

“Año del Buen Servicio al Ciudadano”

# UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES



**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS**

## **TESIS**

“LA CALIFICACIÓN DE TÍTULOS Y LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LA  
SUNARP OFICINA REGISTRAL DE HUANCAYO EN EL AÑO 2017”

**PRESENTADO POR:**

Bach. RODOLFO ELISVAN SORIANO INGAROCA

Bach. VICTOR TICONA FLORES

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

HUANCAYO – PERÚ

2017

**ASESOR:**

**MG. PEDRO CUNYAS ENRIQUEZ**

## **DEDICATORIA**

Al ser divino por guiar nuestras vidas.

A nuestros padres e hijos por el apoyo desinteresado en nuestra formación y realización profesional.

A nuestros docentes, compañeros y amigos de la facultad de Derecho y Ciencias Políticas por su apoyo moral y sin condiciones.

## **AGRADECIMIENTO**

Agradecemos a la Universidad Peruana Los Andes específicamente a la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, por cobijarnos en sus aulas estos años de formación académica.

A la plana docente quienes nos han transmitido sus conocimientos día a día guiándonos por el sendero del Derecho.

A los Abogados especialistas y/o litigantes en Derecho Registral, quienes nos brindaron información para el desarrollo de la presente tesis.

Al jefe Zonal de la SUNARP Oficina Registral Huancayo por haber colaborado con la aceptación de la aplicación de los instrumentos de investigación en la entidad que él preside.

El agradecimiento eterno a nuestros profesores Mg. Pilar Mirelle Ramos Espinoza Mg. Emerson Edson Francisco Lizarraga Peña, por el apoyo y dedicación brindado para la realización de la tesis.

Por último, es preciso agradecer a nuestros padres e hijos por el apoyo brindado.

## RESUMEN

La presente tesis se encuentra direccionada para que cualquier persona pueda hacer uso de ella, así poder identificar la relevancia de la función registral en la Calificación de Títulos y la Seguridad Jurídica que brinda la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el Año 2017, cuya función es proporcionar Seguridad Jurídica a los títulos inscritos y derechos a través de la prestación del servicio, dando seguridad a la publicidad material y formal de los actos para su aplicación. En la actualidad en la Oficina Registral De Huancayo en el año 2017, se ha podido encontrar con la presente investigación que todavía existen factores que intervienen directamente en cuanto a la efectividad del sistema registral empleado en el país, por las observaciones innecesarias, asimismo, la gran cantidad de normas, la carencia de criterios unificados de parte de los registradores para la aplicación de estas normas, la cantidad de trabajo y poco personal para poder satisfacer la demanda de inscripciones registrales.

En esta tesis se ha empleado los métodos de investigación siguiente: método científico, descriptivo, exegético, sociológico, cuyo diseño de investigación fue el descriptivo correlacional, pudiendo obtener resultados que nos demuestran la existencia de una relación significativa entre la Calificación de Títulos y la Seguridad Jurídica en la SUNARP oficina Registral de Huancayo, por lo que los aspectos relacionados a la calificación registral sean negativos o positivos están supeditados al criterio discrecional que aplican los Registradores al momento de calificar los títulos.

**Palabras claves: Calificación de títulos, seguridad jurídica y observaciones innecesarias.**

## **ABSTRACT**

This thesis is aimed at any person who makes use of it, identify the importance of the registry function in the Qualification of Titles and Legal Security in the SUNARP Registry Office of Huancayo in the year 2017, whose function is to provide legal security to the inscribed titles and rights through the provision of the service, giving security to the material and formal publicity of the acts for its application. Currently in the Registry Office De Huancayo in 2017, has been identified with this thesis that still persists factors that influence the effectiveness of the Registry System used in our country, unnecessary observations, also, not only for the little staff and the amount of work, but by the diversity of laws and lack of unification of criteria for its application.

In the present thesis has been used the following research methods: scientific, descriptive, exegetical, sociological, whose research design was descriptive correlational, and can get results that show us the existence of a significant relationship between the Qualification of Titles and Security Legal in the SUNARP Office of Huancayo, so that the aspects related to the registration qualification are negative or positive are subject to discretionary criteria applied by the Registrars at the time of qualifying the titles, which should be regulated in search of solving problems for better attention.

**Keywords: Qualification of titles, legal security and unnecessary observations.**

# ÍNDICE

ASESOR	i
DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO	iii
RESUMEN	iv
ABSTRACT	v
ÍNDICE	vi
INTRODUCCION	ix

## CAPITULO I

### PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	01
1.1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA	01
1.1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	06
1.1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	07
1.1.3.1. Justificación teórica	07
1.1.3.2. Justificación practica	07
1.1.3.3. Justificación social	08
1.1.3.4. Justificación metodológica	08
1.1.4. DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA	08
1.1.4.1. Delimitación espacial	08
1.1.4.2. Delimitación temporal	09
1.1.4.3. Delimitación social	09
1.1.4.4. Delimitación conceptual	09
1.2. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	09
1.2.1. OBJETIVO GENERAL	09
1.2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS	10
1.3. HIPÓTESIS Y VARIABLES DE LA INVESTIGACIÓN	10
1.3.1. HIPÓTESIS	10
1.3.1.1. HIPÓTESIS GENERAL	10
1.3.1.2. HIPÓTESIS ESPECÍFICAS	10
1.3.2. VARIABLES	10
a. Identificación de variables	10
Variable independiente	10
Variable dependiente	11
b. Proceso de operacionalización de variables e indicadores	11

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEORICO DE LA INVESTIGACIÓN**

2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN	12
2.2. MARCO HISTÓRICO	14
2.3. BASES TEÓRICAS DE LA INVESTIGACIÓN	20
2.3.1. CALIFICACION DE TÍTULOS	20
2.3.2. SEGURIDAD JURÍDICA	28
2.4. MARCO CONCEPTUAL	39
2.5. MARCO FORMAL O LEGAL	41

## **CAPITULO III**

### **METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

3.1. MÉTODOS DE LA INVESTIGACIÓN	43
3.1.1. MÉTODOS GENERALES DE INVESTIGACIÓN	43
3.1.2. MÉTODOS PARTICULARES DE INVESTIGACIÓN	43
3.2. TIPO Y NIVEL DE INVESTIGACIÓN	44
3.2.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN	44
3.2.2. NIVEL DE INVESTIGACIÓN	44
3.3. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN	45
DISEÑO DESCRIPTIVO CORRELACIONAL	45
3.4. POBLACIÓN Y MUESTRA	46
3.4.1. POBLACIÓN	46
3.4.2. MUESTRA	46
3.5. TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN	47
3.5.1. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE 5 DATOS	47
3.5.2. TÉCNICAS DE PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS	48

## **CAPITULO IV**

### **RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN**

4.1. PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS	49
4.1.1. PRIMERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA	49
4.1.2. SEGUNDA HIPÓTESIS ESPECÍFICA	56
4.1.3. HIPÓTESIS GENERAL	64
4.2. CONTRASTACIÓN DE LA HIPÓTESIS	78
4.2.1. PRIMERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA	78
4.2.2. SEGUNDA HIPÓTESIS ESPECÍFICA	79
4.2.3. HIPÓTESIS GENERAL	81
4.3. DISCUSIÓN DE RESULTADOS	83
4.3.1. PRIMERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA	83
4.3.2. SEGUNDA HIPÓTESIS ESPECÍFICA	83



4.3.3. HIPÓTESIS GENERAL	84
CONCLUSIONES	85
RECOMENDACIONES	86
REFERENCIA BIBLIOGRAFICA	87
ANEXOS	90

## INTRODUCCION

La presente tesis titulada “La Calificación de Títulos y la Seguridad Jurídica en la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017”; se encuentra referida al ámbito del Derecho Civil específicamente al Derecho Registral, porque esta se encuentra delimitada a la función registral y la seguridad que otorga la SUNARP.

Como se sabe el Derecho Registral es un conglomerado de normas y principios cuyo objetivo es reglar la calificación registral de títulos; de este modo la manera que han de efectuarse estos y las consecuencias jurídicas que deriven de las mismas. La función que tienen los Registros Públicos es la de brindar Seguridad Jurídica, esto mediante una adecuada Calificación de Títulos, es así que se puede observar que en la actualidad esta entidad ha sufrido importantes cambios de sus oficinas descentralizadas, tanto en el nivel jurídico como en el técnico de su personal encargado, lo cual permite la existencia de una protección más segura de los títulos inscritos. Como ya se señalaba esta tesis está dirigida a los estudiantes de derecho, personas interesadas y público en general con la finalidad de que puedan conocer el proceso evolutivo del Derecho Registral, la Función Registral, asimismo el proceso de calificación registral, la seguridad jurídica que brinda la SUNARP a los títulos inscritos, así como los principios y normas que lo rigen. Es así que si bien se conoce que la SUNARP ha ido mejorando constantemente tanto en el nivel técnico como en la efectividad de los tramites de inscripción registral, empero también se observan vacíos los cuales se generan por las diversas normas y la amplitud de su aplicación, lo cual está dado por los constantes cambios de los sistemas registrales, la inadecuada

calificación que conlleva a cometer errores que implican la disminución de la eficacia del sistema registral afectando en alguna proporción la Calificación de Títulos y la Seguridad Jurídica en la SUNARP oficina Registral de Huancayo.

En consecuencia, se llegó a la siguiente conclusión en la presente tesis: Que, con una adecuada calificación de títulos estaríamos obteniendo la seguridad jurídica del título inscrito, la misma que es brindada por el registrador de la SUNARP, para lo cual se debe simplificar el trámite administrativo de acuerdo a la corrección estructural y al criterio discrecional que tiene este para calificar los títulos.

**Los autores.**

## **CAPÍTULO I**

### **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

#### **1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

##### **1.1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA**

Debemos mencionar que acerca de la calificación de títulos según Bertha Rodríguez Inope (2009): "...en el marco de esta calificación que conlleva interpretación de normas y al amparo de la autonomía de las funciones que ostentan los registradores previstas en el Sistema Nacional de Registros Públicos como una garantía, se han originado una serie de criterios en la calificación, siendo éstos en muchas ocasiones discrepantes entre así, aun cuando se trate de la solicitud de inscripción del mismo acto; lo que conllevó perjuicios al usuario, pues muchas veces la inscripción estaba destinada a la suerte de si le tocaba a uno u otro registrador."

Asimismo, Peña Bernaldo De Quirós, "...estima que lo que facilita el tráfico y el crédito territorial es la seguridad brindada por los derechos inscritos; de igual forma, ello contribuye al crecimiento económico tanto en la agricultura, construcción, la industria y

asimismo ha consentido el acrecentamiento de propietarios, esto debido a la facilidad para las adquisiciones al crédito.”

De la misma manera Gunther González, sostiene, citando a Roca Sastre, “...la Ley de Carlos V ratificada por la propuesta de la corte de Toledo establecía que en todas las ciudades cabezas de jurisdicción se debía encargar a una persona quien debía de tener a su cargo un libro donde registrar las imposiciones, censos o hipotecas, por lo que si no llegara a registrarse en el plazo señalado no haría fe ni se podía juzgar de acuerdo a dichos gravámenes, en este sentido el tercer poseedor no podía ser perjudicado”. Es así que aquella ley fue justificada por la obligación de impedir los atropellos ocasionados al realizar la venta como si fueran libres aquellos bienes que se encontraban sometidos a prestaciones reales o a censos. También se podía apreciar que era una nueva institución la cual contenía consecuencias sustantivas, esto porque había una sanción para la persona negligente, negando que aquellos gravámenes no inscritos tengan la posibilidad de contradecir a los titulares de las propiedades.

Para Guevara Manrique Rubén: “... aquellos registros instaurados en esa época tenían la naturaleza de ser territoriales, es así que los contratos y actos relacionados al inmueble tenían que ser registrados en la jurisdicción donde este se encontraba, con relación a la obligación de las inscripciones, los interesados tenían la potestad de registrar o no sus títulos esto debido al carácter facultativo que tenían los interesados. La Ley de noviembre 25 de

1872 señalaba que: “No es posible oponerse a tercera persona el dominio parcial o total, contratos, derechos reales ni demás títulos de derechos especificados, esto siempre en cuando se encuentren registrados dentro de lo señalado por el reglamento...”. Asimismo, se establecía que los contratos y actos inscritos los cuales resultasen por la Ley ser nulos, no podrían ser subsanados por el solo hecho de estar inscrito, en este sentido se explica que la inscripción no sana el título nulo.

Una vez comprendida la inscripción registral, se debe señalar que esta es el resultado del acto precedente conocido como “Calificación Registral”, esta radica en el análisis minucioso realizado por el registrador sobre el contenido, con el fin de: a) determinar si el acto a inscribir resulta compatible con aquellas referencias registrales que se encuentran en la partida registral o en otro asiento; b) determinar si la legalidad del acto a inscribir se encuentra acorde a la normatividad legal vigente, y c) determinar la jurisdicción y competencia del funcionario responsable de autorizar el instrumento.

Así tenemos que según artículo V correspondiente al Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos: refiere en el considerando V. Principio de Legalidad, quienes están encargados de calificar la licitud de aquel título, el cual se pretende inscribir, son los registradores. Esta calificación abarca la comprobación del cumplimiento de la formalidad, así como la capacidad de los otorgantes, asimismo que el acto sea válido lo cual

viene a constituir la causa directa de la inscripción. También comprende la verificación, calificación de todos los impedimentos que se presenten de estas partidas registrales y la calidad inscribible del acto. Lo cual se lleva a cabo bajo la base de aquellos títulos presentados, de las partidas relacionadas directamente a la misma complementando con las referencias que se hallan en el Registro". Asimismo, se menciona en cuanto a la Calificación registral que comprende: La Calificación Integral tal como se deduce del Art. III del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, en el cual se señala que se supone la rogatoria de la totalidad de los actos susceptibles de inscripción que conforman el título. Por lo cual el Registrador tiene el deber de realizar la calificación integral de estos actos, asimismo en el caso de hallar defectos en este título debe emitir la esquila correspondiente mencionando las deficiencias advertidas, esto sin la obligatoriedad de manifestarse sobre los actos que se encontrasen conforme. Asimismo, el TUO en el Art. 32 señala con referencia a los alcances de la calificación: a) Comprobar la preparación de los títulos con los asientos de inscripción en la que se debe tener que realizar la inscripción y, circunstancialmente con las referencias registrales aludidos a la misma, esto sin perjuicio sobre la legalidad de estos. Si existiera discrepancia en las referencias del otorgante del acto y del titular, el Registrador puede acceder a la base de datos de la RENIEC para corroborar que se traten de los mismos sujetos, para lo cual es necesario la existencia de un convenio de interconexión con esta entidad; b) Corroborar si

hay obstáculos que se produzcan de la partida a inscribir, asimismo la existencia de títulos pendientes relacionados a la misma lo cual puede impedir la inscripción; c) Corroborar la naturaleza y validez inscribible del acto o contrato, asimismo la formalidad de los del título y documentos presentados; d) Verificar que la totalidad de los documentos que conforman parte del título y aquel acto a inscribir estén de acuerdo a las disposiciones legales cumpliendo con los requisitos exigidos por la Ley referente a la materia; e) Comprobar que el Notario o funcionario administrativo que autorice el título sea competente para realizar este acto; f) Realizar la verificación de la capacidad de los otorgantes del título a inscribir, de los antecedentes, asimismo de las partidas del registro personal, de testamentos y de sucesiones intestadas para lo cual se debe limitarse a los actos objetos de inscripción; g) Comprobar la representación solicitada por los otorgantes resultante del título, de la partida relacionada con el acto a inscribir, asimismo comprobar las partidas de registro tanto de mandatos y poderes como el de registro de personas jurídicas, si la representación estaría inscrita, solamente en lo que concierne al acto inscribible; h) Realizar una adecuada búsqueda de los datos del usuario y, del acto a inscribir, esto con la finalidad de no exigir al ciudadano información con la que ya se cuenten en el Registro; i) Corregir los asientos en los cuales se llega a advertirse errores materiales o conceptos que puedan generar la denegatoria de la inscripción del título, esta corrección puede ser de oficio, asimismo el registrador no tiene la facultad para



rechazar la inscripción del título por inadecuación entre el contenido de las partidas registrales de otros registros y el título, esto con la salvedad de los señalado en los considerandos f) y g) que preceden, En cuanto a las anotaciones preventivas o mandatos por resoluciones judiciales, el Tribunal Registral y el Registrador estarán sujetos a las disposiciones señaladas en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil vigente.

Por lo que tomando en cuenta la realidad problemática planteada por los autores señalados tenemos por conveniente formular las siguientes interrogantes:

### **1.1.2. FORMULACION DEL PROBLEMA**

#### **A. Problema General**

¿Cuál es la relación entre la Calificación de Títulos por parte de los registradores y la Seguridad Jurídica que brinda la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017?

#### **B. Problemas específicos**

- ¿Cuál es la relación entre la Simplificación Administrativa y la Calificación de Títulos por parte de los registradores de la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017?
- ¿Cuál es la relación entre la Corrección Estructural y la Seguridad Jurídica que brinda la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017?

