificar su criterio?”⁵⁶ Si la respuesta a las preguntas es afirmativa, “creemos que se pueden emitir pronunciamientos antagónicos o contradictorios pese a que se estén calificando casos similares o análogos, es decir, a pesar de que se esté frente a los mismos hechos (identidad con relación a los documentos y la rogatoria), en vez de aplicarse por igual la normativa correspondiente se hagan diferenciaciones injustificadas sobre la base de la sola libertad de criterio para calificar. En ese sentido, consideramos que la respuesta debe ser negativa, pues sostener lo contrario implicaría que se propicie la asimetría de criterios en la aplicación de la ley y se ocasione la incertidumbre o la confusión entre los administrados, quienes ya no sólo deben asumir el pasivo de conocer la compleja normativa técnica que abarca todo el ámbito registral, sino que además deben conocer los

56 Anaya Castillo. J. Op. Cit. 198

criterios ignotos que podrían aplicar los registradores o el propio Tribunal Registral.”⁵⁷

Dichas limitaciones no hacen sino reconocer, de modo indirecto, los principios de predictibilidad en la calificación registral y de uniformidad en la aplicación de criterios cuando se está frente a supuestos semejantes o análogos, siempre que no se esté en los alcances de los supuestos a que alude el literal c) del artículo 33°. “Tanto el principio de uniformidad como el de Predictibilidad, tienen por finalidad favorecer la previsibilidad de la ciudadanía, respecto de las exigencias en los procedimientos, los que deben parecerse lo más posible; de modo que «genere confianza legítima y le retire el riesgo de la incertidumbre sobre el cómo actuará o resolverá su situación sometida a la administración.”⁵⁸. Esto se consigue, por cuanto estas reglas impiden que el mismo título u otro de similares características, calificado en un determinado sentido en un primer procedimiento registral, merezca una calificación distinta en un segundo procedimiento. Así, en virtud de las reglas de calificación previstas en el artículo 33° del RGRP, el registrador o el Tribunal Registral de oficio o a pedido de parte deberán verificar si el título presentado guarda relación de

57 Ibid. p. 199

58 Íbid p- 200

identidad o similitud esencial con otro observado o liquidado anteriormente.

2.3. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS O TÉRMINOS

A. Calificación Registral: Para Gonzales Barrón Gunther “la calificación registral podría ser definida como aquel poder que el legislador concede al Registrador de la Propiedad para que, actuando bajo su exclusiva responsabilidad, pueda examinar la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.”⁵⁹

Por su parte el autor Morales Godo J. considera que la “Calificación que lleva a cabo el Registrador de la Propiedad antes de inscribir un documento en los libros del registro. Constata la legalidad del título o documento presentado, corrección del proceso de realización del mismo y capacidad de los otorgantes.”⁶⁰

B. Trafico Jurídico: “Se entiende el conjunto de actos y negocios, contemplados o susceptibles de ser contemplados por el derecho, a través de los cuales circulan los bienes y derechos de las personas, enajenándolos, adquiriéndolos o modificándolos.”⁶¹

59 Gonzales Barrón. G. Introducción al Derecho Registral y Notarial», p 114.

60 Morales Godo. J. El catastro y los registros de la propiedad inmobiliaria. p. 107

61 <http://deconceptos.com/ciencias-sociales/trafico>

C. Procedimiento Registral: El jurista español Peña Bernaldo de Quirós, define el procedimiento registral como “el conjunto de actos tasados legalmente, que tienden a la práctica de un asiento en el Registro de propiedad, para proclamar oficialmente la situación jurídica de una inmueble”⁶².

Asimismo, para Cabanellas De Torres, “se trata de un proceso constituido por la serie de actividades que son llevadas a cabo desde que una persona pretende o solicita la práctica de un asiento hasta el momento en que el funcionario encargo del registro emite una decisión sobre esta pretensión”⁶³.

D. La Inscripción: Para el autor Eduardo Meza Flores, la inscripción es: “El derecho esencial de los ciudadanos al acceso de su título de propiedad al Registro”⁶⁴.

Por su parte, el profesor Alfonso Cavallé Cruz, señala: “La inscripción, como constancia en el Registro, es un medio de conceder una protección jurídica específica al titular inscrito, mediante la publicidad registral, esto es, la publicidad que ofrece el Registro de la Propiedad.”⁶⁵

E. La Función Registral: Para el jurista Juan Morales Godo, la función registral es: “Función pública registral, la cual consiste en dar certeza, autenticidad y seguridad jurídica a hechos, actos y situaciones relacionadas

62 Villaro Felipe Pedro. Elementos del Derecho Registral Inmobiliario. p 60

63 Cabanellas De Torres. G. Diccionario Jurídico Elemental. p 98

64 Meza Flores. E. La calificación e inscripción de resoluciones judiciales en el sistema registral peruano, p. 28

65 Íbid p- 29

con personas o bienes, mediante la sistematización de inscripciones, anotaciones, catálogos e inventarios, que le permita proporcionar información veraz al público.”⁶⁶

F. El Registrador Público: Para profesor Alfonso Cavallé Cruz. Notario de Santa Cruz de Tenerife. España, lo define de la siguiente manera: “Es un funcionario público con características especiales, como la autonomía de su tarea al momento de la calificación registral”.⁶⁷

Por su parte, el jurista Edilberto Cabrera, señala: “El Registrador Público es el funcionario encargado de inscribir los títulos presentados para registración, además de otorgar fe pública registral. La calificación consiste en el examen exhaustivo que realiza el Registrador Público de los documentos que se le presentan al registro.”⁶⁸

G. Bienes inscribibles: El autor Edilberto Cabrera, señala: “Son todos aquellos bienes muebles e inmuebles con relevancia jurídica admitidos en el Registro de la Propiedad. Son inscribibles, pues, los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos. Asimismo, son inscribibles: los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan cualesquiera derechos reales; los actos y contratos por los que se adjudiquen a alguien bienes inmuebles o derechos reales.”⁶⁹

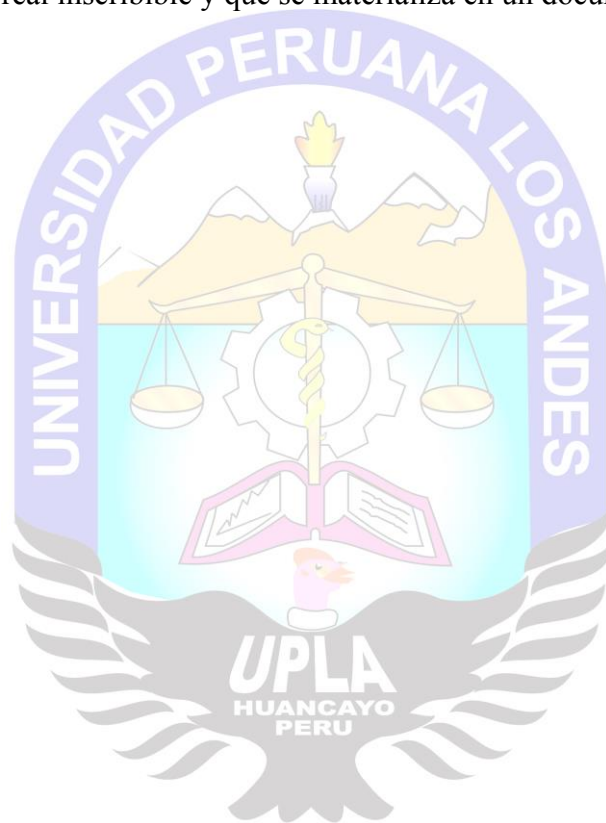
66 Morales Godo. J Op. Cit. p. 108

67 Gonzales Barrón. G. Op. Cit. p 217

68 Cabrera Ydme, Edilberto. El procedimiento registral en el Perú, p. 36

69 Meza Flores. E. Op Cit. p, 110

Por su parte, Gunther Gonzales Barrón, señala: “En el Registro de la propiedad se inscriben los derechos reales que afectan a bienes inmuebles; excepcionalmente, se inscriben también determinados derechos personales. Pero los derechos aludidos no son inscribibles por sí mismos, sino que se inscriben los actos jurídicos en que se produce el cambio jurídico-real inscribible y que se materializa en un documento idóneo.”⁷⁰



70 Ídem



CAPÍTULO III

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1 MÉTODOS DE LA INVESTIGACIÓN

3.1.1 Métodos Generales de la Investigación

A. Método Inductivo – Deductivo.- Porque la investigación partirá del estudio de hechos concretos, de cómo se presenta en la realidad analizando casos particulares de los títulos que se presentan en el Registro y que obtienen una calificación negativa; ello permitirá analizar el criterio del registrador y si la calificación negativa se justifica jurídicamente. Para dicho fin se recopilará información de los títulos presentados al Registro en el año 2015, lo cual permitirá llegar a las conclusiones a la generalización que es objeto del presente trabajo.

B. Método Análisis - Síntesis.- Se utilizará al hacer un estudio de las formas de calificación registral, así como del análisis de la unificación de criterios en la interpretación de normas registrables, la independencia en la función calificadora, el desconocimiento de normas registrables, el tráfico jurídico de bienes registrables y los derechos económicos de los usuarios.