### **1.1.3. JUSTIFICACION DE LA INVESTIGACION**

#### **1.1.3.1. Justificación teórica**

Al desarrollar la presente investigación se ha logrado mejorar la conceptualización de la calificación de títulos y, la seguridad jurídica acerca de la plena obtención de la seguridad jurídica que ofrece la SUNARP oficina registral de Huancayo, la cual tiene la obligación de cumplir la misión para la cual fue creada esto en aplicación correcta del derecho registral al momento de la calificación de títulos por parte de los registradores, que en atención a su criterio de independencia (**carácter discrecional**), no pueden cometer excesos al momento de calificar los títulos.

Asimismo, en el tema de investigación se ha aportado y afianzado nuestros conocimientos relacionados a la calificación de títulos con relación a la seguridad jurídica, Derecho Registral, la correcta aplicación de textos normativos, directivas y, precedentes los cuales facilitan el acceso a la SUNARP, teniendo en cuenta que la informalidad de la propiedad en general atenta contra la Economía y el Desarrollo del Estado.

#### **1.1.3.2. Justificación práctica**

En la presente investigación a través de los resultados obtenidos se ha permitido enfocar la Calificación de Títulos y, la Seguridad Jurídica desde la perspectiva del derecho de todo ciudadano a tener la garantía de un estado democrático, por lo que la presente investigación estudió el acceso y/o la calificación de títulos en la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017

### **1.1.3.3. Justificación social**

El tema de investigación justifica la importancia de que la calificación de títulos y, la seguridad jurídica es un derecho de todo ciudadano, que el estado en su rol protector de los derechos patrimoniales y económicos tiene la obligación de garantizarlos. Y cuyos efectos de protección se ven reflejados en la mejoría en cuanto a la calidad de vida de las personas, asimismo en la consolidación de sus bienes patrimoniales y derechos fundamentales.

### **1.1.3.4. Justificación metodológica**

Metodológicamente se da aporte como es la demostración de la relación que tiene la calificación de títulos y, la seguridad jurídica esto a través de las referencias que coadyuvaron al planteamiento del problema de la tesis, los cuales fueron obtenidos utilizando el cuestionario dirigido a los abogados especialistas, registradores públicos y, asistentes de los registradores públicos, obteniendo conclusiones y planteado alternativas y/o recomendaciones para propiciar mecanismos que faciliten la inscripción y de esta forma fortalecer la Seguridad Jurídica a nivel registral.

## **1.1.4. DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA**

### **1.1.4.1. Delimitación espacial**

La presente investigación se realizó en la Oficina Registral de Huancayo.

#### **1.1.4.2. Delimitación temporal**

Esta investigación ha sido desarrollada durante el presente año 2017.

#### **1.1.4.3. Delimitación social**

Esta investigación se encuentra dirigida en beneficio de la población que acude a la SUNARP oficina registral Huancayo con la finalidad de que se les brinde la seguridad jurídica a los títulos que se inscriben en esta entidad a través de una adecuada calificación de títulos, para lo cual se realizó cuestionarios dirigido a abogados especialistas y/o litigantes, registradores públicos y/o asistentes de la SUNARP Oficina Registral de Huancayo, obteniendo mayor información sobre el problema planteado.

#### **1.1.4.4. Delimitación conceptual**

La investigación presente está delimitado al análisis de la definición de la calificación de títulos, la seguridad jurídica, simplificación administrativa, la corrección estructural, concepciones basadas en los principios registrales que se encuentran debidamente tipificados en el Código Civil peruano y en el Reglamento General de los Registros Públicos.

### **1.2. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **1.2.1. OBJETIVO GENERAL**

Determinar la relación entre la Calificación de Títulos por parte de los registradores y la Seguridad Jurídica que brinda la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017.

## **1.2.2. OBJETIVO ESPECÍFICOS**

- Identificar cuál es la relación entre la simplificación administrativa y la calificación de títulos por parte de los registradores de la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017.
- Conocer cuál es la relación entre la Corrección Estructural y la Seguridad Jurídica que brinda la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017.

## **1.3. HIPÓTESIS Y VARIABLES DE LA INVESTIGACIÓN**

### **1.3.1. HIPÓTESIS**

#### **1.3.1.1. HIPÓTESIS GENERAL**

Existe relación directa y significativa entre la calificación de títulos por parte de los registradores y la seguridad jurídica que brinda la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017.

#### **1.3.1.2. HIPÓTESIS ESPECÍFICAS**

- Existe relación directa entre la simplificación administrativa y la calificación de títulos por parte de los registradores de la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017.
- Existe relación significativa entre la Corrección Estructural y la Seguridad Jurídica que brinda la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017.

### **1.3.2. VARIABLES**

#### **a. Identificación de variables**

- **Variable independiente**  
CALIFICACIÓN DE TÍTULOS.

- **Variable dependiente**

SEGURIDAD JURÍDICA.

**b. Proceso de Operacionalización de Variables e Indicadores**

<b>VARIABLES</b>		<b>DIMENSIONES</b>	<b>INDICADORES</b>
<b>INDEPENDIENTE</b>	Calificación de títulos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Simplificación administrativa.</li> <li>• Límites.</li> <li>• Calificación reglada.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Observaciones innecesarias.</li> <li>• Pluralidad de instancias.</li> <li>• Falta de unificación de criterios.</li> </ul>
<b>DEPENDIENTE</b>	Seguridad jurídica.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Corrección estructural.</li> <li>• Corrección funcional.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actuación de los funcionarios.</li> <li>• Formulación de las normas.</li> </ul>

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **MARCO TEORICO DE LA INVESTIGACIÓN**

##### **2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN**

Aliaga Blanco, L.<sup>1</sup> [Tesis presentado a la Pontificia Universidad católica del Perú para optar el Título de Abogado], “La Desnaturalización de la finalidad del Registro de Propiedad Inmueble en el Perú”, concluye que:

- “Se ha logrado demostrar que el objetivo del Registro es proteger los derechos de propiedad por medio de la oponibilidad producida por la publicidad registral que esta entidad brinda, la cual ofrece seguridad jurídica a los derechos publicitados.”;
- “En el acceso a la inscripción registral se pueden observar tres figuras,  
1. Los elevados costos ocasionados por los procedimientos registrales para la calificación del título por ende para su creación; asimismo los

---

<sup>1</sup> Aliaga Blanco L. La Desnaturalización de la finalidad del Registro de Propiedad Inmueble en el Perú. [Tesis para optar el título de Abogado]. Lima: Repositorio de la Pontificia Universidad Católica del Perú; 2012.

costosos aranceles registrales, 2. Los altísimos costos por los procedimientos ajenos al registro, 3. Los elevados costos por el exceso de requisitos”;

- “Los elevados importes que resultan de la creación y calificación del título a inscribir son ocasionados por el costo elevado de los servicios de los representantes legales, servicios notariales, los costos de transacción por la calificación realizada por el Registrador en el proceso de interpretación de la normatividad pro observación y no pro inscripción”.

Campos Salazar, Y<sup>2</sup>. [Tesis presentado a la Pontificia Universidad Católica del Perú, para optar el Título de Abogado], “Estudio de caso: Modernización del Sistema Nacional de los Registros Públicos: Factores que permitieron la incorporación de una Política Publica de utilización de tecnologías de información y comunicación con el Servicio Publico Registral”, concluyendo que:

- “En los años noventa los Registros Públicos en el Perú, entraron en el proceso de modernización, esto como parte de la reforma del Estado, permitiendo mejorar el servicio público, lo cual se puede aseverar puesto que se logró la mejoría en cuanto a los plazos de calificación y se implementaron servicios nuevos que hicieron posible un mayor y mejor acceso a los Registros Públicos por parte de los ciudadanos.”;
- “Una vez estandarizado el sistema de inscripción registral en toda la nación, trajeron conjuntamente a nivel de organización reformas

---

<sup>2</sup> Campos Salazar Y. Estudio de Caso: Modernización del Sistema Nacional de Los Registros Públicos: Factores que permitieron la Incorporación de una Política Publica de Utilización de Tecnologías de Información y Comunicación en el Servicio Publico Registral. [Tesis para optar el título de Abogado]. Lima: Repositorio de la Pontificia Universidad Católica del Perú; 2013.



internas, lo cual posibilitó que la SUNARP establezca una serie de lineamientos organizacionales a nivel nacional para lo cual tuvo que cambiar su estructura organizacional. Es así que para que haya una interconexión a nivel nacional se tuvo que estandarizar el uso de asientos y partidas electrónicas en todas las zonas registrales, manteniendo el mismo nivel de tecnología. Asimismo, para el año 2001, se aprobaron los nuevos formatos de modelos de solicitud para la inscripción de título esto a nivel nacional, lo cual permitió que se pueda tener los mismos formatos en cada una de las oficinas registrales del país.”

## **2.2. MARCO HISTÓRICO**

**A. Derecho Registral Francés.** - Fuentes: Fundamentalmente las que se encuentran en la Ley de Publicidad Fundiaria del año 1955, la cual suplió a la del año 1855 (Ley de Transcripción), y las disposiciones de menor categoría. La cual señalaba lo siguiente: Organización: La oficina registral funciona a través de la llevanza de algunos libros, a) Uno de ellos es el conocido como el libro de depósitos, el cual es una suerte de libro de presentación, en la cual la persona encargada señala a diario la documentación presentada. La principal función de este libro es definir el orden prioritario para poder registrar. b) El segundo libro era el libro de formalizaciones el cual está compuesto por varios tomos en los cuales encuadernan los documentos duplicados presentados. c) En busca de facilitar la consulta de estos libros existe junto a estos el fichero inmobiliario, el cual no produce efectos jurídicos, solamente instrumentales, por último, el Registro es público. Las personas conocidas como los conservadores

tienen el deber de expedir a solicitud del interesado copia de todo o parte de los documentos y del fichero inmobiliario. En cuanto al Procedimiento rige el principio de rogación, el conservador siempre debe actuar a instancia de parte, aunque se trate de los actos de mera transcripción obligatoria.<sup>3</sup>

**Actos Registrables:** En el derecho Registral Francés se puede apreciar que el registro público no publica derechos, sino los actos relacionados a estos, empleando el sistema de listas, que se estiman cerradas, es así que en general, son pasibles de ser registrados aquellos actos relacionados a derechos reales inmobiliarios, así como los actos de trascendencia real. En cuanto al Carácter de la Registración señala que las inscripciones son netamente declarativas. Es así que se constituyen extra registrales todos los cambios jurídico reales, incluyendo la constitución de hipoteca.

Sin embargo, la registración es de carácter obligatoria, para los Abogados, Autoridades Administrativas, Notarios y Procuradores que participen en los actos inscribibles, esto bajo pena de multa en caso de incumplimiento.

**B.- Sistema Alemán.** - Fuentes: Principalmente, de la parte intrínseca del BGB, así como de la reforma en 1935 de la Ordenanza Inmobiliaria de 1897, en lo referente a registral. Organización: El Registro es conducido a través del sistema de oficinas múltiples, a razón de una oficina para cada distrito, la cual está a cargo de funcionarios judiciales, con la salvedad de Wurttemberg y Beden, donde es llevado por los Notarios<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> Material de Derecho Registral. [Citado el 02 de agosto de 2017]. Disponible en: <https://es.scribd.com/document/180948497/Material-de-Derecho-Registral>.

<sup>4</sup> Ídem 12.

El funcionamiento de la oficina es a través de la llevanza de algunos libros, los cuales se dividen en principales (los de inscripción) y complementarios, asimismo es preciso señalar la no existencia del libro diario de presentación, esto en el alcance del derecho español, en este sentido la prioridad es marcada por la fecha de la conocida orden de inscripción. Toda persona sin distinción que posea interés legítimo tiene la facultada de consultar los libros, así como solicitar certificaciones, esto debido a que el Registro es público. El Procedimiento: en este sistema Alemán rige el principio de rogación, con la salvedad de ciertas excepciones, en las cuales el registrador actúa de oficio<sup>5</sup>.

Es así que en este sistema la calificación registral es más limitada que en el sistema español, puesto que el registrador solamente realiza el examen de los documentos presentados, por lo que resultase de estos y de los asientos del Registro, esto sin llegar a la validez del acto causal. Haciendo referencia al principio de tracto sucesivo en este sistema se aplica a todas las inscripciones no en el instante de entregar el consentimiento, sino en el momento de la inscripción, este principio presenta ciertas excepciones en los casos referentes a la transmisión de los derechos hereditarios, cédulas hipotecarias, etc. Asimismo, en este sistema rige el Principio de especialidad por el cual los derechos reales se deben consignara con total exactitud. Es así que se acoge el principio de folio real, por el cual a cada una de las fincas se le asigna un folio repartido en dos partes: una que es la descripción física de la finca de acuerdo al catastro, y la otra es el historial

---

<sup>5</sup> Idem 12.

jurídico, que a su vez se encuentra dividido en dos partes: Las relaciones de propiedad. Las hipotecas y parecidos gravámenes pecuniarios, cabe señalar que ocasionalmente se acepta el folio personal esto de forma excepcional. En la práctica de los asientos, se recoge el excepcionalmente Las Relaciones de propiedad, cargas y limitaciones. Las Hipotecas y semejantes gravámenes pecuniarios. Aunque, en ocasiones se admite excepcionalmente el folio personal. En la práctica de los asientos, se recoge el sistema de extracción de las condiciones del título el cual debe abarcar el asiento consignándose en un encasillado.<sup>6</sup>

Ahora haciendo referencia en cuanto al Carácter de Inscripción: esta es constitutiva, en las transformaciones jurídico reales inter vivos, para las adquisiciones “mortis causa” viene a ser declarativa, asimismo de igual forma para los actos referidos al abandono, ocupación, expropiación y resoluciones judiciales. En este sistema de traslativo por negocio jurídico se aprecia: el negocio dispositivo y el negocio causal el cual permanece en la esfera obligatoria. Es así que Jerónimo Gonzales a modo de crítica, consideraba que este sistema es uno de los más perfeccionados, esto debido a que en este sistema se lograba la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario así como la movilidad de los valores territoriales, empero presentaba inconvenientes como la adopción del negocio dispositivo abstracto al cual no afectaban los vicios del negocio causal, asimismo la exageración de proteger al adquirente a título lucrativo, y por último la

---

<sup>6</sup> Idem 12.

aceptación aunque es de forma excepcional del criterio de folio personal el cual desenfoca el principio de especialidad.<sup>7</sup>

**C. Sistema Australiano.** – Fuentes: en este sistema se puede apreciar que cada estado tiene su propia Ley, teniendo como la Ley fundamental a la de Australia del Sur o “Real PropetyAct” que data del año 1858, también conocida como Acta Torrens, la cual fue complementada por el Acta de Registro de Títulos de Australia del Sur (1935 y 1973), sirviendo de modelo para los otros estados de Australia, Nueva Zelanda e inclusive de algunos de los Estados Unidos de América. En cuanto a su organización: el total de los servicios se encuentran centralizados en un Registro único, el cual está a cargo de un Registrador General, provisto de gran cantidad de personal jurídico y técnico en mediciones y topografía. En este sistema se puede apreciar que la oficina de registro al igual que en el sistema alemán funciona a través de la llevanza de una secuencia de libros, entre los cuales destacan el Libro Diario de los libros auxiliares y de los libros de inscripciones, asimismo el registro es público por lo cual toda persona está facultada para poder pedir copias de los asientos y examinar los libros. Ahora en cuanto al Procedimiento tenemos en este sistema a la inmatriculación, el presupuesto y punto de inicio del procedimiento registral; al inicio la inmatriculación fue de forma voluntaria (con la salvedad de las concesiones de la Corona), pero en la actualidad es de forma obligatoria por lo que el registrador tiene la potestad de requerirlo de oficio. Debido a lo importante de la inmatriculación, esta necesita de un cuidadoso

---

<sup>7</sup> Idem 12.

expediente en el cual se deben adoptar las garantías máximas; esta comienza con la presentación de la solicitud del interesado en la cual se debe acompañar el título de adquisición, así como el plano topográfico de la finca, posteriormente se procede a la calificación minuciosa de la documentación, publicación de edictos efectuando la notificación oportuna. En el caso de existir oposición, no se llega a producir la inmatriculación hasta que esta sea resuelta por los Tribunales competentes. Ahora en el supuesto de que no exista oposición alguna se procede a la inmatriculación de la finca por parte del Registrador expidiendo el título de dominio, la cual es expedida por duplicado, uno de estos ejemplares se resguarda en el registro pasando a ser parte del Libro – registro y el otro se otorga al titular de la finca con una nota de inscripción, junto a este se hace la entrega de un plano de la finca el cual debe ser elaborado por topógrafos oficiales. En este sistema rige el sistema de folio real, por el cual se abre a cada finca un folio en particular, en el cual consta su historial jurídico. También se puede apreciar en este sistema que los asientos son realizados a través del sistema de transcripción por archivo esto para aquellas inscripciones inmatriculadoras, y para las demás por el sistema de encasillado.<sup>8</sup>

**D. Derecho Registral Español.** - En este sistema para la transmisión de un bien se requiere de justo título y la entregas del bien o tradición, también se puede apreciar la existencia del principio de fe pública registral, los registradores son miembros del Estado, con la característica de que estos tienen el carácter de profesional liberal encontrándose sin embargo

---

<sup>8</sup> Idem 12.

sometidos al control de la Dirección General de los registros y del Notariado, órgano encargado de la administración de los Registros, asimismo estos registradores tienen que estar obligatoriamente asociados al Colegio de los registradores de España esto para poder ejercer como tales.<sup>9</sup>

## **2.3. BASES TEÓRICAS DE LA INVESTIGACIÓN**

### **2.3.1. CALIFICACIÓN DE TÍTULOS**

**A. CALIFICACIÓN REGISTRAL:** La calificación viene a ser una verificación, examen, evaluación de los títulos presentados, los cuales deben contener el derecho o acto rogado el cual será materia de análisis para su posterior inscripción, por parte de un funcionario, en primera instancia, y en su caso lo será en segunda instancia el Tribunal Registral con la finalidad de determinar si puede acceder al Registro el acto o derecho rogado. En este sentido se entiende que solo tienen acceso al Registro títulos válidos y perfectos en la forma y en el fondo. Es así que de acuerdo al Principio de Legalidad, según el Artículo V del Título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>10</sup>, una inscripción puede ser expedida solo por el registrador que la ordene bajo su responsabilidad, esta inscripción debe adecuarse a los precedentes que constan en el registro y a la normatividad establecida para el acto o contrato correspondiente, es así que tal como es posible de

---

<sup>9</sup> Idem 12.

<sup>10</sup> Resolución N° 126-2012, publicada en el diario el Peruano el 22.12.2012.

distinguir en la exposición de motivos, “la inscripción no viene a ser la recepción automatizada del título, todo lo contrario viene a ser el resultado de la calificación que debe ser realizada por el registrador y en su momento de acuerdo al caso por el Tribunal Registral con relación a la legalidad del título materia de inscripción, así como de la semejanza que estos puedan tener con los asientos que existan en los registros. Dentro del Código Civil vigente se puede observar en el Artículo 2011 el mismo que señala: “Quienes están encargados de calificar la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción son los registradores, asimismo la validez del acto, la capacidad de los otorgantes, por lo que resultase de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.<sup>11</sup>

Consecuentemente de lo que señala el Código Civil podemos referir que el Principio de Legalidad es aquel principio por el cual los registradores están en la obligación de realizar un examen, verificación minucioso de los títulos, esto a fin de realizar la depuración de los elementos de las inscripciones, en este sentido el fundamento de la calificación se encuentra inmerso dentro de este principio, asimismo por este principio solo accederán al registro los títulos que cuenten con todos los requisitos exigidos expresamente por la normatividad

---

<sup>11</sup> Novoa Miranda J. Derecho Registral. [Citado el 02 de agosto de 2017]. Disponible en: [http://files.uladech.edu.pe/docente/32800028/DERECHO\\_REGISTRAL/05\\_Sesion/Contenido\\_05.pdf](http://files.uladech.edu.pe/docente/32800028/DERECHO_REGISTRAL/05_Sesion/Contenido_05.pdf).



correspondiente. En cuanto a la calificación del título esta es potestad exclusiva del Registrador, de forma obligatoria y, personalísima, por lo que no puede publicar un derecho incierto, más por el contrario debe agregar o en su defecto rechazar al Registro una situación jurídica nueva.

**B. Órganos Encargados de la Calificación Registral.** - Tal como se encuentra previsto en el Artículo V del Reglamento General de los Registros Públicos, es competencia fundamental y originariamente del Registrador la calificación de los títulos, en caso de existir observaciones, liquidaciones y tachas formuladas por el registrador estas pueden ser apeladas y consecuentemente resueltas por el Tribunal Registral.

**C. Consecuencias de la Calificación Registral.** - Aquí se pueden apreciar dos consecuencias: la calificación positiva y la calificación negativa.

**a. Calificación Positiva.** - Esta calificación viene a ser la inscripción del título, entendiéndose que fue emitida porque la solicitud cumplió con los requisitos exigidos por la Ley adecuándose a los antecedentes que obran en los archivos de los Registros.

**b. Calificación Negativa.** - En esta consecuencia el registrador rechaza el título, lo cual conduce a tres supuestos: la tacha, observación, liquidación del título, esto acorde a los artículos 40, 41, 42 del Reglamento General de los Registros Públicos, lo cual no significa que ya no se pueda continuar con el trámite,

sino que se tiene que levantar las observaciones o en su defecto interponer recursos como es la apelación en busca de poder inscribir el título.

**c. Observaciones y tachas.** - a través del proceso de la calificación se puede obtener dos resultados: a) Inscribir el título., y b) Observar el título, esto siempre en cuando el registrador al momento de calificar el título encuentre algún defecto el cual puede ser subsanable, por lo que el interesado tiene la posibilidad de absolver las observaciones planteadas. Es preciso señalar que el defecto subsanable es entendido como aquel que carece de un título como proveniente de su contenido, forma o del registro, el cual sin que produzca la nulidad del acto pueda ser subsanado a través de la nueva redacción documental, de otra medida o reforma. c) La tacha del título, esta se da siempre que el Registrador halle cualquier defecto que resultase insubsanable en su fondo, produciendo la denegatoria de la inscripción del título, cabe resaltar que solo el registrador puede plantear esta tacha. d) Liquidación del título, esta se da por la falta del abono integro de los derechos registrales.

#### **D. Recurso contra las observaciones, tachas y liquidaciones**

##### **a. Recurso de Apelación:**

El recurso de apelación es también conocido como recurso o medio impugnatorio, el cual solo procede contra las decisiones

emitidas por los registradores públicos, los cuales como ya se conoce pueden ser las observaciones, las tachas o liquidaciones del título. Se dirige al Registrador que realizó la calificación, la cual debe ser presentado dentro del plazo vigente del asiento de presentación, de lo contrario el Tribunal registral resolverá declarándolo improcedente por resultar extemporáneo, otro punto importante a tener presente es que se debe formular por escrito señalando de forma calara el número del título, así como la fecha de presentación, asimismo se debe consignar los fundamentos de hecho y de derecho sobre los cuales se sustenta la apelación, por ultimo este escrito deben estar suscrito por un abogado, cumpliendo con los requisitos obligatorios señalados en los Art. 143 y 144 del Reglamento General de los Registros Públicos, en cuanto al informe oral, cabe resaltar que este no se encuentra señalado en la Ley, hay jurisprudencias reiterativas relacionados a la posibilidad de pedir al Tribunal Registral, que fije día y hora para poder realizar un Informe Oral, el cual debe ser sustentado en una audiencia pública en un plazo breve.

**E. Límites de la Calificación Registral.** - Estos están definidos para el Tribunal Registral y para el Registrador, cada uno independientemente según la instancia de la cual forman parte, por lo que al calificar y evaluar los títulos que ingresan a los registros en busca de ser calificados e inscritos, están sujetos con responsabilidad expresa a los siguientes límites y reglas:

#### **a. En Primera Instancia:**

- Uno de los límites y reglas en esta instancia es que el registrador no puede formular nuevas observaciones a los títulos ya calificados cuando este tenga conocimiento de que este título anticipadamente haya sido observado o en su defecto liquidado por otro registrador, sin embargo, si puede dejar sin efecto las observaciones que hayan sido formuladas anteriormente.
- En el momento que el Registrador conozca el mismo título en una nueva presentación u otro con características similares a otro título el cual fue calificado por el mismo registrador, no obstante, sean diferentes los participantes en las partidas y en el acto registral, seguirá de la forma siguiente:
  - En el caso de que el título que ha sido calificado con anterioridad se encuentre observado o tachado debido a la caducidad del asiento de presentación, esto sin que dentro del plazo establecido no se hubiese subsanado los defectos advertidos, el registrador no puede hacer observaciones nuevas a las que ya fueron propuestas anterior título.
  - Por otro lado, en el caso de que, si el título calificado anteriormente ya ha sido inscrito, haya sido liquidado o hubiese sido tachado por caducidad debido a la falta de los pagos del total de los derechos registrales, el

registrador no puede realizar observaciones al nuevo título, procediendo a liquidarlo o inscribirlo de acuerdo al caso.

- En el caso de que el registrador tenga conocimiento del mismo título, el cual ha sido inscrito debido a la disposición del Tribunal Registral, o en su defecto otro con características iguales a pesar de que los participantes en las partidas y en el acto sean diferentes, se debe sujetar de acuerdo al criterio señalado para la ocasión anterior.

#### **b. En la Segunda Instancia**

- Con la salvedad de lo señalado en el literal c) que refiere, cuando el Registrador haya formulado observaciones en primera instancia, el Tribunal Registral no puede formular distintas observaciones a las planteadas por el Registrador.
- En el caso de que considere la sala que tiene que apartarse de la norma ya establecida, esta pedirá que se convoque extraordinariamente a un Pleno Registral en el cual se discutirá ambos criterios y se determinara el que se debe acoger. Este criterio debe ser incorporado en la resolución correspondiente, aunque a falta de la mayoría necesaria para que este criterio obtenga la calidad de precedente de observancia obligatoria, esta tiene la calidad de vinculante para el Tribunal Registral.

**c. Limitaciones de la calificación registral señaladas no se aplican en los supuestos siguientes:**

- En el caso de tratarse de causal de tacha sustantiva señalada en el Artículo 42 del RGRPP; en este caso el Tribunal Registral o el Registrador, de acuerdo al caso, proceden a establecer la tacha o en su defecto a tachar de plano el título, respectivamente.
- En el supuesto de que no se hubiese cumplido con algún requisito expreso exigido por la normatividad vigente para el acto cuya inscripción es solicitada.
- En el supuesto de que aparecieran inconvenientes emanadas de la partida, los cuales no figuraban al momento de la calificación el título originario.<sup>12</sup>

**F. Instancias registrales.** - Estas están conformadas por el Registrador y el Tribunal Registral, en forma ascendente, toda vez que el superior en jerarquía es el Tribunal Registral, quien en última instancia está encargado de resolver con relación a lo resuelto por el Registrador. Para lo cual es preciso señalar que a la doble instancia solo se puede acudir siempre en cuando la calificación registral sea negativa o en el caso de que este referido a una liquidación de mayor derecho, en este sentido la inscripción del título no estará

---

<sup>12</sup> Resolución N° 126-2012, publicada en el diario el Peruano el 22.12.2012.

presto a una revisión administrativa, la cual solo se puede realizar acudiendo ante el órgano jurisdiccional.<sup>13</sup>

### **2.3.2. SEGURIDAD JURÍDICA**

**A. Seguridad Jurídica:** Esta supone determinar, minimizar y controlar los riesgos asimismo la prevención de futuros riesgos de un determinado acto jurídico. En este sentido de acuerdo a las consecuencias que se puedan prever ya sean directas o indirectas de las relaciones jurídicas se podrá afirmar que existe “seguridad jurídica”. Para lo cual la ley tiene un rol fundamental, esto debido a que el ordenamiento jurídico nos proporciona seguridad y su quebrantamiento o modificación nos orienta a la incertidumbre.

El concepto de seguridad jurídica en un sentido amplio se manifiesta por medio de las siguientes referencias:

- La existencia de normas precisas y claras;
- El conocimiento y la publicidad de las leyes jurídicas que se deben aplicar a cada situación brindándonos un determinado grado de veracidad y tranquilidad al conocer con anticipación las secuelas jurídicas de nuestros actos y de los realizados por terceros;
- La Seguridad de que estas leyes deberán ser acatadas y aplicadas razonablemente, rápidamente y de forma correcta por la autoridad competente y;

---

<sup>13</sup> Gonzales Loli, J. Comentarios al Nuevo reglamento General de los registros Públicos. Lima, Gaceta Jurídica, 2002.

- La seguridad de que los resultados no previstos que resulten dañinos serán resarcidos, es así que resulta de suma importancia la definición de la doctrina y una adecuada interpretación jurisprudencial la cual debe ser experimentada dentro del ordenamiento jurídico de cada país.<sup>14</sup>

**B. Seguridad Jurídica del Tráfico:** Viene a ser aquella que está dirigida a que las transacciones que se realizan entre los particulares se lleven a cabo de una forma segura y, rápida, sin que se modifiquen por eventualidades de hecho o de derechos las cuales no fueron tomadas en cuenta por las partes contratantes particularmente por la parte adquirente. En el caso de que el mercado no se encuentre funcionando adecuadamente o presente cambios, se pueden frustrar los efectos de los actos ejecutados, es en ese entonces donde se emplea normas que son parte de lo que se denomina la seguridad del tráfico. Estas normas son aplicadas con la finalidad de reducir los riesgos y a reducir o eliminar los costos que puedan ocasionar las transacciones promoviéndose de esta forma el tráfico de los bienes y la ejecución de negocios, esto debido a la garantía de la celeridad y seguridad de estos. El sistema resarcitorio se supone que conllevaría a minimizar los costos de las transacciones, lo cual conduce

---

<sup>14</sup> Seguridad Jurídica en el tráfico de bienes y derechos, con especial referencia al control de legalidad y uso de las nuevas tecnologías, de la XIV Jornada Notarial Iberoamericana. [Citado el 08 de agosto de 2017]. Disponible en: [http://www.colescba.org.ar/static/institucional/agenda/2010/xiv\\_jornada\\_notarial\\_iberamericana/XIV\\_Iberoamericana\\_Tema\\_I\\_Pautas.pdf](http://www.colescba.org.ar/static/institucional/agenda/2010/xiv_jornada_notarial_iberamericana/XIV_Iberoamericana_Tema_I_Pautas.pdf).



inevitablemente a un error si es que esta minimización se realiza de forma irracional. Es así que el ordenamiento jurídico en ocasiones tiene como prioridad los derechos del titular y en otras la seguridad de las transacciones, tratando de analizar y comparar la compatibilidad y armonía de ambos principios en cada ordenamiento jurídico.

Analizando la seguridad jurídica estática y la seguridad jurídica dinámica se podría decir que ambos son conceptos complementarios, tratándose de dos formas de concepción de seguridad jurídica, en la cual se puede distinguir que una está dirigida a guiar situaciones estáticas y la otra de proteger las situaciones dinámicas, con la particularidad de que ambas brindan protección al titular del derecho. Es así que de acuerdo a ciertos sistemas jurídicos se le brinda al titular del derecho la protección de naturaleza real y en otra se le otorga protección estrictamente de carácter indemnizatoria, para lo cual se analizara las reglas, principios e interpretar adecuadamente la jurisprudencia de esta compatibilidad.

**C. Los Principios Registrales:** Vienen a ser aquellos rasgos esenciales los cuales comunican a un sistema registral determinado que es lo que se asemeja o distingue de otro, con lo cual se busca ayudar a los fines del sistema registral coadyuvar con los fines del sistema registral acogido.

En forma general, es posible clasificar estos principios de acuerdo a la función a dos orientaciones: una si está orientada a reglamentar, para lo cual se pretende la selección y control de las disposiciones jurídicas inscribibles, y la otra si está orientada a controlar los antecedentes esto referido al principio de tracto sucesivo precisado en el instante de que se realiza la inscripción. Es así, que es posible que se puedan orientar a delimitar las diferentes consecuencias que conllevan la inscripción y en consecuencia la publicidad de situaciones concretas.

Para lo cual en este caso se encuentran direccionados en busca de la legitimación registral del titular y por ende brindar la protección del tercero registral, para lo cual tenemos a los siguientes principios:

**a. Principio de Rogación:** De acuerdo al TUO del Reglamento General de los Registros Públicos del Perú<sup>15</sup> en el que se prescribe: “los asientos registrales se expiden a solicitud del otorgante o de tercero interesado del acto, la rogatoria salvo reserva expresa tiene alcance a todos los actos inscribibles que se encuentran contenido en el título, se supone que quien presenta el título lo hace en representación del sujeto directamente beneficiado con la inscripción o en representación del adquirente del derecho con la salvedad que

---

<sup>15</sup> Resolución N° 126-2012, publicada en el diario el Peruano el 22.12.2012.

este haya señalado en la rogatoria que actúa por interés de distinta persona. Para lo cual se tiene que resaltar que para la totalidad de los efectos del procedimiento pueden actuar indistintamente cualquiera de ellos, es así que se debe entender que cada vez que se nombre al presentante puede actuar la persona a quien representa, con la salvedad de lo señalado en el segundo párrafo del artículo 13, o en su defecto cuando se disponga expresamente algo diferente. Ahora con relación al caso de que exista discordancia entre el representante y el presentante, prevalecerá la solicitud del primero.”

Es así que se puede determinar que el principio de rogación radica en definir que las inscripciones de los títulos no se pueden realizar de oficio, si no que estos se realizan por pedido expreso que realizan los particulares, esta rogatoria no puede ser presentada oralmente sino por el contrario debe ser presentada por escrito.