3.1.2 Métodos particulares de la Investigación

Entre los métodos

Particulares de Investigación que nos servirá para realizar una interpretación de las normas que regulan la calificación registral, será utilizando:

A. Método Exegético.- Que permitirá conocer el sentido de las normas registrales y el sentido que quiso darle el Legislador, a través de un análisis gramatical de la palabra calificación registral. Así mismo este método implicará realizar un estudio histórico de los antecedentes del procedimiento y la calificación registral.

B. Método Sistemático.- Que permitirá una interpretación de las normas que regulan la calificación registral, teniendo en concordancia con todo el conjunto de normas estructuradas, desde el Código Civil, hasta la Constitución y normas registrales.

3.2. DISEÑO METODOLÓGICO

3.2.1. Tipo y Nivel de Investigación

La presente investigación es **básica** porque existe aporte en el derecho como consecuencia de la recopilación de datos que fue procesado, nos conducirá a la búsqueda de nuevos conocimientos, mediante el análisis de los títulos que fueron calificación negativamente en los Registros Públicos de la oficina registral de Huancayo; a fin de brindar conocimientos teóricos científicos del derecho registral, que nos orientara al descubrimiento de nuevos conocimientos que se materializarán en la generalización de los resultados. También es **Jurídico social**, porque el aporte que se dará, será para favorecer a la sociedad que desee acceder al registro.

Y el **Nivel de la Investigación**, es de carácter **Descriptivo – Explicativo**: Porque se realizará un análisis de los efectos de la inadecuada calificación registral y sus efectos en el tráfico jurídico de los bienes registrables.

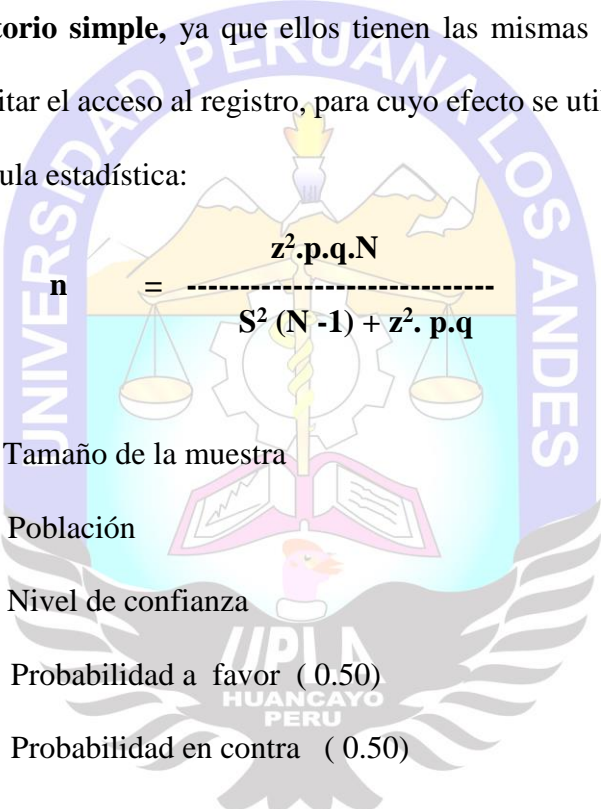
3.2.2. Diseño de la Investigación

La presente investigación tiene el diseño **Explicativo** porque se realizó un análisis de la inadecuada calificación registral y sus efectos en el tráfico jurídico de los bienes registrables. La **muestra** utilizada es de 196 personas de acuerdo al procedimiento para calcular el tamaño de la misma. La **técnica de muestreo** fue aleatorio **probabilístico aleatorio simple**, se aplicó la técnica de la encuesta y la entrevista.

3.2.3. Población y Muestra de investigación

A. **Población.-** La población de estudios estará integrado por los abogados de notaría y usuarios; cuya unidad de análisis será: 400 usuarios.

B. **Muestra.-** La muestra para los usuarios será de tipo **probabilístico aleatorio simple**, ya que ellos tienen las mismas características de solicitar el acceso al registro, para cuyo efecto se utilizará la siguiente fórmula estadística:


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

n = Tamaño de la muestra

N = Población

z = Nivel de confianza

p = Probabilidad a favor (0.50)

q = Probabilidad en contra (0.50)

s = Error de estimación

& = 99 %

z = 2.58

p = 0.5

q = 0.5

s = 0.08

REEMPLAZANDO:

$$n = \frac{(2.58)^2 (0.5) (0.5) (400)}{(0.08)^2 (400 - 1) + (2.58)^2 (0.5) (0.5)}$$
$$n = 196$$

C. Técnicas de Muestreo

Muestreo Aleatorio Simple.-Por la misma razón que los elementos de la población tiene la misma posibilidad de ser escogidos; así mismo las muestras probabilísticas son esenciales en los diseños de investigación por encuestas en las que se pretende hacer estimaciones de variables en la población.

En consecuencia, la muestra para la presente investigación fue de 196 personas.

3.2.4 Técnicas de Recolección de Información

Encuestas.- La técnica que se utilizó en la investigación, es la ENCUESTA, cuyo instrumento es la hoja del cuestionario que está elaborado con preguntas cerradas, de opciones múltiples; que estará dirigido a abogados de notarías y usuarios, quienes con su experiencia en la labor notarial registral permitirá aportar con opiniones que enriquecerá la investigación. Cuyo propósito es recoger opiniones, con la finalidad de demostrar la hipótesis planteada en la investigación.

Entrevistas: Para la entrevista se utilizó la técnica de muestreo no probabilístico intencional, debido a que una parte del total de las personas de la población no tienen las mismas probabilidades, por eso se eligió a las personas a criterio del investigador y no de la rigurosa teoría de las probabilidades. Por la tanto la muestra elegida es de 10 personas.

3.2.5. Proceso de construcción, validación y fiabilización de instrumentos

“Todo instrumento de recolección de datos debe reunir dos requisitos esenciales: confiabilidad y validez. *La confiabilidad* de un instrumento para recolectar datos se refiere al grado en que su aplicación repetida al mismo sujeto u objeto produce resultados iguales. *La Validez*, en términos generales se refiere al grado en que un instrumento realmente obtiene los datos que pretende obtener”⁷¹

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

71 Hernández Sampieri, Roberto. Fundamentos de metodología de la investigación. Págs. 176-177.



CAPÍTULO IV

RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

4.1. PRIMERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA

Cuyo texto es el siguiente

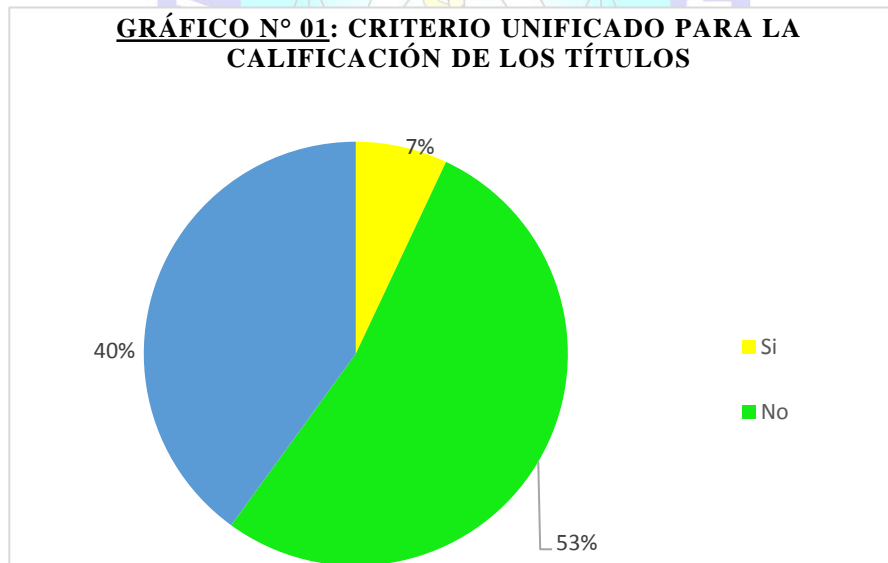
“La falta de unificación de criterios en la interpretación y de aplicación de normas en la calificación de títulos por parte de los registradores, afecta negativamente en las transacciones económicas de los bienes registrales.”

1. ¿Considera usted que los registradores públicos mantienen un criterio unificado para la calificación de los títulos que se presentan al registro?

TABLA N° 01
CRITERIO UNIFICADO PARA LA CALIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS

| | FRECUENCIA ABSOLUTA SIMPLE (fi) | FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi) | FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi%) | FRECUENCIA RELATIVA ACUMULADA |
|---------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| SI | 13 | 0.07 | 7 | 7 |
| NO | 105 | 0.53 | 53 | 60 |
| ALGUNAS VECES | 78 | 0.40 | 40 | 100 |
| TOTAL | 196 | 1.00 | 100 | |

FUENTE : Encuesta realizada a la muestra de estudio - 2016
ELABORADO : Canchucaja Acosta L.



ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN: De la encuesta realizada se obtuvo como resultado que un 53% considera que no existe un criterio unificado para la calificación de títulos, mientras que un 40% manifestó que algunas veces; mientras que un 7% considera que si existe una unificación de criterios por parte de los registradores en la calificación de títulos.

Como puede verse del cuadro, un gran porcentaje de los encuestados coincide que no existe una unificación de criterios por los registradores cuando realizan la calificación de títulos, ello se ve reflejado, cuando se solicita la inscripción de un acto y llega ser calificado por más de un registrador, teniendo como resultado que uno de ellos observa por dos motivos, mientras que el otro observa por 3 motivos, a pesar de que se trata del mismo acto.

El presente resultado se complementa con las entrevistas realizadas a las personas que conforman la muestra, quienes en su mayoría concordaron que, los registradores no tienen un criterio unificado en la calificación de títulos, siendo cerrados y estrictos en la calificación, solicitando aclaraciones y/o pidiendo documentos adicionales innecesarios.

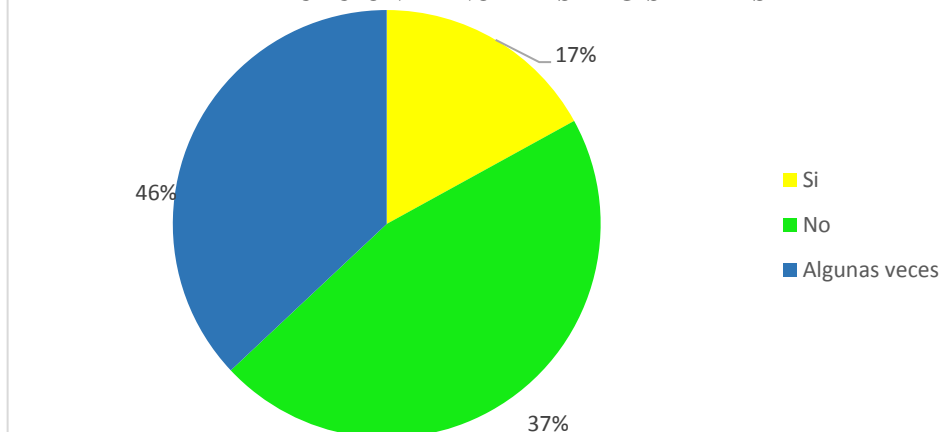
2.- ¿Considera usted que los registradores públicos mantienen un criterio unificado al momento de interpretar y aplicar normas registrales?

TABLA N° 02
CRITERIO UNIFICADO, INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DE NORMAS REGISTRALES

| | FRECUENCIA ABSOLUTA SIMPLE (fi) | FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi) | FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi%) | FRECUENCIA RELATIVA ACUMULADA |
|---------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| SI | 34 | 0.17 | 17 | 17 |
| NO | 89 | 0.46 | 46 | 63 |
| ALGUNAS VECES | 73 | 0.37 | 37 | 100 |
| TOTAL | 196 | 1,00 | 100 | |

FUENTE : Encuesta realizada a la muestra de estudio - 2016
 ELABORADO : Canchucaja Acosta L.

GRÁFICO 02: CRITERIO UNIFICADO, INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DE NORMAS REGISTRALES



ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN: De la encuesta realizada a la población antes indicada, se obtuvo como respuesta que un 46% considera que los registradores públicos no mantienen un criterio unificado al momento de interpretar y aplicar normas registrales, mientras que un 37% considera que algunas veces existe un criterio unificado; y un porcentaje menor de 17% considera que los registradores públicos si mantienen un criterio unificado al momento de interpretar y aplicar normas registrales.

Conforme se describe, también existe un gran grupo de personas que consideran que los registradores públicos no mantienen un criterio unificado al momento de interpretar y aplicar normas registrales, pues como se ha manifestado para un mismo caso o acto se tiene varias respuestas, a pesar de las normas registrales son precisas en cuanto a sus requisitos, además en caso exista vacíos es de aplicación resoluciones del Tribunal Registral sobre casos similares, que tampoco son tomados en cuenta por no ser precedentes o no haberse acordado en plenos registrales.

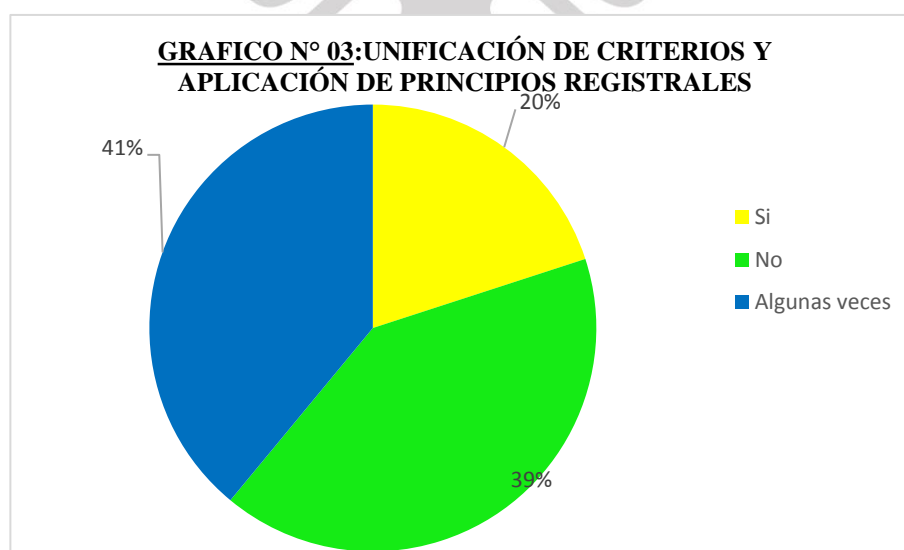
Este resultado se complementa que, con el obtenido en el punto cuadro 1. Asimismo, en la entrevista realizada, los entrevistados manifestaron que la falta de unificación de criterios por parte de los registradores públicos en la calificación de títulos conlleva a que no exista predictibilidad en el procedimiento registral.

3.- ¿Cree Usted que al realizar la calificación de títulos, existe una unificación de criterios en la aplicación de principios registrales?

TABLA N° 03
UNIFICACIÓN DE CRITERIOS Y APLICACIÓN DE PRINCIPIOS REGISTRALES

| | FRECUENCIA ABSOLUTA SIMPLE (fi) | FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi) | FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi%) | FRECUENCIA RELATIVA ACUMULADA |
|---------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| SI | 40 | 0.20 | 20 | 20 |
| NO | 80 | 0.41 | 41 | 61 |
| ALGUNAS VECES | 76 | 0.39 | 39 | 100 |
| TOTAL | 196 | 1,00 | 100 | |

FUENTE : Encuesta Realizada A La Muestra De Estudio - 2016
ELABORADO : Canchucaja Acosta L.



ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN: De la encuesta, se obtuvo como respuesta que un 41% cree que si existe una unificación de criterios en la aplicación de principios registrales cuando se realiza la calificación de título; pero un 39% cree que algunas veces existe una unificación de criterios en la aplicación de principios registrales, mientras que un 20% manifiesta lo contrario.

De lo descrito se aprecia que la mayoría de los encuestados señalan que no hay una unificación de criterios en la aplicación de principios registrales, debiendo ser lo contrario ya que los principios registrales son lineamientos básicos y generales que orientan la inscripción y el procedimiento registral que coadyuvan a la interpretación e integración de las normas registrales para su inscripción. Como es de advertirse, el resultado obtenido se complementa con los del punto 1 y 2.

4.2. SEGUNDA HIPÓTESIS ESPECÍFICA:

Cuyo texto es el siguiente

“El abuso en la independencia de los registradores en la calificación de títulos, vulnera el derecho del usuario de acceder al registro.”

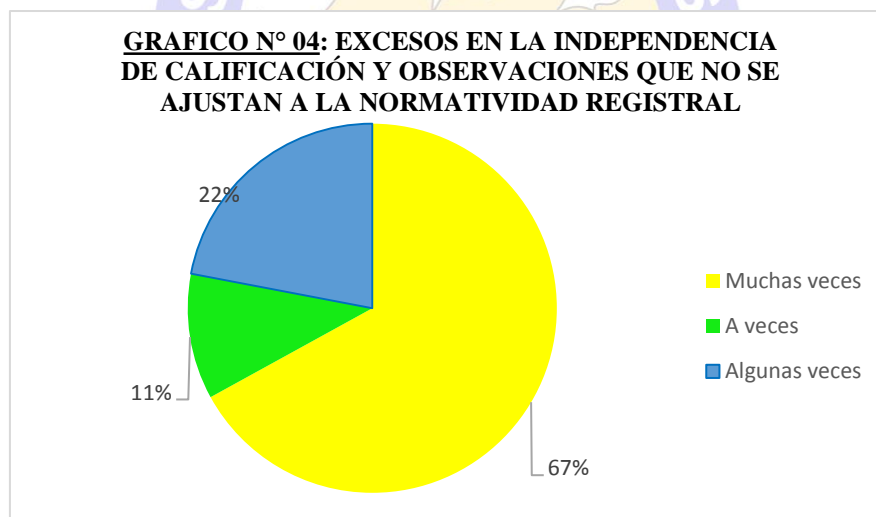
4.- ¿Cree usted que al realizar calificación de los títulos, los registradores se exceden en el ejercicio de su independencia calificadora para realizar observaciones que no se ajustan a la normatividad registral?