**b. Principio de Titulación Auténtica:** En el mismo cuerpo normativo del Perú refiere que: Los asientos registrales son expedidos a solicitud de la persona que va a otorgar el acto o en su defecto de tercero interesado, esto en virtud de aquel título que conste en el instrumento público, con la salvedad de disposición en contrario. De forma similar señala el Artículo

2010 del Código Civil<sup>16</sup>, que establece que el título inscribible debe constar instrumento público, salvo disposición contraria. Según la exposición de motivos del Artículo 2010 del Código Civil se entiende por instrumento público aquel expedido por persona o funcionario debidamente autorizado, el cual que solo por el motivo de haber sido expedido por ellos merecen fe, por lo que se debe de tener por cierto siempre en cuando no se llegue a probar lo contrario<sup>17</sup>. Es así que de acuerdo a lo expuesto se puede tener en cuenta lo referido mediante la Resolución N° 145-2005-T de la Cuarta Sala del Tribunal Registral, en la cual se señala que: Como título autentico, la escritura pública da fe por si misma esto por encima de todos los aspectos relacionados al acto jurídico que esta contiene, incluyendo la fecha de su celebración. Es así que la fecha en la que se realizó el acto viene a ser la misma fecha en la que comparecieron los otorgantes ante notario público y no la fecha que se encuentra consignada en la minuta, pese a que esta se formalice por mandato y a través de la participación de un Juez, esto debido a que este solo sustituye la voluntad del obligado a escriturar.”

---

<sup>16</sup> Código Civil del Perú. Título que da mérito a la inscripción "Artículo 2010.- La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria."

<sup>17</sup> Exposición de motivos oficial del código civil. Lima: Cultural Cuzco, 1984, p. 235,236.

Los instrumentos públicos vienen a ser de tres tipos, esto de acuerdo a la naturaleza de la función de la persona que los emita:

- El instrumento público notarial, como los partes notariales.
- El instrumento público judicial y/o arbitral, estos son los partes judiciales y/o arbitrales<sup>18</sup> y los actuados judiciales en copias certificadas.
- El instrumento público administrativo, como son las resoluciones administrativas con calidad de cosa juzgada, asimismo las copias autenticadas de las partidas de los registros de estado civil.

Concordantemente, el Artículo 235 del TUO del Código Procesal Civil<sup>19</sup> refiere que están considerados como documentos públicos aquellos que son otorgados por funcionario público, así como los que son otorgados por notario público esto en pleno ejercicio de sus funciones, asimismo refiere con relación a la copia del documento público, que este tiene el valor legal al igual que el original siempre en cuando se encuentre debidamente certificado por fedatario, auxiliar jurisdiccional o en su defecto por notario público, (Lo cual debe ser concordado con el artículo 9 del TUO del RGRP<sup>20</sup>).

---

<sup>18</sup> Decreto Legislativo 1071- Ley de Arbitraje Peruano.

<sup>19</sup> Código Procesal Civil del Perú.- Artículo 235.

<sup>20</sup> Resolución N° 126-2012 que aprueba el Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos.- Artículo 9.

Asimismo, en el artículo 236 del Código Procesal Civil<sup>21</sup> se establecen la calidad de Documentos Privado, el cual no posee cualidades del documento público, el mismo que no puede ser convertido en público con la sola legalización. Refiere sobre la certificación o legalización de un documento privado es aquel que es redactado por las partes interesadas, el mismo que no tiene certificación alguna por funcionario público con relación a su contenido por lo cual no lo convierte en público.

**c. Principio de Legalidad:** Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, el cual aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley 27444, está ha adoptado el conocido “principio de Legalidad”<sup>22</sup>, por el cual se refiere que las autoridades administrativas tienen que adecuar su accionar respetando la Constitución, el derecho y la Ley, esto de acuerdo a las facultades que le atribuyen y acorde a la finalidad de las facultades que poseen. Es así que este principio está vinculado con la situación jurídica llamada potestad, la misma que se comprende como aquella posición de poder la cual faculta al titular para poder instaurar conductas a terceros a través de la creación, modificación o extinción de las relaciones jurídicas.<sup>23</sup> De acuerdo a lo señalado, teniendo

---

<sup>21</sup> Código Procesal Civil del Perú. Artículo 236.- Documento privado.

<sup>22</sup> Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 -Ley del Procedimiento Administrativo. “Principio de legalidad”.

<sup>23</sup> Santamaría Pastor J. Principios de Derecho Administrativo General I. Madrid: Iustel; 2004. p. 423.

en cuenta el origen legal, esta potestad viene a ser inalienable, irrenunciable, intrasmisible e imprescriptible.

**d. Principio de Tracto Sucesivo:** Este principio señala que para la inscripción de un derecho resulta necesario que el derecho del transmitente conste previamente inscrito. Por su naturaleza, se debe tener en cuenta que las cuestiones que básicamente se plantean de acuerdo a la naturaleza jurídica del principio de tracto sucesivo están sujetas de acuerdo a que si se constituye un principio hipotecario y si tiene carácter sustantivo o formal.

De acuerdo a lo señalado primeramente, Jerónimo González<sup>24</sup> sostenía una posición positiva, para lo cual señalaba que solo constituía una manifestación formal de la legitimidad registral, por lo que mediante el tracto sucesivo, solamente puede disponer registralmente el titular inscrito. Cuyas características se detalla a continuación:

- El Registrador no se encuentra en la obligación de corroborar el derecho de la persona que dispone, sino tramitar la inscripción a su favor.
- El tracto sucesivo no imposibilita la disposición del propietario, lo que impide es su inscripción.

---

<sup>24</sup> González y Álvarez J. Estudios de Derecho Hipotecario y Civil. Madrid: Civitas; 2009. p. 534.

Contraviniendo esta concepción, Gunther Gonzales<sup>25</sup> afirma sobre la naturaleza sustantiva puesto que:

- El tracto sucesivo se encuentra fundamentado en la seguridad jurídica y en el aforismo *nemodatquod non habet*.
- El tracto sucesivo viene a ser el resultado del principio de legitimación.
- A través del tracto sucesivo se impide que el titular registral sea privado de sus derechos sin que sea oído o sin su consentimiento.

**e. Principio de Prioridad:** Este principio viene a ser de tipo formal, vale decir que se tiene que dar el privilegio a quien accedió primero al registro, pese a que el derecho incluido en la solicitud presentada posteriormente preexista al derecho presentado primeramente.<sup>26</sup>

Este hecho viene a ser lo que se conoce en la doctrina como prioridad preferente, la misma que se aprecia en el caso por ejemplo de que cuando acudan al registro dos personas titulares de derechos de naturaleza real, se debe tener preferencia para el titular que haya inscrito primero.

Se debe de tener en cuenta que la preferencia que otorga el registro con relación a los derechos no decide la exclusión de

---

<sup>25</sup> Gonzales Barrón G. Derecho Registral y Notarial. Lima: Legales Instituto; 2015, pág. 348.

<sup>26</sup> Ortiz Pasco J. Manual de Derecho Registral. Lima: Gaceta Jurídica; 2012. p. 54.



los derechos inscritos, solo determina la jerarquía entre estos, con relación al orden cronológico de sus inscripciones<sup>27</sup>.

Asimismo, el principio de prioridad puede derivar en la llamada prioridad excluyente, por este principio se entiende que no se puede solicitar la inscripción de un título si existe un título en trámite o en su defecto otro que resulta incompatible con este título. Por ejemplo, tenemos la transferencia de un inmueble de A a B, posteriormente aparece la transferencia del inmueble de A a C; en este caso el último título resulta incompatible con el primero, en consecuencia se debe suspender su asiento de presentación hasta que el primero pierda su vigencia o en su defecto este se inscriba.

**f. Principio de Especialidad:** El Título Preliminar – Artículo IV del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>28</sup>, refiere con relación a este principio lo siguiente:

- Por cada persona jurídica o bien se aperturará una partida registral, en el mismo que debe de extenderse la primera inscripción de aquellas al igual que los derechos o actos relativos a cada uno.
- Respecto al registro de las Personas naturales se debe abrir una sola partida para cada registro en el cual se debe extender la diversidad de los actos inscribibles.

---

<sup>27</sup> Casación N° 1297-2005 La Libertad, publicada en el Diario El Peruano, 31 de agosto de 2006.

<sup>28</sup> Resolución N° 126-2012, publicada en el diario el peruano el 22 de diciembre de 2012.

- Singularmente se pueden plasmar distintos elementos los cuales determinaran la apertura de la partida registral. Este principio tiene como objetivo brindarle claridad al asiento, la misma que se puede apreciar a través de la identificación precisa del bien, de quienes son los titulares, entre otras características.

## **2.4. MARCO CONCEPTUAL**

### **• Seguridad Jurídica:**

Es el Principio del Derecho identificado universalmente, el mismo que se encuentra basado en la “verdad del derecho”, esto para el marco de su publicidad como para la aplicación de la misma, a través de este principio se representa la seguridad de que pueda conocerse o sea conocido, lo previsto como algo prohibido, ordenado y autorizado por el poder público con relación de uno para los demás y de los demás para uno.<sup>29</sup>

### **• Tráfico Jurídico:**

El termino tráfico deviene del termino italiano “traffico” y está referido a la actividad netamente comercial de compra y venta de mercadería, es así de que se señala al tráfico aéreo, al tráfico de bienes industriales, al tráfico de cereales, asimismo, señalado en varias ocasiones al comercio ilegal, tal es el tráfico de niños, drogas y armas.

### **• Procedimiento Registral:**

Es determinado a manera del grupo de actos valorados como legales, los cuales conducen a la práctica del asiento registral en el Registro con la

---

<sup>29</sup> Ortiz Pasco J. Apuntes de Derecho Registral. Lima: Dante Antonioli; 2005, p.19.

finalidad de obtener la proclamación oficial de la posición jurídica del inmueble a inscribir.

Mediante el procedimiento registral, se ejecuta la función registral con relación a una situación jurídico – inmobiliaria determinada, con relación de la cual se publica formalmente y materialmente, la certeza jurídica legal.

• **Calificación Registral:**

Esta se puede determinar como la función registral, estrictamente jurídica, la cual viene a ser el examen de aquellos documentos presentados para inscribir, por lo que de ellos resulta y por su confrontación con los respectivos asientos que tienden a determinar si estos cumplen los requisitos indispensables para que sean registrados definitivamente.<sup>30</sup>

• **Acto Declarativo:**

Pronunciamiento, que tiene por objeto la declaración de un derecho sin ser mandamiento ejecutivo<sup>31</sup>.

• **Sistema Registral:**

Al mencionar al Sistema Registral, estamos refiriéndonos a aquel cuerpo normativo que regula lo concerniente a los registros públicos de un territorio en concreto.

• **Inmatriculación:**

Viene a ser el acto mediante el que se añade al registro una propiedad, la misma que se hace a través de la primera inscripción, con la salvedad de disposición diferente.

---

<sup>30</sup> Villaro F. Elementos de Derecho Registral inmobiliario. Buenos Aires: Scotti; 2003. p. 60.

<sup>31</sup> Cabanellas de Torres G. Diccionario Jurídico Elemental. Lima: Heliasta; 2008

## **2.5. MARCO FORMAL O LEGAL**

- **Constitución Política del Perú:**

El Principio de Juridicidad, contemplado en el artículo 38º de la Constitución aún vigente, Orden Jurídico o Seguridad Jurídica, al consagrar la obligación de respetar, defender y cumplir el ordenamiento jurídico de la Nación.

- **Ley N° 26366:**

Esta hace referencia a la Ley que crea a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, con fecha 14 de octubre del año 1994, en la cual se puede apreciar una de sus garantías principales la de otorgar seguridad jurídica a aquellos derechos para los cuales se amparan en la fe del registro, lo cual la hace una norma constitucional.

- **Código Civil Peruano 1984 (Artículo 2011):**

En este se señala lo siguiente: Los Registradores tiene la facultada de capacidad de calificar la legalidad de aquellos documentos en virtud de la cual se pide la inscripción, asimismo la validez del acto y la capacidad de los otorgantes, por lo que resulte de estos y de sus referencias, así como de los asientos de los registros públicos.

- **Ley 27444:**

En el numeral 34.1.4 de dicha Ley se establece que los procedimientos de inscripción registral son procedimientos administrativos de evaluación previa con silencio negativo.

- **Artículo 31 y 32 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>32</sup>:**

Estos prescriben que al calificar un título lo primero que se debe realizara es corroborara si este es inscribible o no, en el hecho de que este acto o derecho no resultase factible de inscribir se debe formulara tacha sustantiva contra el título materia de calificación. Asimismo lo señala el Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> Resolución N° 126-2012, publicada en el diario el Peruano el 22 de diciembre de 2012.

<sup>33</sup> Decreto Supremo N° 012-2013-JUS, publicado en el diario el Peruano el 15 de octubre de 2013.

## **CAPITULO III**

### **METODOLOGIA DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **3.1. MÉTODOS DE LA INVESTIGACIÓN**

##### **3.1.1. MÉTODOS GENERALES DE INVESTIGACIÓN**

El método empleado en la presente tesis fue el método científico que viene a ser el procedimiento que ha caracterizado a la ciencia, el cual se sigue para descubrir la forma de existencia de los procesos objetivos, con la finalidad de aclarar sus relaciones externas e internas, esto en busca de obtener los lineamientos de los proceso de la calificación de títulos de parte de los registradores y la seguridad jurídica, para lo cual se delimito el campo de investigación tanto espacialmente, conceptualmente, temporalmente y socialmente a fin de obtener datos que se ajusten a la realidad.

##### **3.1.2. MÉTODOS PARTICULARES DE INVESTIGACIÓN**

- **Método Exegético:**

El Método exegético nos permitió conocer la orientación de las normas jurídicas asimismo como la dirección que quiso darle el Legislador, esto a través de un análisis gramatical del termino Seguridad Jurídica, por este método también se nos permitió realizar

un estudio a través de la historia de las referencias jurídicas del Derecho Registral.

• **Método Sociológico:**

Este método nos permitió interpretar la norma que debería garantizar la SEGURIDAD JURÍDICA, al acudir a los distintos datos que aporta la realidad socio cultural con relación a la “certeza del derecho”, esto con la finalidad de comprender la naturaleza sociológica de esta institución.

### **3.2. TIPO Y NIVEL DE INVESTIGACIÓN**

#### **3.2.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN**

LA presente investigación también es conocida como una investigación básica, pura, de teoría. La cual tiene la característica de partir de un marco teórico y permanecer en el, cuyo fin es plantear teorías nuevas incrementando las mismas o en su defecto modificando las ya existentes, con lo cual se acrecienta el conocimiento científico, por lo tanto, se relaciona con nuevos conocimientos, sin contrastarlo con ninguna forma práctica.

#### **3.2.2. NIVEL DE INVESTIGACIÓN**

Son investigaciones descriptivas aquéllas que consisten en describir metódica y sistemáticamente las características del problema, para su desarrollo utilizaremos hipótesis descriptivas con expresiones predictivas que al final se comprobará los supuestos planteados en la investigación.

Con este nivel de investigación queremos incursionar así el campo del Derecho Registral que abordaremos en el área jurídico, para determinar así la relación existente entre las dos variables.

### 3.3. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

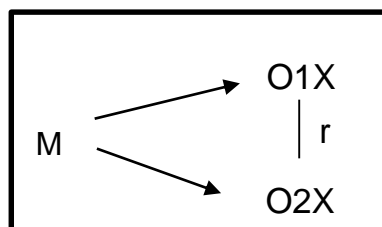
#### DISEÑO DESCRIPTIVO CORRELACIONAL

En la presente tesis se optado por el Diseño Descriptivo Correlacional el mismo que se ajusta al objetivo de la investigación, ya que la finalidad es explicar y establecer la relación que existe entre la variable independiente la inadecuada calificación de títulos y la variable dependiente seguridad jurídica.

Este tipo de diseño permite hacer un estudio sobre la relación que existe entre dos o más variables, a fin de conocer el nivel de relación que existe entre las variables esto en una sola muestra de estudio.

Por tal motivo se eligió el presente diseño a fin se acertar con el objetivo trazado a fin estudiarlas con detenimiento, este tipo de investigación tiene el siguiente esquema:

#### Esquema



#### Dónde:

**M:** es muestra

**O:** representa la información relevante obtenida de la muestra de estudio



r: representa a la posible relación existente entre las variables de estudio.

### 3.4. POBLACIÓN Y MUESTRA

#### 3.4.1. POBLACIÓN

En la presente investigación la población ha estado conformada de la siguiente forma:

PERSONAS	CANTIDAD	PORCENTAJE
Abogados especialistas y/o litigantes	30	75%
Registradores y/o Asistentes registrales	10	25%
TOTAL	40	100%

#### 3.4.2. MUESTRA

La muestra con la que se ha desarrollado la tesis fue de 40 personas, cantidad que es igual a la totalidad de la población.

Según Briones G. "Son muestras, como ya se dijo, las que están conformadas por parte de una población, las cuales no se seleccionan al azar, es por esta razón que no es posible evaluar el posible error de muestreo de los valores hallados en la muestra,

asimismo, no es posible emplear las técnicas referidas a la estadística inferencial. El bajo costo de esta muestra viene a ser su superioridad”.<sup>34</sup>

### **3.5. TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN**

#### **3.5.1. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS**

- **Encuesta:**

Según Hugo A. La encuesta es una técnica que tiene como objetivo la recopilación de información al igual que la técnica de observación, es por eso que no se debe de observar a estas técnicas como competidoras, mas por el contrario sino como complementarias, por lo que el investigador puede combinarlas de acuerdo al tipo de estudio que se proponga realizar. Haciendo referencia al Cuestionario, este viene a ser un conglomerado de interrogantes, los cuales deben ser preparados con cuidado, teniendo como base los hechos y características que resulten interesantes en la investigación para que sea resuelto por la población y la muestra de esta.”<sup>35</sup>

Para la aplicación de esta técnica en la muestra de estudio se utilizará como instrumento de investigación el cuestionario, que estará elaborado con preguntas, cerradas de los tipos dicotómicos, tricotómicos y múltiples; las preguntas estarán elaboradas de acuerdo a los indicadores de las variables independientes y la

---

<sup>34</sup> Briones G. Metodología de la investigación Cuantitativa en las Ciencias Sociales. Bogotá: ARFO Editores e Impresores Ltda; 2002.

<sup>35</sup> Abril V. Técnicas e Instrumentos de Investigación. [Citado el 10 de agosto de 2017]. Disponible en: [http://www.academia.edu/9310612/Tecnicas\\_e\\_Instrumentos\\_de\\_la\\_Investigacion](http://www.academia.edu/9310612/Tecnicas_e_Instrumentos_de_la_Investigacion).

dependiente. La encuesta estará dirigida a LOS ABOGADOS ESPECIALISTAS, REGISTRADORES que están inmersos en la problemática de estudio. PARA LA APLICACIÓN DE LA ENCUESTA SE ELEGIRA PREVIAMENTE la muestra de estudio mediante la técnica del muestreo no probabilístico, porque todos los integrantes de la población tienen las mismas posibilidades de ser elegidos a fin de recoger las opiniones.

### **3.5.2. TÉCNICAS DE PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS**

- Pruebas estadísticas. - Se utilizará para correlacionar las variables el coeficiente de correlación de Rho Spearman y para validar la hipótesis se aplicará el programa SPSS.

## CAPITULO IV

### RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

#### 4.1. PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS

##### 4.1.1. PRIMERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA:

TABLA 01

Análisis descriptivo del ítem 01: ¿Existen límites a la calificación registral?

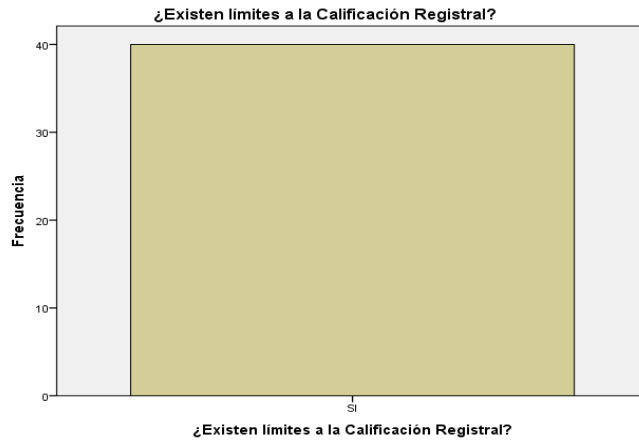
¿Existen límites a la Calificación Registral?

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido SI	40	100,0	100,0	100,0

Fuente: Archivo del investigador Spss

## GRAFICO 01

### Análisis descriptivo del ítem 01: ¿Existen límites a la calificación registral?



Fuente: Archivo del investigador Spss

### Interpretación

Después de aplicar el instrumento referente a la calificación de títulos y la Seguridad Jurídica en la SUNARP – Oficina Registral de Huancayo, en el año 2017, claramente se observa que el 100% de los mismo contestaron que si existen límites a la calificación registral en el año 2017 en la oficina registral de Huancayo.

## TABLA 02

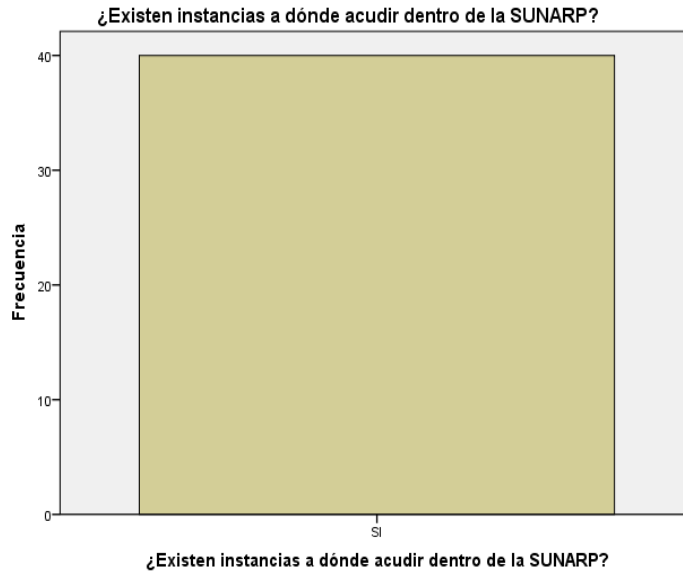
### Análisis descriptivo del ítem 02: ¿Existen instancias a dónde acudir dentro de la SUNARP?

¿Existen instancias a dónde acudir dentro de la SUNARP?					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SI	40	100,0	100,0	100,0

Fuente: Archivo del investigador Spss

## GRÁFICO 02

### Análisis descriptivo del ítem 02: ¿Existen instancias a dónde acudir dentro de la SUNARP?



Fuente: Archivo del investigador Spss

### Interpretación

Después de aplicar el instrumento referente a la calificación de títulos y la Seguridad Jurídica en la SUNARP – Oficina Registral de Huancayo, en el año 2017, claramente se observa que el 100% de los mismo contestaron que si existen instancias a dónde acudir dentro de la SUNARP en el año 2017 en la oficina registral de Huancayo.

**TABLA 03**

**Análisis descriptivo del ítem 03: ¿Se aplica al procedimiento de calificación registral la simplificación administrativa?**

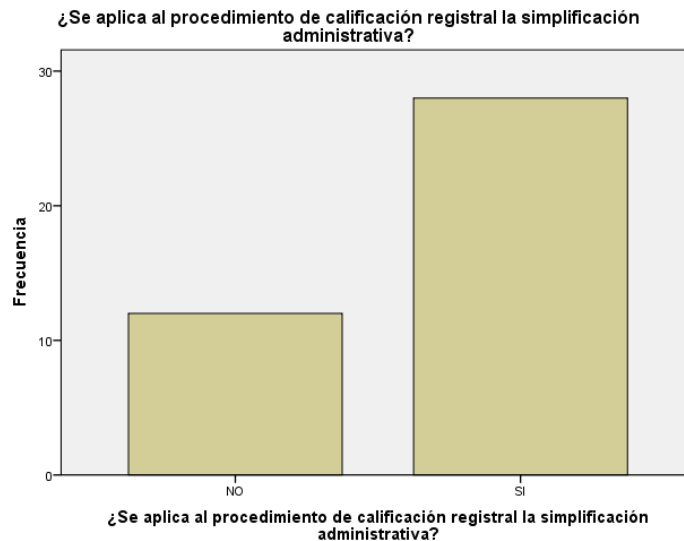
**¿Se aplica al procedimiento de calificación registral la simplificación administrativa?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NO	12	30,0	30,0	30,0
	SI	28	70,0	70,0	100,0
	Total	40	100,0	100,0	

Fuente: Archivo del investigador Spss

**GRÁFICO 03**

**Análisis descriptivo del ítem 03: ¿Se aplica al procedimiento de calificación registral la simplificación administrativa?**



Fuente: Archivo del investigador Spss

## Interpretación

Después de aplicar el instrumento referente a la calificación de títulos y la Seguridad Jurídica en la SUNARP – Oficina Registral de Huancayo, en el año 2017, se observa que el 70% de los mismo contestaron que si se aplica el procedimiento de calificación registral la simplificación administrativa dentro de la SUNARP en el año 2017 en la oficina registral de Huancayo, entre tanto un 30% contesto lo contrario.

**TABLA 04**

**Análisis descriptivo del ítem 04: ¿En el proceso de calificación registral conoce si se han presentado observaciones innecesarias?**

¿En el proceso de calificación registral conoce si se han presentado observaciones innecesarias?

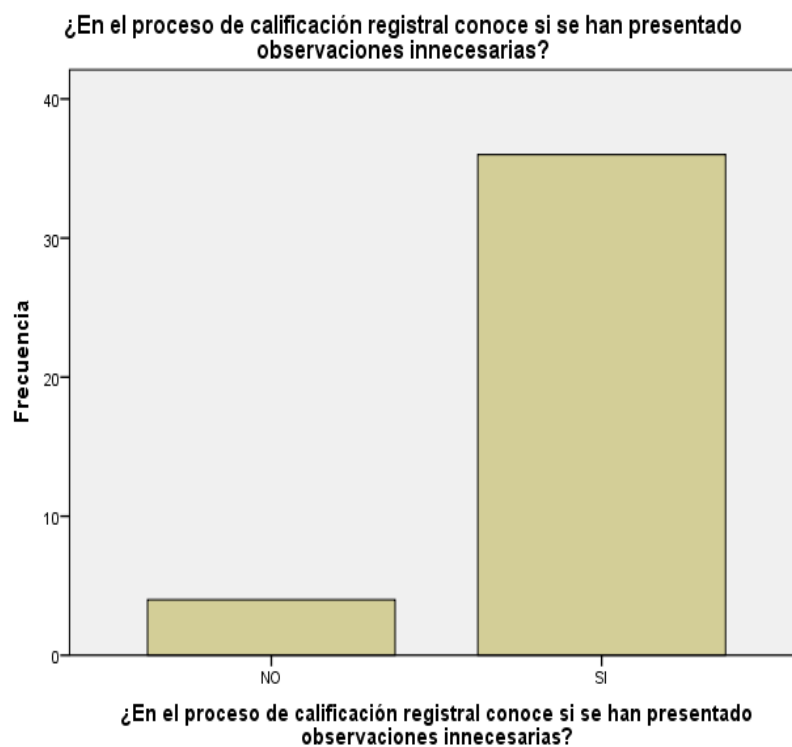
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NO	4	10,0	10,0	10,0
	SI	36	90,0	90,0	100,0
	Total	40	100,0	100,0	

Fuente: Archivo del investigador Spss



## GRÁFICO 04

**Análisis descriptivo del ítem 04: ¿En el proceso de calificación registral conoce si se han presentado observaciones innecesarias?**



Fuente: Archivo del investigador Spss

### Interpretación

Después de aplicar el instrumento referente a la calificación de títulos y la Seguridad Jurídica en la SUNARP – Oficina Registral de Huancayo, en el año 2017, se observa que el 90% de los mismo contestaron que si en el proceso de calificación registral conoce si se han presentado observaciones innecesarias dentro de la SUNARP en el año 2017 en la oficina registral de Huancayo, entre tanto un 10% contesto lo contrario.

**TABLA 05**

**Análisis descriptivo del ítem 05: ¿Aplica usted el criterio de discrecionalidad en la Calificación de Títulos?**

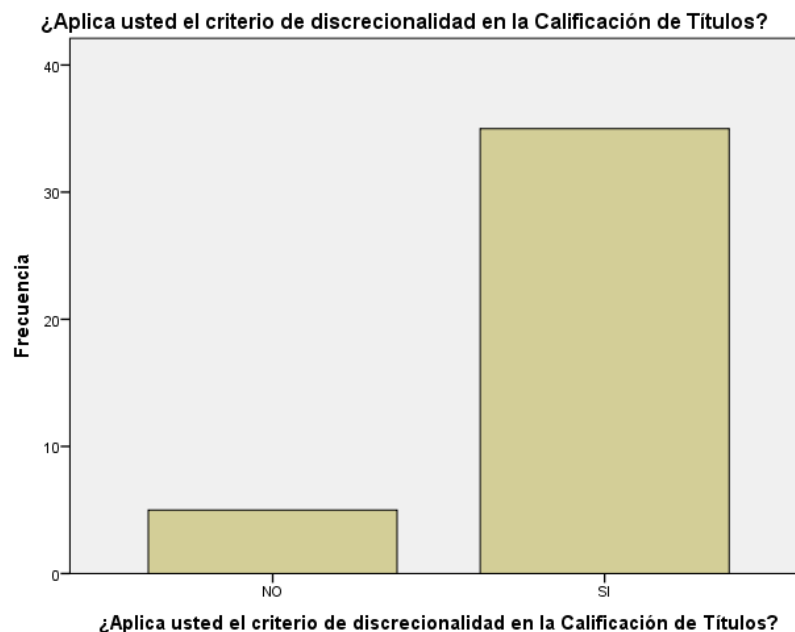
**¿Aplica usted el criterio de discrecionalidad en la Calificación de Títulos?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NO	5	12,5	12,5	12,5
	SI	35	87,5	87,5	100,0
	Total	40	100,0	100,0	

Fuente: Archivo del investigador Spss

**GRÁFICO 05**

**Análisis descriptivo del ítem 05: ¿Aplica usted el criterio de discrecionalidad en la Calificación de Títulos?**



Fuente: Archivo del investigador Spss

## Interpretación

Después de aplicar el instrumento referente a la calificación de títulos y la Seguridad Jurídica en la SUNARP – Oficina Registral de Huancayo, en el año 2017, se observa que el 87,5% de los mismo contestaron que si aplica el criterio de discrecionalidad en la calificación de títulos dentro de la SUNARP en el año 2017 en la oficina registral de Huancayo, entre tanto un 12,5% contesto lo contrario.

### 4.1.2. SEGUNDA HIPÓTESIS ESPECÍFICA:

**TABLA 06**

**Análisis descriptivo del ítem 06: ¿Cree Usted que existe falta de unificación de criterios al momento de la calificación registral?**

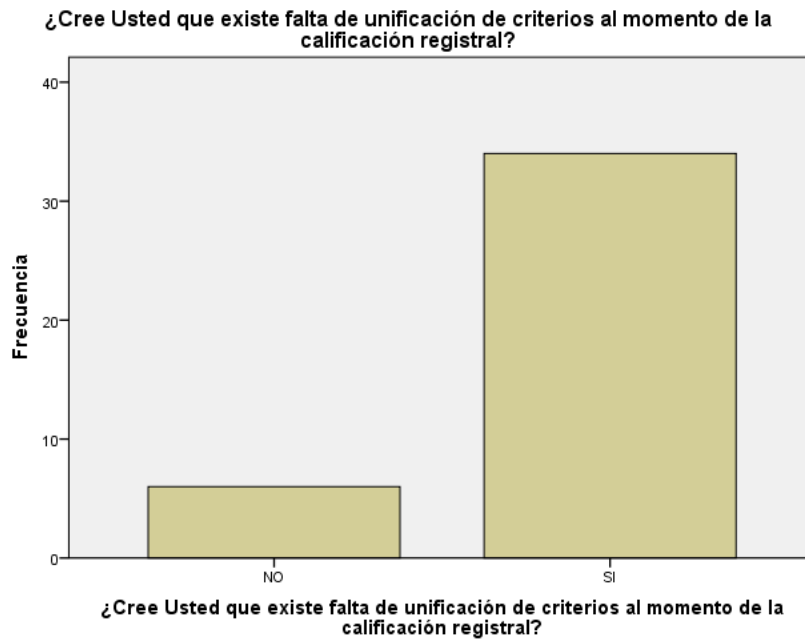
¿Cree Usted que existe falta de unificación de criterios al momento de la calificación registral?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NO	6	15,0	15,0	15,0
	SI	34	85,0	85,0	100,0
	Total	40	100,0	100,0	

Fuente: Archivo del investigador Spss

## GRÁFICO 06

### Análisis descriptivo del ítem 06: ¿Cree Usted que existe falta de unificación de criterios al momento de la calificación registral?



Fuente: Archivo del investigador Spss

### Interpretación

Después de aplicar el instrumento referente a la calificación de títulos y la Seguridad Jurídica en la SUNARP – Oficina Registral de Huancayo, en el año 2017, se observa que el 85% de los mismo contestaron que si cree que existe falta de unificación de criterios al momento de la calificación registral dentro de la SUNARP en el año 2017 en la oficina registral de Huancayo, entre tanto un 15% contesto lo contrario.