TABLA N° 04

EXCESOS EN LA INDEPENDENCIA DE CALIFICACIÓN Y OBSERVACIONES QUE NO SE AJUSTAN A LA NORMATIVIDAD REGISTRAL

| | FRECUENCIA ABSOLUTA SIMPLE (fi) | FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi) | FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi%) | FRECUENCIA RELATIVA ACUMULADA |
|---------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| MUCHAS VECES | 132 | 0.67 | 67 | 67 |
| A VECES | 21 | 0.11 | 11 | 78 |
| ALGUNAS VECES | 43 | 0.22 | 22 | 100 |
| TOTAL | 196 | 1,00 | 100 | |

FUENTE : Encuesta Realizada A La Muestra De Estudio - 2016
ELABORADO: Canchucaja Acosta L.



ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN: Del cuadro se advierte que un 67% cree que muchas veces existe un exceso en la independencia calificadora para realizar observaciones que no se ajustan a la normatividad registral por parte de los registradores, un 22% algunas veces y un 11% a veces. Lo cual indica que los usuarios y abogados del ámbito registral notarial, consideran que a consecuencia de la atribución de independencia que gozan los registradores, muchas veces se formulan observaciones arbitrarias, que en los que se solicitan

aclaraciones y/o documentos que no son necesarios, contraviniendo el principio de pro inscripción y de legalidad.

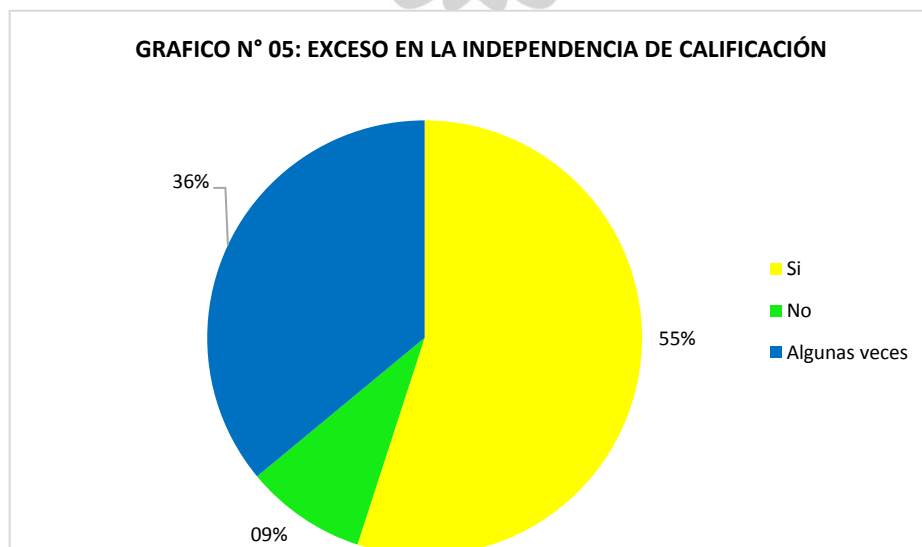
Concordante con lo señalado, de la entrevista, todos entrevistados manifestaron que, el abuso en la independencia en la función calificadora por parte de los registradores es un síntoma que conlleva a que no exista unificación de criterios en la calificación de títulos.

5.- ¿Considera Usted que existe un exceso en la independencia de la calificación por parte de los Registradores?

TABLA N° 05
EXCESO EN LA INDEPENDENCIA DE CALIFICACIÓN

| | FRECUENCIA ABSOLUTA SIMPLE (fi) | FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi) | FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi%) | FRECUENCIA RELATIVA ACUMULADA |
|---------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| SI | 109 | 0.55 | 55 | 55 |
| NO | 18 | 0.09 | 09 | 64 |
| ALGUNAS VECES | 70 | 0.36 | 36 | 100 |
| TOTAL | 196 | 1,00 | 100 | |

FUENTE : Encuesta Realizada A La Muestra De Estudio - 2016
ELABORADO : Canchucaja Acosta L.



ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN: Del cuadro se advierte que un 55% de los encuestados considera que si existe un exceso en la independencia de la calificación por parte de los Registradores, un 36% que algunas veces y un 9% que no. Lo cual demuestra que la independencia en la función calificadora de los registradores incurre en excesos en la calificación de títulos, a pesar de que existen límites para dicha calificación previsto en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. El presente resultado concuerda, con lo obtenido en el cuadro anterior.

4.3. TERCERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA:

Cuyo texto es el siguiente

“El desconocimiento de normas por los registrados afecta negativamente a los derechos económicos de los usuarios.”

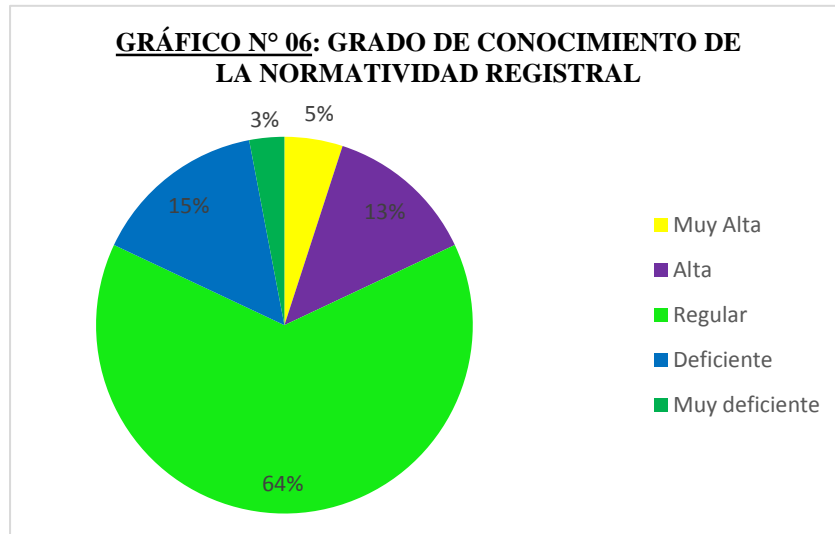
6.- ¿Cómo calificaría usted el grado de conocimiento de la normatividad registral por parte de los registradores en la SUNARP?

TABLA N° 06

GRADO DE CONOCIMIENTO DE LA NORMATIVIDAD REGISTRAL

| | FRECUENCIA ABSOLUTA SIMPLE (fi) | FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi) | FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi%) | FRECUENCIA RELATIVA ACUMULADA |
|----------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|-------------------------------------|
| MUY ALTA | 10 | 0.05 | 5 | 5 |
| ALTA | 25 | 0.13 | 13 | 18 |
| REGULAR | 125 | 0.64 | 64 | 82 |
| DEFICIENTE | 30 | 0.15 | 15 | 97 |
| MUY DEFICIENTE | 06 | 0.03 | 3 | 100 |
| TOTAL | 196 | 1,00 | 100 | |

FUENTE : Encuesta Realizada A La Muestra De Estudio - 2016
 ELABORADO : Canchucaja Acosta L.



ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN: De los encuestados, un 64% califica que el grado de conocimiento por parte de los registradores públicos de Huancayo acerca de la normatividad registral, es regular, un 15% deficiente, un 13% alta, un 5% muy alta y sólo un 3% muy deficiente. Lo cual conlleva a que exista una desconfianza en los usuarios cuando solicitan la inscripción de algún acto, porque no saben si efectivamente de inscribirá o saldrá observado.

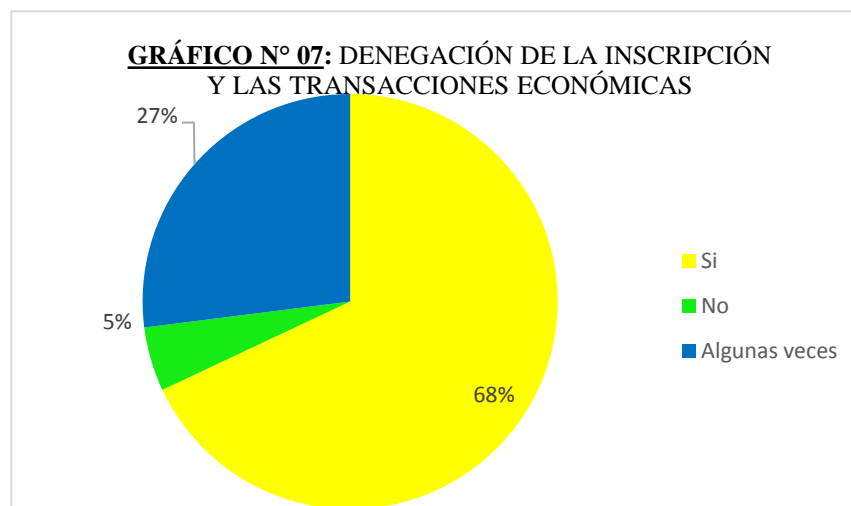
7.- ¿Considera usted que al denegarse la inscripción de algún acto en el registro, repercute en las transacciones económicas?