**TABLA 07**

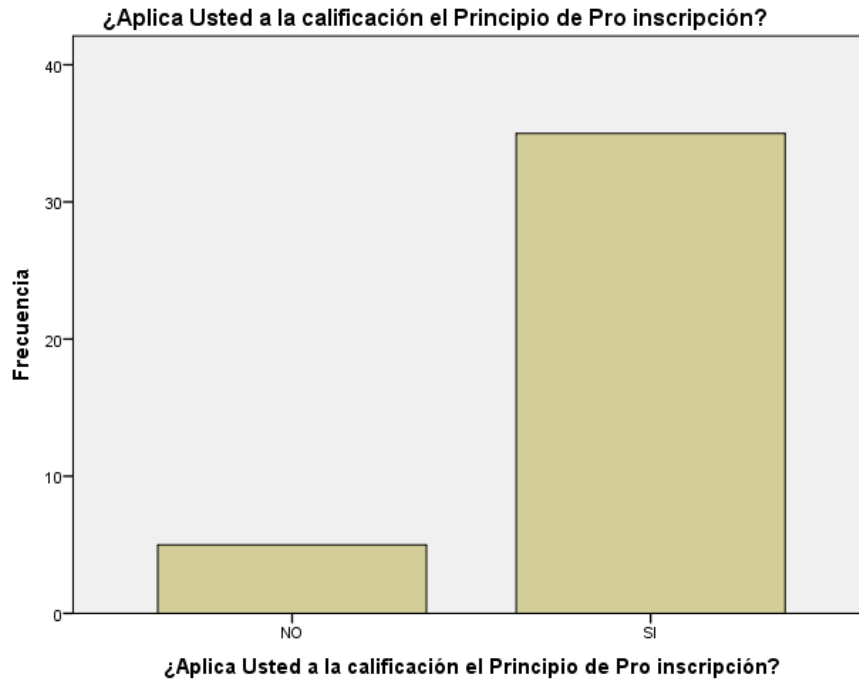
**Análisis descriptivo del ítem 07: ¿Aplica Usted a la calificación el Principio de Pro inscripción?**

¿Aplica Usted a la calificación el Principio de Pro inscripción?					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NO	5	12,5	12,5	12,5
	SI	35	87,5	87,5	100,0
	Total	40	100,0	100,0	

Fuente: Archivo del investigador Spss

**GRAFICO 07**

**Análisis descriptivo del ítem 07: ¿Aplica Usted a la calificación el Principio de Pro inscripción?**



Fuente: Archivo del investigador Spss

## Interpretación

Después de aplicar el instrumento referente a la calificación de títulos y la Seguridad Jurídica en la SUNARP – Oficina Registral de Huancayo, en el año 2017, se observa que el 87,5% de los mismo contestaron que si aplica la calificación el Principio de Pro inscripción dentro de la SUNARP en el año 2017 en la oficina registral de Huancayo, entre tanto un 12,5% contesto lo contrario.

**TABLA 08**

**Análisis descriptivo del ítem 08 ¿Se pueden inscribir actos sin cumplir el tracto sucesivo?**

¿Se pueden inscribir actos sin cumplir el tracto sucesivo?					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NO	7	17,5	17,5	17,5
	SI	33	82,5	82,5	100,0
	Total	40	100,0	100,0	

Fuente: Archivo del investigador Spss

## GRÁFICO 08

### Análisis descriptivo del ítem 08: ¿Se pueden inscribir actos sin cumplir el tracto sucesivo?



Fuente: Archivo del investigador Spss

### Interpretación

Después de aplicar el instrumento referente a la calificación de títulos y la Seguridad Jurídica en la SUNARP – Oficina Registral de Huancayo, en el año 2017, se observa que el 82,5% de los mismo contestaron que si se pueden inscribir actos sin cumplir el tracto sucesivo dentro de la SUNARP en el año 2017 en la oficina registral de Huancayo, entre tanto un 17,5% contesto lo contrario.

**TABLA 09**

**Análisis descriptivo del ítem 09: ¿Cree usted que un asiento registral garantiza la seguridad Jurídica, como pregona la SUNARP en su Slogan y como la norma lo señala?**

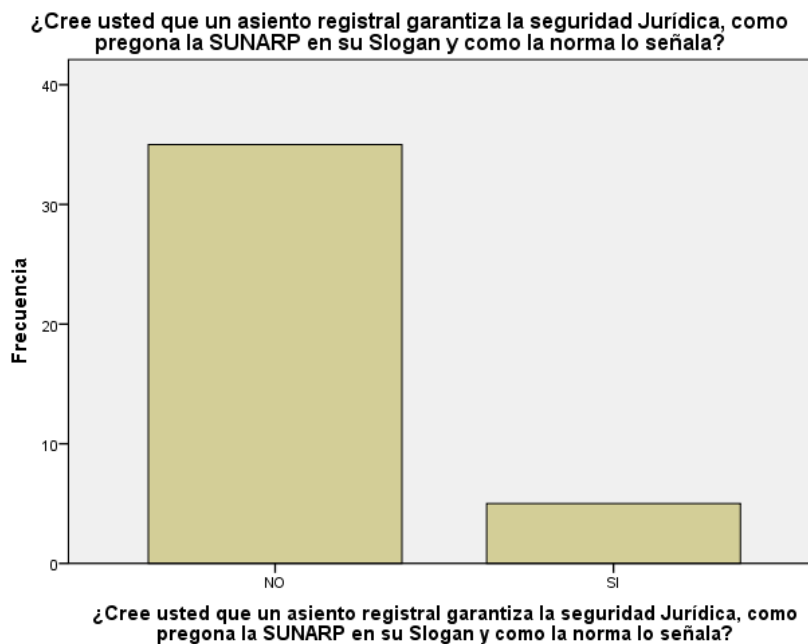
**¿Cree usted que un asiento registral garantiza la seguridad Jurídica, como pregona la SUNARP en su Slogan y como la norma lo señala?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NO	35	87,5	87,5	87,5
	SI	5	12,5	12,5	100,0
	Total	40	100,0	100,0	

Fuente: Archivo del investigador Spss

**GRÁFICO 09**

**Análisis descriptivo del ítem 09: ¿Cree usted que un asiento registral garantiza la seguridad Jurídica, como pregona la SUNARP en su Slogan y como la norma lo señala?**



Fuente: Archivo del investigador Spss



## Interpretación

Después de aplicar el instrumento referente a la calificación de títulos y la Seguridad Jurídica en la SUNARP – Oficina Registral de Huancayo, en el año 2017, se observa que el 87,5% de los mismo contestaron que si cree que un asiento registral garantiza la seguridad Jurídica, como pregona la SUNARP en su Slogan y como la norma lo señala dentro de la SUNARP en el año 2017 en la oficina registral de Huancayo, entre tanto un 12,5% contesto lo contrario.

**TABLA 10**

### **Análisis descriptivo del ítem 10 ¿Existe deficiencias del marco normativo del sistema registral?**

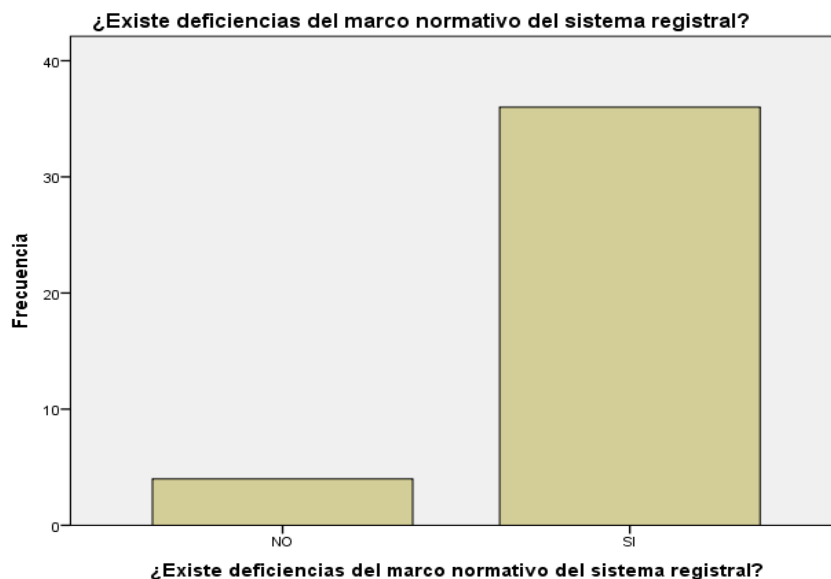
**¿Existe deficiencias del marco normativo del sistema registral?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NO	4	10,0	10,0	10,0
	SI	36	90,0	90,0	100,0
	Total	40	100,0	100,0	

Fuente: Archivo del investigador Spss

## GRÁFICO 10

### Análisis descriptivo del ítem 10: ¿Existe deficiencias del marco normativo del sistema registral?



Fuente: Archivo del investigador Spss

### Interpretación

Después de aplicar el instrumento referente a la calificación de títulos y la Seguridad Jurídica en la SUNARP – Oficina Registral de Huancayo, en el año 2017, se observa que el 87,5% de los mismo contestaron que si existe deficiencias del marco normativo del sistema registral dentro de la SUNARP en el año 2017 en la oficina registral de Huancayo, entre tanto un 12,5% contesto lo contrario.

### 4.1.3. HIPOTESIS GENERAL

**TABLA 01**

**Análisis descriptivo del ítem 01: ¿Existen límites a la calificación registral?**

		¿Existen límites a la Calificación Registral?			
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SI	40	100,0	100,0	100,0

Fuente: Archivo del investigador Spss

**GRAFICO 01**

**Análisis descriptivo del ítem 01: ¿Existen límites a la calificación registral?**



Fuente: Archivo del investigador Spss

### **Interpretación**

Después de aplicar el instrumento referente a la calificación de títulos y la Seguridad Jurídica en la SUNARP – Oficina Registral de Huancayo, en el año 2017, claramente se observa que el 100% de los mismo contestaron que si existen límites a la calificación registral en el año 2017 en la oficina registral de Huancayo.

**TABLA 02**

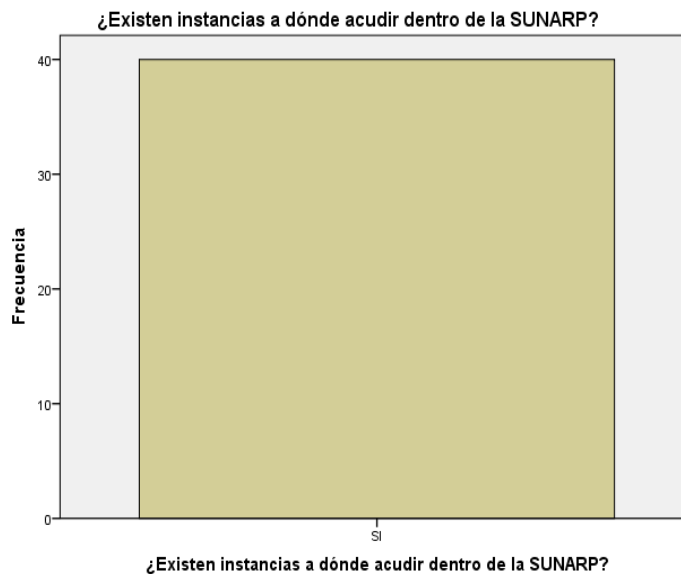
**Análisis descriptivo del ítem 02 ¿Existen instancias a dónde acudir dentro de la SUNARP?**

¿Existen instancias a dónde acudir dentro de la SUNARP?					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SI	40	100,0	100,0	100,0

Fuente: Archivo del investigador Spss

**GRÁFICO 02**

**Análisis descriptivo del ítem 02: ¿Existen instancias a dónde acudir dentro de la SUNARP?**



Fuente: Archivo del investigador Spss

### **Interpretación**

Después de aplicar el instrumento referente a la calificación de títulos y la Seguridad Jurídica en la SUNARP – Oficina Registral de Huancayo, en el año 2017, claramente se observa que el 100% de los mismo contestaron que si

existen instancias a dónde acudir dentro de la SUNARP en el año 2017 en la oficina registral de Huancayo.

**TABLA 03**

**Análisis descriptivo del ítem 03: ¿Se aplica al procedimiento de calificación registral la simplificación administrativa?**

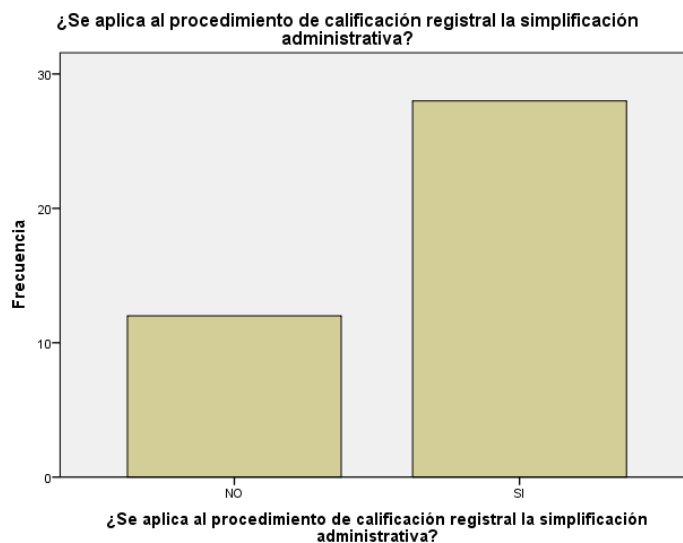
**¿Se aplica al procedimiento de calificación registral la simplificación administrativa?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NO	12	30,0	30,0	30,0
	SI	28	70,0	70,0	100,0
	Total	40	100,0	100,0	

Fuente: Archivo del investigador Spss

**GRÁFICO 03**

**Análisis descriptivo del ítem 03: ¿Se aplica al procedimiento de calificación registral la simplificación administrativa?**



Fuente: Archivo del investigador Spss

## Interpretación

Después de aplicar el instrumento referente a la calificación de títulos y la Seguridad Jurídica en la SUNARP – Oficina Registral de Huancayo, en el año 2017, se observa que el 70% de los mismo contestaron que si se aplica el procedimiento de calificación registral la simplificación administrativa dentro de la SUNARP en el año 2017 en la oficina registral de Huancayo, entre tanto un 30% contesto lo contrario.

**TABLA 04**

**Análisis descriptivo del ítem 04: ¿En el proceso de calificación registral conoce si se han presentado observaciones innecesarias?**

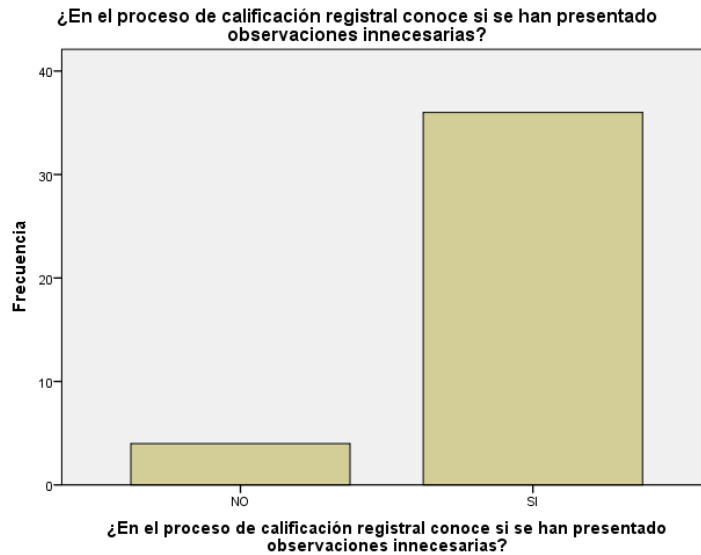
¿En el proceso de calificación registral conoce si se han presentado observaciones innecesarias?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NO	4	10,0	10,0	10,0
	SI	36	90,0	90,0	100,0
	Total	40	100,0	100,0	

Fuente: Archivo del investigador Spss

## GRÁFICO 04

**Análisis descriptivo del ítem 04: ¿En el proceso de calificación registral conoce si se han presentado observaciones innecesarias?**



Fuente: Archivo del investigador Spss

### Interpretación

Después de aplicar el instrumento referente a la calificación de títulos y la Seguridad Jurídica en la SUNARP – Oficina Registral de Huancayo, en el año 2017, se observa que el 90% de los mismo contestaron que si en el proceso de calificación registral conoce si se han presentado observaciones innecesarias dentro de la SUNARP en el año 2017 en la oficina registral de Huancayo, entre tanto un 10% contesto lo contrario.

**TABLA 05**

**Análisis descriptivo del ítem 05: ¿Aplica usted el criterio de discrecionalidad en la Calificación de Títulos?**

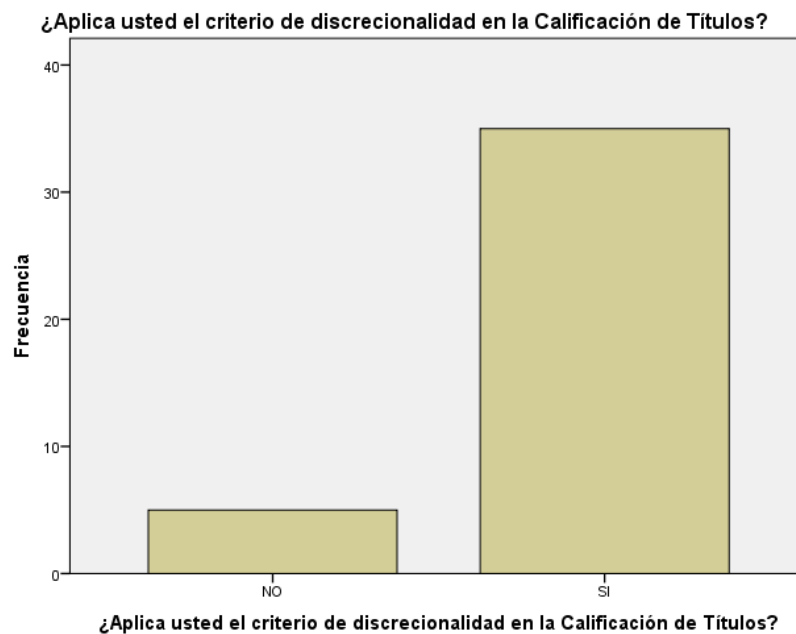
**¿Aplica usted el criterio de discrecionalidad en la Calificación de Títulos?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NO	5	12,5	12,5	12,5
	SI	35	87,5	87,5	100,0
	Total	40	100,0	100,0	

Fuente: Archivo del investigador Spss

**GRÁFICO 05**

**Análisis descriptivo del ítem 05: ¿Aplica usted el criterio de discrecionalidad en la Calificación de Títulos?**



Fuente: Archivo del investigador Spss



## Interpretación

Después de aplicar el instrumento referente a la calificación de títulos y la Seguridad Jurídica en la SUNARP – Oficina Registral de Huancayo, en el año 2017, se observa que el 87,5% de los mismo contestaron que si aplica el criterio de discrecionalidad en la calificación de títulos dentro de la SUNARP en el año 2017 en la oficina registral de Huancayo, entre tanto un 12,5% contesto lo contrario.