TABLA N° 07

DENEGACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN Y LAS TRANSACCIONES ECONÓMICAS

| | FRECUENCIA ABSOLUTA SIMPLE (fi) | FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi) | FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi%) | FRECUENCIA RELATIVA ACUMULADA |
|------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|-------------------------------------|
| SI | 134 | 0.68 | 68 | 68 |
| NO | 9 | 0.05 | 5 | 73 |
| ALGUNAS VECES | 53 | 0.27 | 27 | 100 |
| TOTAL | 196 | 1,00 | 100 | |

FUENTE : Encuesta Realizada A La Muestra De Estudio - 2016
 ELABORADO : Canchucaja Acosta L.



ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN: De los encuestados, un 68% considera al denegarse la inscripción de algún acto en el registro si repercute en las transacciones económicas, un 27% que algunas veces y un 5% considera que no existe repercusión económica.

Del cuadro podemos advertir que la mayoría de usuarios si se ven perjudicados económicamente cuando no logran inscribir lo deseado, ya que ello genera retraso en sus transacciones o que en el peor de los casos no lleguen a concretarse. Lo cual retrasa el movimiento económico en el país.

De igual manera los entrevistados, señalaron que, las transacciones económicas respecto de los bienes inmuebles, es importante porque permite el crecimiento económico de los usuarios y por ende del país; por lo que, siendo el fin del Registro Públicos otorgar Seguridad Jurídica, esta entidad debería ser una institución de que propicie las transacciones económicas, través de inscripciones rápidas y sencillas.

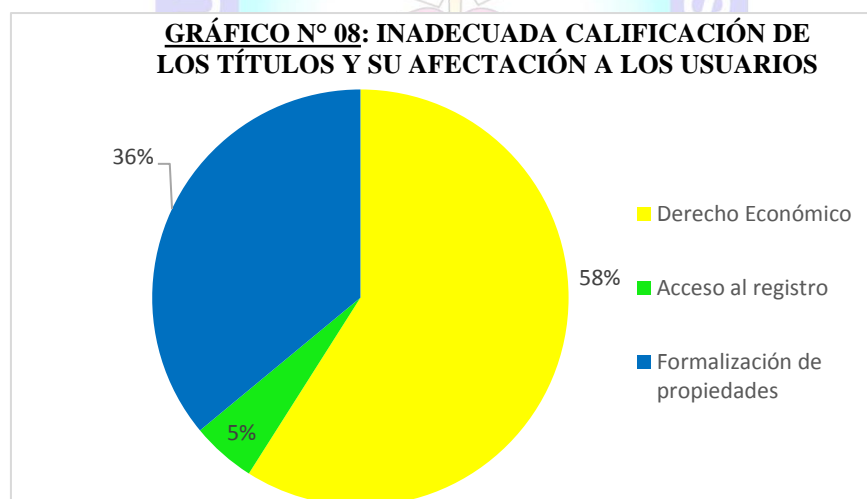
8.- ¿De qué manera al realizar una inadecuada calificación de los títulos afecta a los usuarios?

TABLA N° 08

INADECUADA CALIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS Y SU AFECTACIÓN A LOS USUARIOS

| | FRECUENCIA ABSOLUTA SIMPLE (fi) | FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi) | FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi%) | FRECUENCIA RELATIVA ACUMULADA |
|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| DERECHOS ECONÓMICOS | 115 | 0.59 | 59 | 59 |
| ACCESO AL REGISTRO | 10 | 0.05 | 5 | 64 |
| FORMALIZACIÓN DE PROPIEDADES | 71 | 0.36 | 36 | 100 |
| TOTAL | 196 | 1,00 | 100 | |

FUENTE : Encuesta Realizada A La Muestra De Estudio - 2016
ELABORADO: Canchucaja Acosta L.



ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN: De los encuestados, un 59% manifestó que una inadecuada calificación de los títulos afecta a los usuarios económicamente, un 36% que le afecta a la formalización de sus propiedades y un 5% al acceso a registro.

Como puede verse, el presente cuadro coincide con los resultados obtenidos en el cuadro 08, donde la mayoría de personas considera que les perjudica económicamente cuando no se da una adecuada calificación registral.

Por su parte los entrevistados, manifestaron que debería evitarse perjudicar económicamente a los usuarios en el ámbito registral, ya que antes de pagar las tasas registrales correspondientes, también asumen gastos de asesoramiento de abogados, pagos en notarías y en municipalidades.

9.- ¿En qué casos se viene perjudicando el derecho de acceso al registro de los usuarios?

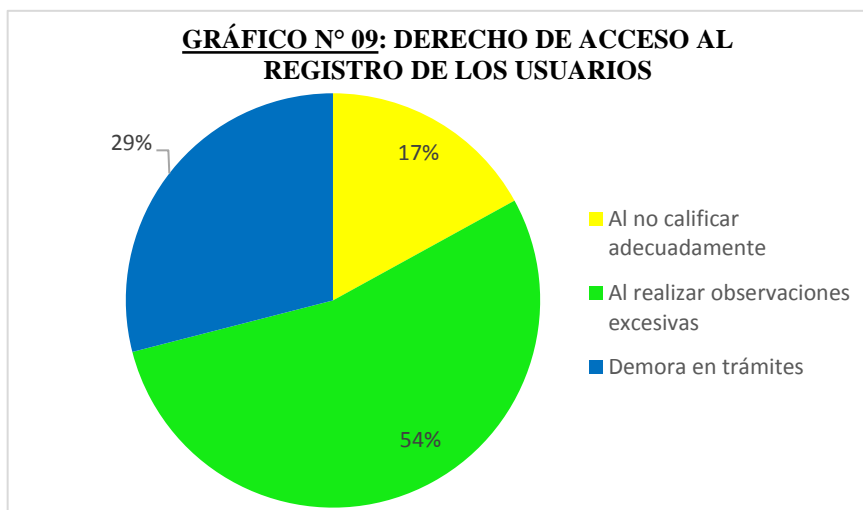
TABLA N° 09

DERECHO DE ACCESO AL REGISTRO DE LOS USUARIOS

| | FRECUENCIA ABSOLUTA SIMPLE (fi) | FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi) | FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi%) | FRECUENCIA RELATIVA ACUMULADA |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|--|-------------------------------------|
| AL NO CALIFICAR ADECUADAMENTE | 34 | 0.17 | 17 | 17 |
| AL REALIZAR OBSERVACIONES EXCESIVAS | 106 | 0.54 | 54 | 71 |
| DEMORA EN TRÁMITES | 56 | 0.29 | 29 | 100 |
| TOTAL | 196 | 1,00 | 100 | |

FUENTE : Encuesta Realizada A La Muestra De Estudio - 2016

ELABORADO : Canchucaja Acosta L.



ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN: De los encuestados, un 54% manifestó que se les perjudica su derecho de acceder al registro, cuando se realiza observaciones excesivas, un 29% cuando existe demora en los trámites y un 17% cuando no se realiza una adecuada calificación.

De los resultados obtenidos, podemos advertir que, los usuarios se sienten insatisfechos o afectados cuando no pueden acceder al registro y así obtener seguridad jurídica respecto de los actos que deseen inscribir.

10.- ¿Considera usted que es perjudicado en sus derechos como usuario al intentar acceder a los registros públicos de Huancayo?

TABLA N° 10

PERJUICIO EN LOS DERECHOS DEL USUARIO

| | FRECUENCIA ABSOLUTA SIMPLE (fi) | FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi) | FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi%) | FRECUENCIA RELATIVA ACUMULADA |
|---------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| SI | 87 | 0.44 | 44 | 44 |
| NO | 49 | 0.25 | 25 | 69 |
| ALGUNAS VECES | 60 | 0.31 | 31 | 100 |
| TOTAL | 196 | 1,00 | 100 | |

FUENTE : Encuesta Realizada A La Muestra De Estudio - 2016
 ELABORADO : Canchucaja Acosta L.



ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN: De los encuestados, un 44% consideró que si es perjudicado en sus derechos como usuario al intentar acceder a los registros públicos de Huancayo, un 25% que no y un 31% de algunas veces.

Según los porcentajes obtenidos, la gran mayoría de usuarios no está conforme con el servicio que brinda el registro, como es el derecho a un buen trato y orientación, a tener una respuesta positiva con la inscripción de su título; o en todo caso si es negativa que la observación sea concreta y clara y además que se les dé alternativas viables para subsanar sus observaciones.

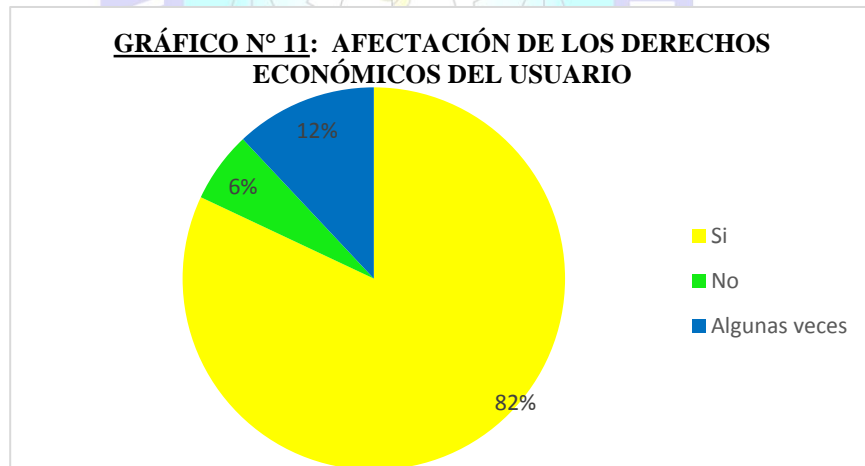
11.- ¿Considera Usted como usuario que sus derechos económicos se ven afectados con una incorrecta calificación registral?

TABLA N° 11

AFECTACIÓN DE LOS DERECHOS ECONÓMICOS DEL USUARIO

| | FRECUENCIA ABSOLUTA SIMPLE (fi) | FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi) | FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi%) | FRECUENCIA RELATIVA ACUMULADA |
|------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|-------------------------------------|
| SI | 162 | 0.82 | 82 | 82 |
| NO | 11 | 0.06 | 6 | 88 |
| ALGUNAS VECES | 23 | 0.12 | 12 | 100 |
| TOTAL | 196 | 1,00 | 100 | |

FUENTE : Encuesta Realizada A La Muestra De Estudio - 2016
 ELABORADO : Canchucaja Acosta L.



ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN: De los encuestados, un 82% consideró que, si ven afectados con una incorrecta calificación registral, un 12% algunas veces y un 6% que no. Este resultado concuerda con los datos del cuadro 8, donde el perjuicio más relevante para el usuario es cuando se les afecta económicamente, lo cual conlleva a que desistan de la inscripción y que sus actos y/o contrato se queden en el ámbito privado.



CAPÍTULO V

DISCUSIÓN

5.1 PRIMERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA:

Cuyo texto es el siguiente:

“La falta de unificación de criterios en la interpretación y de aplicación de normas en la calificación de títulos por parte de los registradores, afecta negativamente en las transacciones económicas de los bienes registrales.”

Todos los órganos administrativos pertenecientes a la SUNARP junto con sus órganos desconcentrados además de la función administrativa poseen la función calificante o registral lo cual es ejercitado por dos instancias: (a) Los registradores – (1era Instancia Registral), y; (b) el Tribunal Registral – (2da Instancia Registral).

En el presente trabajo de tesis, sólo nos avocaremos a la función calificadora de los registradores (primera instancia). Como se puede verificar

la principal función de los Registradores Públicos es la calificación, ésta es entendida como la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Sin embargo, la calificación registral en el Perú, es una función que no está exenta de críticas y de controversias.

Siguiendo esa línea, resulta común toparse con los siguientes cuestionamientos a la función calificadora: se exigen documentos innecesarios cuando los mismos no son requeridos por norma alguna, en algunos casos las observaciones carecen de una debida motivación, se aplica de manera desproporcionada o discrecional el principio de legalidad, no prevalece la uniformización de criterios en la calificación de los títulos, se impone el desconocimiento y el incumplimiento de los precedentes vinculantes adoptados por el Tribunal Registral, entre otros.

Lo señalado debe llevarnos a reflexionar sobre el grado de importancia y responsabilidad que deben cumplir los registradores públicos en la calificación de títulos, pues qué duda cabe que su labor bien realizada puede incentivar o favorecer el tráfico jurídico de los bienes; sin embargo, ante una mala o defectuosa calificación, se puede dilatar de manera innecesaria el procedimiento inscriptorio o publicitar indebidamente un derecho, ocasionando con ello perjuicios a los propios interesados e indirectamente a toda la sociedad en su conjunto.

Cabe precisar que, las transacciones económicas de los bienes registrables, es de suma importancia para el desarrollo, no sólo del propietario

sino del país, pues desde el punto de vista estrictamente económico, los derechos de propiedad sobre los bienes no tienen como principal objetivo beneficiar al individuo o entidad que es su titular, sino, más bien proporcionarle los incentivos necesarios para que les agreguen valor, invirtiendo, innovando o combinándolos provechosamente con otros recursos, de lo que se deriva un resultado beneficioso para la sociedad.

Además, la inversión realizada por los individuos que tienen la seguridad de que sus derechos de propiedad están seguros va a repercutir en innovaciones e inversiones que serán provechosas para la sociedad. Cabe afirmar, que la existencia de derechos de propiedad seguros incentiva al propietario a utilizar sus bienes de la forma que para él le resulte más provechoso, sin que esta utilización afecte el derecho de terceros y procurando la inversión en su patrimonio.

5.2 SEGUNDA HIPÓTESIS ESPECÍFICA

Cuyo texto es el siguiente:

"El abuso en la independencia de los registradores en la calificación de títulos, vulnera el derecho del usuario de acceder al registro."

La calificación de los títulos está a cargo de los Registradores y Vocales del Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos por ley (Art. 33 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 0126-SUNARP/SN).

No obstante, dicha independencia de la que gozan los registradores en la calificación de título, conlleva a que, en nuestro ordenamiento jurídico se opte por un sistema de calificación rigurosa, pero ello, debería justificar que, en aras de cautelar los principios de legalidad y de seguridad jurídica, los registradores cometan excesos en la evaluación de los títulos que se presentan al registro. Ello termina por ser un despropósito para los propios fines del registro, pues se desalienta la formalidad y se encarecen los costos de transacción.

Por tanto, considero que la rigurosidad bien entendida debe permitir al registrador en el ejercicio de su función, conciliar el interés del administrado de querer inscribir su derecho o situación jurídica de manera rápida y oportuna, a fin de que pueda verse tutelado por los efectos que emanan de la publicidad jurídica (cognoscibilidad, legitimación, oponibilidad y fe pública registral); con el interés del Registro en buscar la exactitud e integridad de su contenido, a fin de otorgar seguridad jurídica y brindar certidumbre respecto de la información contenida en los asientos registrales respectivos.

Por todo lo señalado, considero que, en un escenario como el antes descrito, resulta necesario e indispensable que el ordenamiento jurídico opte por establecer límites claros y precisos a la labor calificadora que realizan los registradores, a fin de evitar que el propio Registro se convierta en una barrera innecesaria o desproporcionada para la circulación de la riqueza y el fomento del crédito territorial.

En ese sentido, el registrador no es únicamente un examinador de títulos, sino también un organizador del tráfico, pues podrá detener el vehículo del negocio jurídico ante una dirección prohibida, pero deberá brindar también vías alternativas para que pueda llegar a su destino. Asimismo, propiciar también podría entenderse como que se busque eliminar toda complejidad innecesaria, de tal modo que los requisitos exigidos a los administrados sean racionales y proporcionales a los fines que se persigue cumplir, a efectos de no contravenir el principio de simplicidad recogido en el artículo 1.13 de la Ley del Procedimiento Administrativo General.

5.3 TERCERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA

“El desconocimiento de normas por los registrados afecta negativamente a los derechos económicos de los usuarios.”

Como ya anteriormente lo habíamos señalado, el Registro (en particular el del Inmuebles) permite, con la publicidad otorgada mediante la inscripción registral, generar una adecuada oponibilidad de derechos y dar a conocer (publicitar) la situación jurídica de los bienes inmuebles que se encuentran registrados lo cual, genera oponibilidad, protección, delimitación de derechos y así seguridad jurídica. En consecuencia los titulares de los derechos o bienes inscritos puedan utilizarlos como activos susceptibles de ser transados en el mercado, puedan tener un mayor acceso al crédito, un mayor acceso a los servicios básicos, un mayor acceso a seguros y que el Estado pueda tener una mayor recaudación tributaria, entre muchos otros beneficios más.

Sin embargo, a pesar de su importancia, existen trabas para consolidar los derechos de propiedad, lo que propicia un aumento en la informalidad de las transacciones posteriores y en muchos casos la informalización de los derechos de propiedad sobre predios. En este contexto se puede afirmar que, el desconocimiento de normas jurídicas por los registrados es un problema que impide la inscripción registral.

Consideramos, que la protección de los derechos de propiedad inmobiliarios es fundamental para el desarrollo económico del país, y en especial, para el incremento patrimonial de la riqueza individual de las personas y la erradicación de la pobreza. Para conseguir este objetivo se debe promover la eficiencia de las instituciones y de los actores que actúan con ellas lo que demandará reformas institucionales y normativas sobre derechos de propiedad que aseguren el acceso a la protección jurídica que otorga el Sistema Registral (formalización) y el mantenimiento en dicha formalización, brindando facilidades para la inscripción de los actos y contratos que permitan utilizar el activo inmobiliario en todas sus dimensiones económicas.