**TABLA 06**

**Análisis descriptivo del ítem 06: ¿Cree Usted que existe falta de unificación de criterios al momento de la calificación registral?**

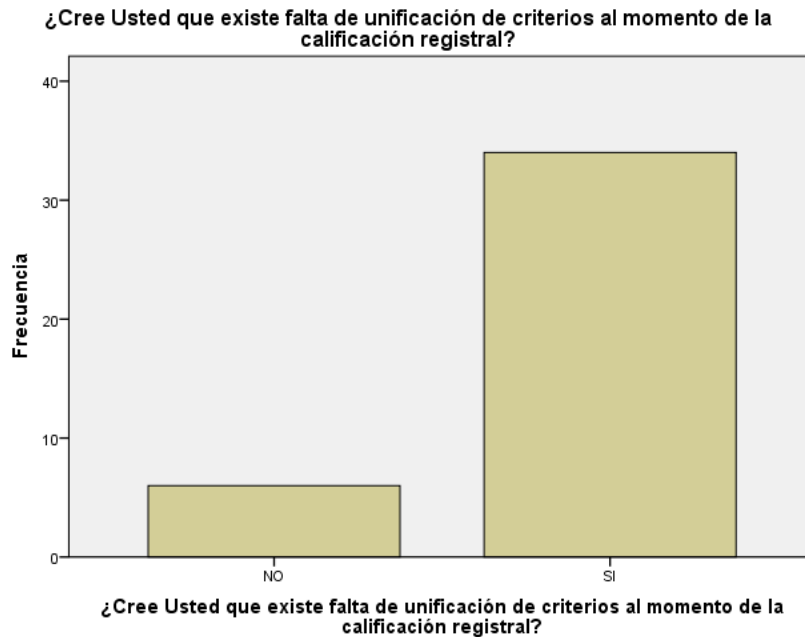
**¿Cree Usted que existe falta de unificación de criterios al momento de la calificación registral?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NO	6	15,0	15,0	15,0
	SI	34	85,0	85,0	100,0
	Total	40	100,0	100,0	

Fuente: Archivo del investigador Spss

## GRÁFICO 06

### Análisis descriptivo del ítem 06: ¿Cree Usted que existe falta de unificación de criterios al momento de la calificación registral?



Fuente: Archivo del investigador Spss

### Interpretación

Después de aplicar el instrumento referente a la calificación de títulos y la Seguridad Jurídica en la SUNARP – Oficina Registral de Huancayo, en el año 2017, se observa que el 85% de los mismo contestaron que si cree que existe falta de unificación de criterios al momento de la calificación registral dentro de la SUNARP en el año 2017 en la oficina registral de Huancayo, entre tanto un 15% contesto lo contrario.

**TABLA 07**

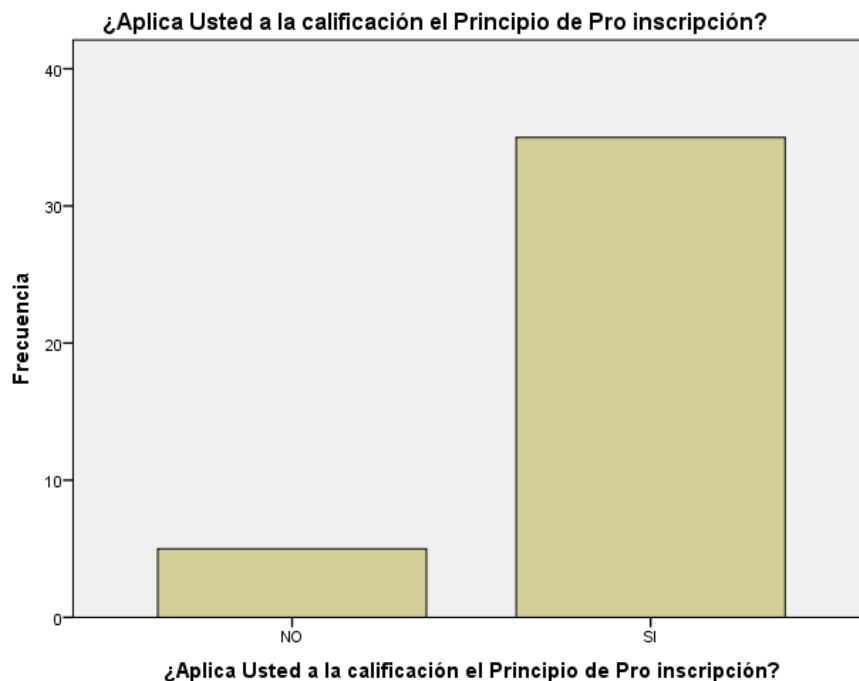
**Análisis descriptivo del ítem 07: ¿Aplica Usted a la calificación el Principio de Pro inscripción?**

		¿Aplica Usted a la calificación el Principio de Pro inscripción?			
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NO	5	12,5	12,5	12,5
	SI	35	87,5	87,5	100,0
	Total	40	100,0	100,0	

Fuente: Archivo del investigador Spss

**GRAFICO 07**

**Análisis descriptivo del ítem 07: ¿Aplica Usted a la calificación el Principio de Pro inscripción?**



Fuente: Archivo del investigador Spss

## Interpretación

Después de aplicar el instrumento referente a la calificación de títulos y la Seguridad Jurídica en la SUNARP – Oficina Registral de Huancayo, en el año 2017, se observa que el 87,5% de los mismo contestaron que si aplica la calificación el Principio de Pro inscripción dentro de la SUNARP en el año 2017 en la oficina registral de Huancayo, entre tanto un 12,5% contesto lo contrario.

**TABLA 08**

**Análisis descriptivo del ítem 08 ¿Se pueden inscribir actos sin cumplir el tracto sucesivo?**

<b>¿Se pueden inscribir actos sin cumplir el tracto sucesivo?</b>					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NO	7	17,5	17,5	17,5
	SI	33	82,5	82,5	100,0
	Total	40	100,0	100,0	

Fuente: Archivo del investigador Spss

## GRÁFICO 08

**Análisis descriptivo del ítem 08: ¿Se pueden inscribir actos sin cumplir el tracto sucesivo?**



Fuente: Archivo del investigador Spss

### Interpretación

Después de aplicar el instrumento referente a la calificación de títulos y la Seguridad Jurídica en la SUNARP – Oficina Registral de Huancayo, en el año 2017, se observa que el 82,5% de los mismo contestaron que si se pueden inscribir actos sin cumplir el tracto sucesivo dentro de la SUNARP en el año 2017 en la oficina registral de Huancayo, entre tanto un 17,5% contesto lo contrario.

**TABLA 09**

**Análisis descriptivo del ítem 09 ¿Cree usted que un asiento registral garantiza la seguridad Jurídica, como pregona la SUNARP en su Slogan y como la norma lo señala?**

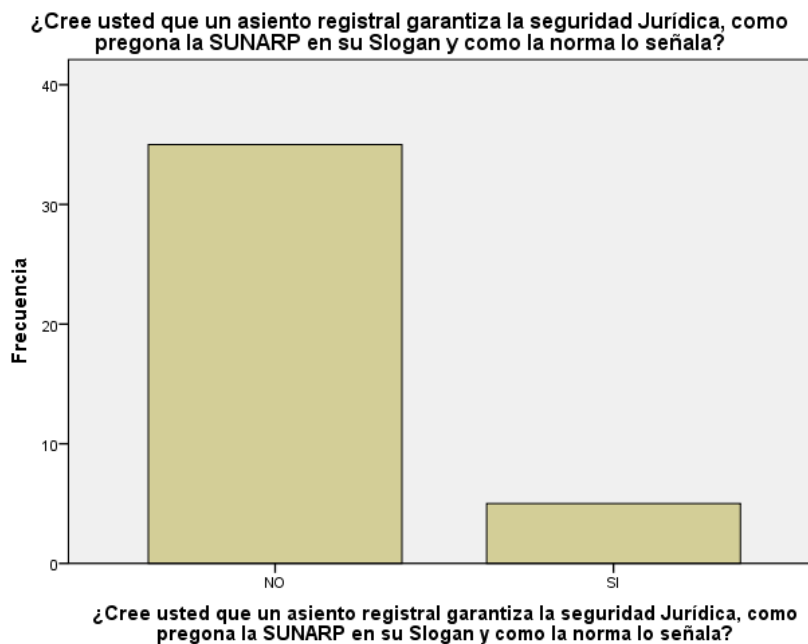
**¿Cree usted que un asiento registral garantiza la seguridad Jurídica, como pregona la SUNARP en su Slogan y como la norma lo señala?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NO	35	87,5	87,5	87,5
	SI	5	12,5	12,5	100,0
	Total	40	100,0	100,0	

Fuente: Archivo del investigador Spss

**GRÁFICO 09**

**Análisis descriptivo del ítem 09: ¿Cree usted que un asiento registral garantiza la seguridad Jurídica, como pregona la SUNARP en su Slogan y como la norma lo señala?**



Fuente: Archivo del investigador Spss

## Interpretación

Después de aplicar el instrumento referente a la calificación de títulos y la Seguridad Jurídica en la SUNARP – Oficina Registral de Huancayo, en el año 2017, se observa que el 87,5% de los mismo contestaron que si cree que un asiento registral garantiza la seguridad Jurídica, como pregona la SUNARP en su Slogan y como la norma lo señala dentro de la SUNARP en el año 2017 en la oficina registral de Huancayo, entre tanto un 12,5% contesto lo contrario.

**TABLA 10**

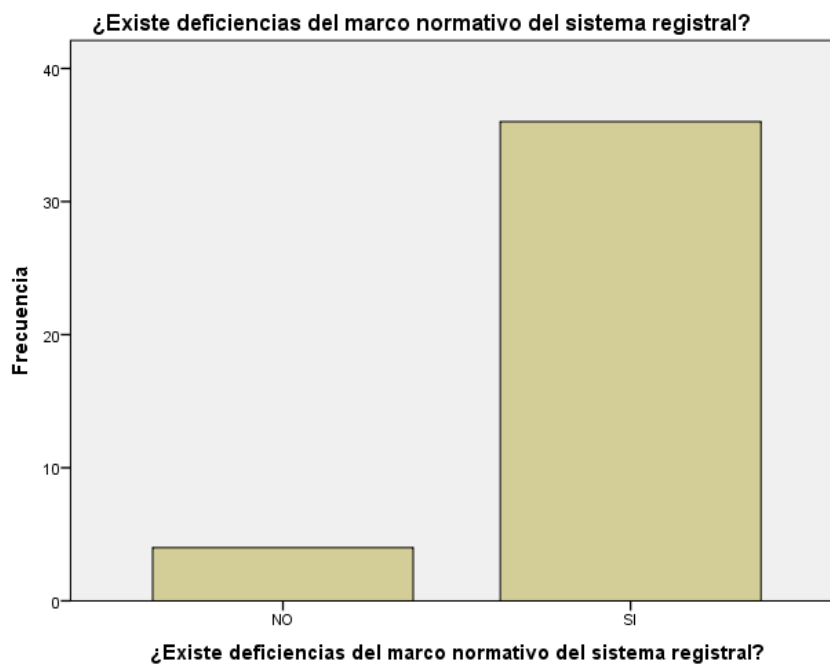
**Análisis descriptivo del ítem 10: ¿Existe deficiencias del marco normativo del sistema registral?**

¿Existe deficiencias del marco normativo del sistema registral?					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NO	4	10,0	10,0	10,0
	SI	36	90,0	90,0	100,0
	Total	40	100,0	100,0	

Fuente: Archivo del investigador Spss

## GRÁFICO 10

### Análisis descriptivo del ítem 10: ¿Existe deficiencias del marco normativo del sistema registral?



Fuente: Archivo del investigador Spss

### Interpretación

Después de aplicar el instrumento referente a la calificación de títulos y la Seguridad Jurídica en la SUNARP – Oficina Registral de Huancayo, en el año 2017, se observa que el 87,5% de los mismo contestaron que si existe deficiencias del marco normativo del sistema registral dentro de la SUNARP en el año 2017 en la oficina registral de Huancayo, entre tanto un 12,5% contesto lo contrario.



## 4.2. CONTRASTACIÓN DE LA HIPÓTESIS

### 4.2.1. PRIMERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA

Existe una relación directa entre la simplificación administrativa y la calificación de títulos por parte de los registradores de la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017.

$$H_1: \rho > 0$$

#### Hipótesis de trabajo o estadísticas

**H<sub>0</sub>:** No existen relación directa entre la simplificación administrativa y la calificación de títulos por parte de los registradores de la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017.

$$H_0: \rho = 0$$

**H<sub>1</sub>:** Existe relación directa entre la simplificación administrativa y la calificación de títulos por parte de los registradores de la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017.

$$H_1: \rho > 0$$

**Nivel de Significancia:** Se asume el nivel de significancia del 5% lo cual es del 0.05.

**Zona de rechazo:** Para todo tipo de valor de probabilidad mayor que 0.05; se acepta H<sub>0</sub> y se rechaza H<sub>1</sub>.

**Estadístico de prueba:** Rho Spearman.

**TABLA 12**

**Correlación entre la simplificación administrativa y la calificación de títulos.**

Correlaciones			Simplificación administrativa	Calificación de títulos
Rho de Spearman	Simplificación administrativa.	Coeficiente de correlación	1,000	,615**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	40	40
	Calificación de títulos	Coeficiente de correlación	,615**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	40	40

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (2 colas)

Fuente: Archivo del investigador Spss

Sig > 0,05; se acepta Ho.

Sig < 0,05; se rechaza Ho.

Se aprecia una correlación positiva y alta (0,,615), se puede observar que la Sig (significancia asintótica) mostrada por SPSS es 0,000 menos a 0.05; en consecuencia se rechaza la Hipótesis nula (Ho) con un nivel de confianza del 95%, y se acepta la Hipótesis Alterna (H1); vale decir: existe relación directa entre la simplificación administrativa y la calificación de títulos por parte de los registradores de la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017.

**4.2.2. SEGUNDA HIPÓTESIS ESPECÍFICA**

Existe relación significativa entre la corrección estructural y la seguridad jurídica que brinda la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017.

$$H_1: \rho > 0$$

## Hipótesis de trabajo o estadísticas

**H<sub>0</sub>:** No existe relación significativa entre la corrección estructural y la seguridad jurídica que brinda la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017.

$$H_0: \rho = 0$$

**H<sub>1</sub>:** Existe relación significativa entre la corrección estructural y la seguridad jurídica que brinda la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017.

$$H_1: \rho > 0$$

**Nivel de Significancia:** Se asume el nivel de significancia del 5%; es decir del 0,05.

**Zona de rechazo:** Para todo valor de probabilidad mayor que 0,05; se acepta H<sub>0</sub> y se rechaza H<sub>1</sub>.

**Estadístico de prueba:** Rho de Spearman.

**TABLA 13**

### Correlación entre la corrección estructural y la seguridad jurídica.

Correlaciones			Corrección estructural	Seguridad jurídica
Rho de Spearman	Corrección estructural	Coefficiente de correlación	1,000	,710**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	40	40
	Seguridad jurídica	Coefficiente de correlación	,710**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	40	40

\*\* La correlación es significativa en el nivel 0,01 (2 colas).

Fuente: Archivo del investigador Spss

Sig > 0,05; se acepta H<sub>0</sub>.

Sig < 0,05; se rechaza Ho.

Se presenta una correlación positiva y alta (0,710), en la cual se puede observar que la Sig (significancia asintótica) mostrada por SPSS es 0,000 menor a 0,05; por lo que se toma la decisión de rechazar la Hipótesis nula (Ho) con un nivel de confiabilidad del 95%, y se acepta la Hipótesis Alternativa (H1); por lo que se puede decir que: existe relación significativa entre la corrección estructural y la seguridad jurídica que brinda la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017.

#### **4.2.3. HIPOTESIS GENERAL**

Existe relación directa y significativa entre la calificación de títulos por parte de los registradores y la seguridad jurídica que brinda la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017.