CONCLUSIONES

1. En la función calificadora, se presentan cuestionamientos como la exigencia de documentos innecesarios cuando los mismos no son requeridos por norma alguna, en algunos casos las observaciones carecen de una debida motivación, se aplica de manera desproporcionada o discrecional el principio de legalidad, no prevalece la uniformización de criterios en la calificación de los títulos, se impone el desconocimiento y el incumplimiento de los precedentes vinculantes adoptados por el Tribunal Registral, entre otros.
2. En la calificación registral, los registradores so pretexto de ‘verificar’ la validez del acto materia de inscripción, aplican diversos criterios hasta lograr un grado de autoconvencimiento tal que les permita decidir la inscripción.

Esto acarrea del lado del usuario un alto grado de indefensión y aleatoriedad en el proceso de inscripción, ya que aquel nunca sabrá a ciencia cierta si la rogatoria será aceptada, observada o rechazada de plano. Esto es algo que tiñe todo el proceso inscriptorio de ineficiencia, falta de predictibilidad, y sobre todo genera desconfianza en el usuario.

3. El Registro permite, con la publicidad otorgada mediante la inscripción registral, generar una adecuada oponibilidad de derechos y dar a conocer la situación jurídica de los bienes registrales, lo cual genera oponibilidad, protección, delimitación de derechos y así seguridad jurídica; de tal manera que, los titulares de los derechos o bienes inscritos puedan utilizarlos como activos susceptibles de ser transados en el mercado, puedan tener un mayor

acceso al crédito y que el Estado pueda tener una mayor recaudación tributaria, entre muchos otros beneficios más.

Sin embargo, a pesar de su importancia, existen trabas para consolidar los derechos de propiedad, lo que propicia un aumento en la informalidad de las transacciones posteriores y en muchos casos la informalización de los derechos de propiedad sobre los bienes registrables.

4. Es importante el reconocimiento y la estabilidad de los derechos de propiedad, en el Registro, ello permitirá a sus titulares asignarles el uso más eficiente a través de mecanismo del mercado, lo cual generará que se creen mercados inmobiliarios activos, los cuales son la base de los mercados de capitales; Pues, los derechos sobre los bienes registrables resultan esenciales para el desarrollo económico.
5. Como ya lo hemos señalado en nuestro sistema legal la máxima protección que se le puede otorgar a los derechos de propiedad se consigue con la inscripción registral. Por lo tanto, en una sociedad donde no exista derechos de propiedad definidos, protegidos por el sistema legal, y que esta protección sea de conocimiento de los titulares, la contratación formal sobre dichos derechos se hace más onerosa propiciando el mercado informal.

RECOMENDACIONES

1. Teniendo en cuenta que, la protección de los derechos de propiedad de bienes registrables es fundamental para el desarrollo económico del país, y en especial, para el incremento patrimonial de la riqueza individual de las personas y la erradicación de la pobreza. Para conseguir este objetivo se debe promover la eficiencia de las instituciones y de los actores que actúan con ellas lo que demandará reformas institucionales y normativas sobre derechos de propiedad que aseguren el acceso a la protección jurídica que otorga el Sistema Registral (formalización) y el mantenimiento en dicha formalización, brindando facilidades para la inscripción de los actos y contratos que permitan utilizar el activo inmobiliario en todas sus dimensiones económicas.
2. Nuestro sistema registral debe otorgar la máxima protección a los derechos de propiedad mediante la inscripción registral, por lo que debe ser un sistema registral sólido y eficiente que permita la inscripción sencilla y no burocrática de los derechos de propiedad. Para ello es necesario un cambio y mejora en la perspectiva de la calificación de títulos por parte de los registradores, a través de capacitaciones, cursos, talleres, que permita a los registradores tener uniformidad de criterios y propicien las inscripciones; a fin de que los derechos de los bienes registrables gocen de protección, incentivando así las transacciones económicas.
3. La rigurosidad en la calificación de los títulos por parte de los registradores, bien entendida debe permitir al registrador en el ejercicio de su función,

conciliar el interés del administrado de querer inscribir su derecho o situación jurídica de manera rápida y oportuna, a fin de que pueda verse tutelado por los efectos que emanan de la publicidad jurídica. Por tanto, resulta necesario e indispensable que el ordenamiento jurídico opte por establecer límites claros y precisos a la labor calificadora que realizan los registradores, a fin de evitar que el propio Registro se convierta en una barrera innecesaria o desproporcionada para la circulación de la riqueza y el fomento del crédito territorial.

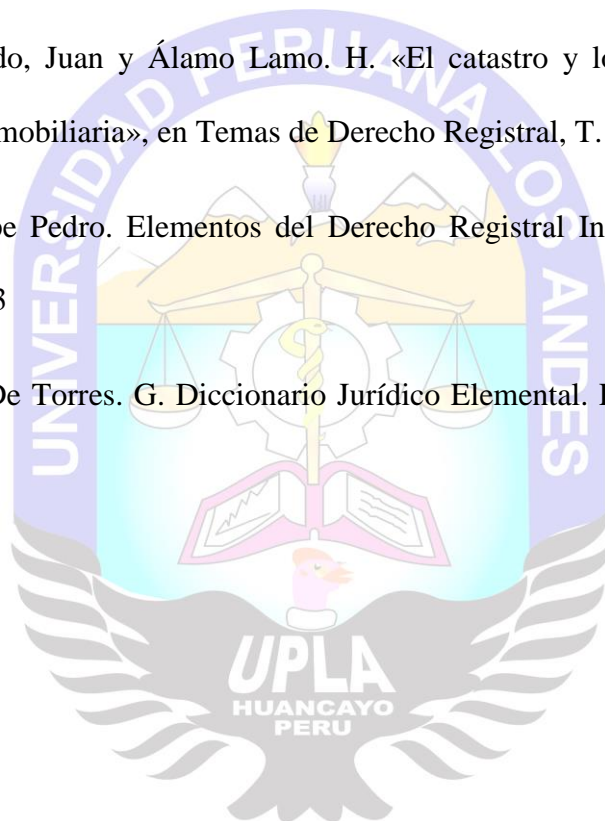
4. La calificación del Registrador público es en efecto un acto administrativo lo cual conlleva a que a la hora de realizar la calificación de títulos, se deben dar las mismas exigencias que debería darse sobre cualquier órgano administrativo cuando emite un acto administrativo. Por ello los Registradores públicos en mérito en observancia al principio de legalidad, deberían proceder dentro de sus funciones, de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas, con respeto a las Leyes, sin que puedan ampliar sus facultades más allá de lo que les permite la Ley.
5. Un documento notarial revestido de todas las formalidades y requisitos que la ley exige para su otorgamiento así como un registro fuerte, y con ambas instituciones (notarias y registro) colaborando entre ellas y con otras instituciones plenamente adaptadas a las nuevas tecnologías, son la mejor solución de servicio para la sociedad.

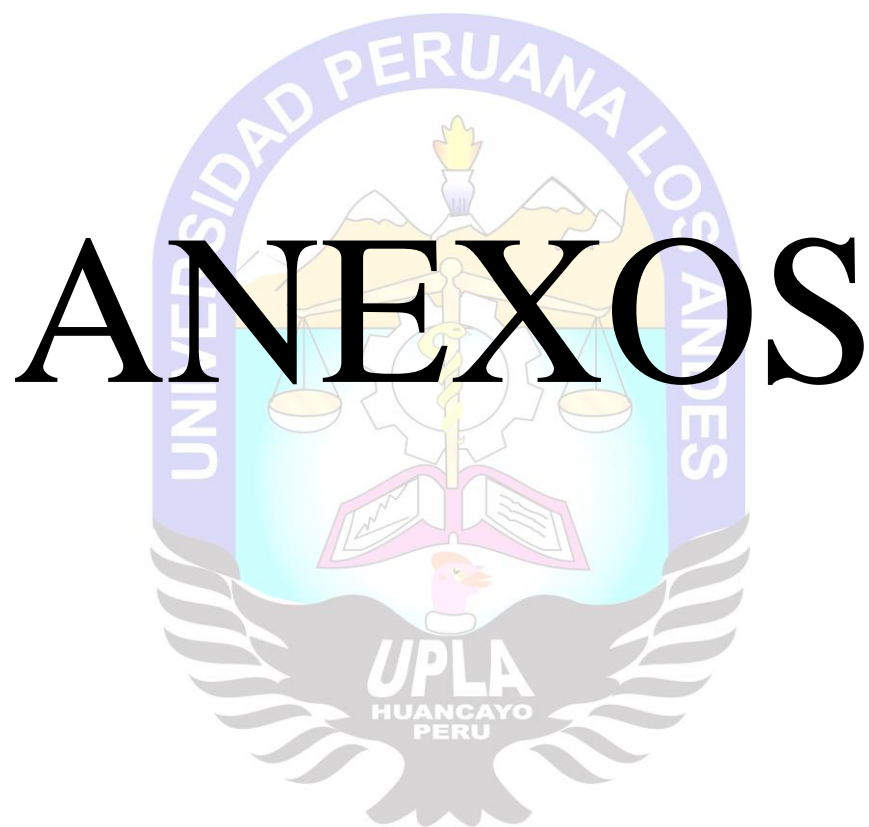
REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA

1. Aliaga Blanco. L. La desnaturalización de la finalidad Del Registro De Propiedad Inmueble en el Perú. Facultad de Derecho. Universidad Católica del Perú, 2012.
2. Ley N° 26366, Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.
3. Pau Pedron. A. La Publicidad Registral. Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. 2001.
4. Soria Alarcón. M. Comentarios a la Legislación Registral. Editorial Palestra. Ed. 2000. Lima.
5. Álvarez Caperochipi. J. Derechos Reales. Propiedad y Posesión. Tomo I. Editorial Civitas Ediciones S.A. España.
6. Díez Picaso L. Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Tomo I. ed. Sexta. Editorial Civitas Ediciones S.A. España.
7. Guevara Manrique. R. Manual de Derecho Registral y Notarial. Editorial Studium, 1984. Lima
8. Gonzales Barrón. G. Introducción al Derecho Registral y Notarial. Editorial Jurista Editores. Lima, 2008.
9. Cárdenas Quirós. C. Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Tomo 6 (en colaboración con Max Arias Schreiber Pezet).

10. Información extraída de la página:
http://www.mincetur.gob.pe/newweb/portals/0/transparencia/proyectos%20resoluciones/EXPOSICIÓN_DE_MOTIVOS_DSRegistro_deInversiones.pdf
11. Mosqueira E. Edgardo. “Las reformas Institucionales para la creación de un sistema de derechos de Propiedad. Editorial Universidad del Pacífico. 1a. edición. Lima; 2000.
12. De Soto. H. El misterio del Capital. Editorial Península, 2001.
13. Samaniego Cornelio. L. ¿Cómo el Sistema Registral peruano contribuye en el desarrollo social nacional? Fuero Registra. SUNARP. 2009.
14. Silva Vallejo J. El pensamiento filosófico y jurídico. Tomo I. ed. San Marcos. 2009
15. Pau Pedrón. A. Elementos de Derecho Hipotecario. Editorial Universidad Pontificia Comillas. España. 2003.
16. Pau Pedrón. Antonio, Curso de Práctica Registral. Editorial Universidad Pontificia Comillas. España. 2007.
17. Delgado Sheelje. Álvaro. Aplicación de los principios registrales en la calificación registral. Editorial Ius et veritas. Junio 1999.
18. Ortiz Pasco. J. Apuntes de Derecho registral. ¿Cómo el Sistema Registral peruano contribuye en el desarrollo social nacional? Fuero Registra. SUNARP. 2009.

19. Gonzales Barrón. Gunther. Notas a una jurisprudencia del Tribunal Registral sobre prescripción adquisitiva, calificación del registrador y duplicidad de partidas.
20. Gonzales Barrón. Gunther; «Introducción al Derecho Registral y Notarial», Jurista Editores E.I.R.L., Lima – Perú, Enero 2008.
21. Morales Godo, Juan y Álamo Lamo. H. «El catastro y los registros de la propiedad inmobiliaria», en Temas de Derecho Registral, T. IV, Lima, 2000.
22. Villaro Felipe Pedro. Elementos del Derecho Registral Inmobiliario. Scotti Editora. 2003
23. Cabanellas De Torres. G. Diccionario Jurídico Elemental. Editorial Heliasta. Lima. 2008





ANEXOS

ENCUESTA

TÍTULO Y OBJETIVO: El presente cuestionario tiene por objetivo conocer su opinión sobre el problema de investigación **“LA CALIFICACIÓN REGISTRAL Y EL TRÁFICO JURÍDICO DE BIENES REGISTRABLES EN LA CIUDAD DE HUANCAYO, 2015”**

En tal sentido, apelo a su colaboración y le solicito que usted responda al siguiente cuestionario con toda sinceridad, considerando que el mismo es de carácter anónimo.

INSTRUCCIÓN: Lea usted comprensivamente cada una de las preguntas que va seguida de dos y tres posibles respuestas que se debe calificar como ()

Responda marcando una “X” la alternativa que considere pertinente.

Es usted: MAGISTRADO () DOCENTE () ABOGADO ()
OTROS.....

PREGUNTAS:

1.- Considera usted que los registradores públicos mantienen un criterio unificado para la calificación de los títulos que se presentan al registro?

() Si () No () ALGUNAS VECES

2.- Considera usted que los registradores públicos mantienen un criterio unificado al momento de interpretar y aplicar normas registrales?

() Si () No () ALGUNAS VECES

3.- ¿Cree Usted que al realizar la calificación de títulos, existe una unificación de criterios en la aplicación de principios registrales?

() Si () No () ALGUNAS VECES

4.- Cree usted que al realizar calificación de los títulos, los registradores se exceden en el ejercicio de su independencia calificadora para realizar observaciones que no se ajustan a la normatividad registral?

() MUCHAS VECES () A VECES () ALGUNAS VECES

5.- ¿Considera Usted que existe un exceso en la independencia de la calificación por parte de los Registradores?

() Si () No () ALGUNAS VECES

6.- ¿Cómo calificaría usted el grado de conocimiento de la normatividad registral por parte de los registradores en la SUNARP?

MUY ALTA ALTA REGULAR DEFICIENTE MUY DEFICIENTE

8.- ¿Considera usted que al denegarse la inscripción de algún acto en el registro, repercute en las transacciones económicas?

Si No ALGUNAS VECES

9.- ¿De qué manera al realizar una inadecuada calificación de los títulos afecta a los usuarios?

a) Derecho económico, b) Acceso al Registro, c) Formalización de propiedades.

10.- ¿En qué casos se viene perjudicando el derecho de acceso al registro de los usuarios?

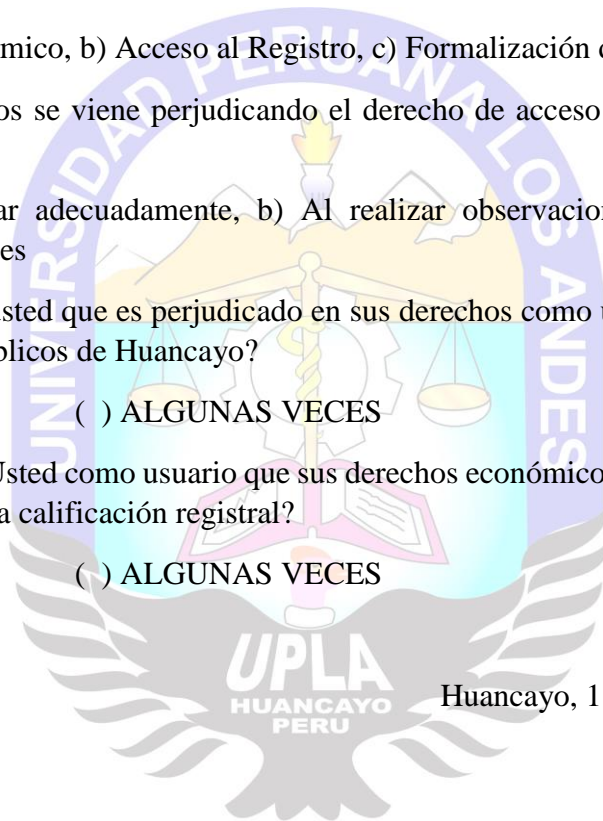
a) Al no calificar adecuadamente, b) Al realizar observaciones excesivas, c) Demora en trámites

11.- ¿Considera usted que es perjudicado en sus derechos como usuario al acceder a los registros públicos de Huancayo?

Si No ALGUNAS VECES

12.- ¿Considera Usted como usuario que sus derechos económicos se ven afectados con una incorrecta calificación registral?

Si No ALGUNAS VECES



Huancayo, 11 de abril de 2016

GUÍA DE ENTREVISTA



APELLIDOS Y NOMBRES DEL ENTREVISTADO:

OCUPACIÓN:

TÍTULO DEL PLAN DE TESIS: “LA CALIFICACIÓN REGISTRAL Y EL TRÁFICO JURÍDICO DE BIENES REGISTRABLES EN LA CIUDAD DE HUANCAYO, 2015”

OBJETIVO DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN:

INSTRUCCIÓN:

PRIMERA PREGUNTA: 1.- ¿Cómo considera Usted el criterio que optan los registradores cuando realizan la calificación de títulos?

.....
.....
.....

SEGUNDA PREGUNTA: 2.- ¿Qué apreciación tiene acerca de la falta de unificación de criterios por parte de los registradores públicos en la calificación de títulos?

.....
.....
.....

TERCERA PREGUNTA: 3.- ¿Qué opina acerca de disminución de las transacciones económicas por la falta del acceso al registro de algún acto vinculado a los bienes inmuebles registrables?

.....
.....
.....

TERCERA PREGUNTA: 4.- ¿Qué opinión le merece, cuando al usuario se le afecta sus derechos económicos, como consecuencia de una inadecuada calificación registral?

.....
.....
.....
.....

Huancayo, 11 de abril de 2016