#### **Hipótesis de trabajo o estadísticas**

**Ho:** No existe relación directa y significativa entre la calificación de títulos por parte de los registradores y la seguridad jurídica que brinda la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017.

$$Ho: \rho = 0$$

**H1:** Existe relación directa y significativa entre la calificación de títulos por parte de los registradores y la seguridad jurídica que brinda la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017.

$$H1: \rho > 0$$

**Nivel de significancia:** Se asume el nivel de significancia del 5%; es decir del 0,05.

**Zona de rechazo:** Para todo valor de probabilidad mayor que 0,05, se acepta  $H_0$  y se rechaza  $H_1$ .

**Estadístico de prueba:** Rho de Spearman.

**TABLA 14**

**Correlación calificación de títulos por parte de los registradores y la seguridad jurídica.**

Correlaciones			Calificación de títulos	Seguridad jurídica
Rho de Spearman	Calificación de títulos	Coefficiente de correlación	1,000	,799**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	40	40
	Seguridad jurídica	Coefficiente de correlación	,799**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	40	40

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (2 colas).

Fuente: Archivo del investigador

Sig > 0,05; se acepta  $H_0$ .

Sig < 0,05; se rechaza  $H_0$ .

Se presenta una correlación positiva y alta (0,799), se observa que la Sig (significancia asintótica) mostrada por SPSS es 0,000 menor a 0,05; por lo que se toma la decisión de rechazar la Hipótesis nula ( $H_0$ ) a un nivel de confianza del 95%, y se procede a aceptar la Hipótesis Alternativa ( $H_1$ ); es decir: existe relación directa y significativa entre la calificación de títulos por parte de los registradores y la seguridad jurídica que brinda la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017.

### **4.3. DISCUSIÓN DE RESULTADOS**

#### **4.3.1. PRIMERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA**

Se presenta una correlación positiva y alta (0,615), se observa que la Sig (significancia asintótica) mostrada por SPSS es 0,000 menor a 0,05; por lo que se procede a tomar la decisión de rechazar la Hipótesis nula ( $H_0$ ) a un nivel de confiabilidad del 95%, y se acepta la Hipótesis Alternativa ( $H_1$ ), es decir. Existe relación directa entre la simplificación administrativa y la calificación de títulos por parte de los registradores de la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017, esto de acuerdo a que se ha podido observar que el proceso de una adecuada calificación de títulos de parte de los registradores públicos obedece a tener que realizar un trámite administrativo simplificado, los datos obtenidos fueron con la aplicación del cuestionario a la muestra de la población determinada, la misma que se diseñó de acuerdo a la variable independiente que es la calificación de títulos.

#### **4.3.2. SEGUNDA HIPÓTESIS ESPECÍFICA**

En esta segunda Hipótesis se presenta una correlación positiva y alta (0,701), observándose que la Sig (significancia asintótica) mostrada por SPSS es 0,000 menor a 0,05; por lo que se toma la decisión de rechazar la Hipótesis nula ( $H_0$ ) con un nivel de confianza del 95%, y aceptar la Hipótesis Alternativa ( $H_1$ ), es decir: existe relación significativa entre la corrección estructural y la seguridad jurídica que brinda la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017, precisando que la corrección

estructural responde a la actuación de los registradores públicos quienes a través de la calificación de títulos buscan brindar seguridad jurídica a estos títulos, los datos obtenidos fueron con la aplicación del cuestionario a la muestra de la población determinada, la misma que se diseñó de acuerdo a la variable dependiente que es la seguridad jurídica.

#### **4.3.3. HIPOTESIS GENERAL**

Por último con relación a la Hipótesis General se observa que se presenta una correlación positiva y alta (0,799), observándose que la Sig (significancia asintótica) presentada por SPSS es 0,000 menor a 0,05; consecuentemente se toma la decisión de rechazar la Hipótesis nula ( $H_0$ ) aun nivel de confianza del 95%, y se acepta la Hipótesis Alternativa ( $H_1$ ), es decir: existe relación directa y significativa entre la calificación de títulos por parte de los registradores y la seguridad jurídica que brinda la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017, para lo cual se ha tenido que desmembrar las teorías que engloban la calificación de títulos y la seguridad jurídica, esto teniendo como base a los principios registrales como son el principio de rogación, de titulación auténtica, de publicidad, de legalidad, de prioridad, tracto sucesivo, y los que se encuentran en el Código Civil peruano, asimismo los datos de la presente tesis fueron obtenidos a través de la aplicación de cuestionarios a los registradores públicos y/o asistentes y a los abogados especialistas y/o litigantes quienes con el conocimiento de la realidad del proceso registral aportaron con la información proporcionada.

## CONCLUSIONES

1. Que, la calificación de títulos y la seguridad jurídica que brinda la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017, se encuentran directamente relacionados, esto debido a que el registrador público al calificar el título realiza un examen minucioso del mismo esto a fin de que pueda dotarle de seguridad jurídica.
2. Se ha identificado la existencia de la relación entre la simplificación administrativa y la calificación de títulos por parte de los registradores de la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017, la misma que se puede apreciar al momento de ejercer el criterio discrecional de parte de los registradores esto de acuerdo a la normativa vigente.
3. Se logró conocer la relación entre la corrección estructural y la seguridad jurídica que brinda la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017, la cual se puede observar en la actuación de los funcionarios al momento de calificar los títulos, quienes a través de sus instancias y límites realizan el proceso de la calificación de los títulos.



## RECOMENDACIONES

1. Se debe eliminar el criterio de discrecionalidad en la calificación, que aplican los registradores públicos, esto debido a que a través de esta facultad es que los registradores pueden calificar de una u otra forma teniendo como resultado criterios discrepantes entre sí, por lo que al eliminar este criterio se podría obtener una calificación registral más uniforme.
2. Se debe encuadrar de manera óptima y correcta la esfera de calificación del Registrador Publico, evitando la calificación reglada y legalista, creando nuevos supuestos de hecho y de derecho, no establecidos en el Marco Normativo.
3. Se debe propiciar el acceso a plataformas electrónicas de búsqueda de información por diversos canales, a través de módulos instalados en las Notarías Públicas, lo que permitirá la descongestión de las oficinas de atención.

## REFERENCIA BIBLIOGRAFICA

1. Aliaga Blanco L. La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad Inmueble en el Perú. [Tesis presentado para optar el título de Abogado]. Lima: Repositorio de la Pontificia Universidad Católica del Perú; 2012.
2. Campos Salazar Y. Estudio de Caso: Modernización del Sistema Nacional de Los Registros Públicos: Factores que permitieron la Incorporación de una Política Publica de Utilización de Tecnologías de Información y Comunicación en el Servicio Publico Registral. [Tesis para optar el título de Abogado]. Lima: Repositorio de la Pontificia Universidad Católica del Perú; 2013.
3. Material de Derecho Registral. [Citado el 02 de agosto de 2017]. Disponible en: <https://es.scribd.com/document/180948497/Material-de-Derecho-Registral>.
4. Resolución N° 126-2012, publicada en el diario el Peruano el 22.12.2012.
5. Novoa Miranda J. Derecho Registral. [Citado el 02 de agosto de 2017]. Disponible en:  
[http://files.uladech.edu.pe/docente/32800028/DERECHO\\_REGISTRAL/05\\_Sesion/Contenido\\_05.pdf](http://files.uladech.edu.pe/docente/32800028/DERECHO_REGISTRAL/05_Sesion/Contenido_05.pdf).
6. Resolución N° 126-2012, publicada en el diario el Peruano el 22.12.2012.
7. Gonzales Loli, J. Comentarios al Nuevo reglamento General de los registros Públicos. Lima, Gaceta Jurídica, 2002.
8. La Seguridad Jurídica en el tráfico de bienes y derechos con especial referencia al control de legalidad y uso de las nuevas tecnologías, de la

XIV Jornada Notarial Iberoamericana. [Citado el 08 de agosto de 2017].

Disponible en:

[http://www.colescba.org.ar/static/institucional/agenda/2010/xiv\\_jornada\\_notarial\\_iberamericana/XIV\\_Iberoamericana\\_Tema\\_I\\_Pautas.pdf](http://www.colescba.org.ar/static/institucional/agenda/2010/xiv_jornada_notarial_iberamericana/XIV_Iberoamericana_Tema_I_Pautas.pdf).

9. Resolución N° 126-2012, publicada en el diario el Peruano el 22.12.2012.
10. Código Civil del Perú. Título que da mérito a la inscripción "Artículo 2010.
11. Exposición de motivos oficial del Código Civil. Lima: Cultural Cuzco, 1984, p. 235, 236.
12. Decreto Legislativo 1071- Ley de Arbitraje Peruano.
13. Código Procesal Civil del Perú.- Artículo 235.
14. Resolución N° 126-2012 que aprueba el Texto Único Ordenado del Reglamento general de Registros Públicos del Perú. Artículo 9.
15. Código Procesal Civil del Perú. Artículo 236.
16. Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 -Ley del Procedimiento Administrativo.
17. Santamaría Pastor J. Principios de Derecho Administrativo General I. Madrid: Iustel; 2004. p. 423.
18. González y Álvarez J. Estudios de Derecho Hipotecario y Civil. Madrid: Civitas; 2009. p. 534.
19. Gonzales Barrón G. Derecho Registral y Notarial. Lima: Legales Instituto; 2015, pág. 348.
20. Ortiz Pasco J. Manual de Derecho Registral. Lima: Gaceta Jurídica; 2012. p. 54.

21. Casación N° 1297-2005 La Libertad, publicada en el Diario Oficial El Peruano, 31 de agosto de 2006.
22. Resolución N° 126-2012, publicada en el diario el Peruano el 22 de diciembre de 2012.
23. Ortiz Pasco J. Apuntes de Derecho Registral. Lima: Dante Antonioli; 2005, p.19.
24. Villaro F. Elementos de Derecho Registral inmobiliario. Buenos Aires: Scotti; 2003. p. 60.
25. Cabanellas de Torres G. Diccionario Jurídico Elemental. Lima: Heliasta; 2008.
26. Resolución N° 126-2012, publicada en el diario el Peruano el 22 de diciembre de 2012.
27. Decreto Supremo N° 012-2013-JUS, publicado en el diario el Peruano el 15 de octubre de 2013.
28. Briones G. Metodología de la investigación Cuantitativa en las Ciencias Sociales. Bogotá: ARFO Editores e Impresores Ltda; 2002.
29. Abril V. Técnicas e Instrumentos de Investigación. [Citado el 10 de agosto de 2017]. Disponible en: [http://www.academia.edu/9310612/Tecnicas\\_e\\_Instrumentos\\_de\\_la\\_Investigacion](http://www.academia.edu/9310612/Tecnicas_e_Instrumentos_de_la_Investigacion).

# **ANEXOS**

### MATRIZ DE CONSISTENCIA

PROBLEMA	OBJETIVO	HIPOTESIS	VARIABLE	DIMENSIONES / INDICADORES	METODOLOGIA
<b>PROBLEMA GENERAL</b>	<b>OBJETIVO GENERAL</b>	<b>HIPOTESIS GENERAL</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>DIMENSIONES:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Simplificación administrativa.</li> <li>- Límites.</li> <li>- Calificación reglada.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Métodos generales de investigación:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Método científico.</li> </ul> </li> <li>• <b>Métodos específicos:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Método descriptivo.</li> </ul> </li> <li>• <b>Métodos particulares.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Método Exegético.</li> <li>- Método Sociológico.</li> </ul> </li> <li>• <b>Tipo de Investigación:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Investigación básica, pura, de teoría o dogmática.</li> </ul> </li> <li>• <b>Nivel de Investigación:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Investigación descriptiva.</li> </ul> </li> <li>• <b>Diseño de Investigación:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Descriptivo correlacional.</li> </ul> </li> </ul>
¿Cuál es la relación entre la calificación de títulos por parte de los registradores y la seguridad jurídica que brinda la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017?	Determinar la relación entre la calificación de títulos por parte de los registradores y la vulneración de la seguridad jurídica que brinda la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017.	Existe relación directa y significativa entre la calificación de títulos por parte de los registradores y la seguridad jurídica que brinda la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>VARIABLE INDEPENDIENTE:</b></li> </ul> <p style="text-align: center;">Calificación de títulos.</p>		
<b>PROBLEMAS ESPECIFICOS</b>	<b>OBJETIVOS ESPECIFICOS</b>	<b>HIPÓTESIS ESPECIFICAS</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>INDICADORES:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pluralidad de instancias</li> <li>- Observaciones innecesarias.</li> <li>- Falta de unificación de criterios.</li> </ul> </li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ¿Cuál es la relación entre la simplificación administrativa y la calificación de títulos por parte de los registradores de la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017?</li> <li>• ¿Cuál es la relación entre la corrección estructural y la seguridad jurídica que brinda la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identificar cual es la relación entre la simplificación administrativa y la calificación de títulos por parte de los registradores de la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017.</li> <li>• Conocer cuál es la relación entre la corrección estructural y la seguridad jurídica que brinda la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Existe relación directa entre la simplificación administrativa y la calificación de títulos por parte de los registradores de la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017.</li> <li>• Existe relación significativa entre la corrección estructural y la seguridad jurídica que brinda la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>VARIABLE DEPENDIENTE:</b></li> </ul> <p style="text-align: center;">Seguridad jurídica</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>DIMENSIONES:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Corrección estructural.</li> <li>- Corrección funcional.</li> </ul> </li> <li>• <b>INDICADORES:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Actuación de Los funcionarios.</li> <li>- Formulación de las normas.</li> </ul> </li> </ul>	

## MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLE

VARIABLES		DIMENSIONES	INDICADORES
<b>INDEPENDIENTE</b>	Calificación de títulos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Simplificación administrativa.</li> <li>• Límites.</li> <li>• Calificación reglada.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Observaciones innecesarias.</li> <li>• Pluralidad de instancias.</li> <li>• Falta de unificación de criterios.</li> </ul>
<b>DEPENDIENTE</b>	Seguridad jurídica.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Corrección estructural.</li> <li>• Corrección funcional.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actuación de los funcionarios.</li> <li>• Formulación de las normas.</li> </ul>

# **UNIVERSIDAD PERUANA “LOS ANDES”**

## **FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

### **TALLER DE TESIS – SEDE LA MERCED.**

Estimado(a) participante:

El presente cuestionario tiene como propósito recabar información sobre “La Calificación de Títulos y la seguridad Jurídica en la Sunarp – Oficina Registral de Huancayo, en el año 2017”. Al leer cada una de ellas, concentre su atención de manera que la respuesta que emita sea fidedigna y confiable. La información que se recabe tiene por objeto la realización de un trabajo de investigación relacionado con dichos aspectos.

No hace falta su identificación personal en el instrumento, solo es de interés los datos que pueda aportar de manera sincera y la colaboración que pueda brindar para llevar a feliz término la presente recolección de información que se emprende.

Cargo que desempeña: \_\_\_\_\_ . -

Especialidad Registral: \_\_\_\_\_ . -

#### **PARTE I.- INFORMACION:**

Cargo que desempeña: \_\_\_\_\_ . -

Especialidad Registral: \_\_\_\_\_ . -

Oficina Registral en la que Labora: \_\_\_\_\_ . -

#### **INSTRUCCIONES**

En las proposiciones que se presentan existen 2 alternativas de respuesta, responda según su apreciación.

- ✓ Señale con una (X) en la casilla correspondiente a la observación que se ajusta a su caso en particular.
- ✓ Asegúrese de marcar una sola alternativa para cada pregunta.
- ✓ Por favor no deje ningún ítem sin responder para que exista una mayor confiabilidad en los datos recabados.
- ✓ Si surge alguna duda, consulte al encuestador.

#### **PARTE II.- CUESTIONARIO:**

**Pregunta 1.- ¿Existen límites a la Calificación Registral?**

SI (    )                      NO (    )

**Pregunta 2.- ¿Existen instancias a dónde acudir dentro de la SUNARP?**

SI (    )                      NO (    )



**Pregunta 3.- ¿Se aplica al procedimiento de calificación registral la simplificación administrativa?**

SI (    )                      NO (    )

**Pregunta 4.- ¿En el proceso de calificación registral conoce si se han presentado observaciones innecesarias?**

SI (    )                      NO (    )

**Pregunta 5.- ¿Aplica usted el criterio de discrecionalidad en la Calificación de Títulos?**

SI (    )                      NO (    )

**Pregunta 6.- ¿Cree Usted que existe falta de unificación de criterios al momento de la calificación registral?**

SI (    )                      NO (    )

**Pregunta 7.- ¿Aplica Usted a la calificación el Principio de Pro inscripción?**

SI (    )                      NO (    )

**Pregunta 8.- ¿Se pueden inscribir actos sin cumplir el tracto sucesivo?**

SI (    )                      NO (    )

**Pregunta 9.- ¿Cree usted que un asiento registral garantiza la seguridad Jurídica, como pregona la SUNARP en su Slogan y como la norma lo señala?**

SI (    )                      NO (    )

**Pregunta 10.- ¿Existe deficiencias del marco normativo del sistema registral?**

SI (    )                      NO (    )

*¡Gracias por su colaboración!*