



Universidad Nacional
SAN LUIS GONZAGA



Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional

Esta obra está bajo una Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional

UNIVERSIDAD NACIONAL SAN LUIS GONZAGA DE ICA

ESCUELA DE POSGRADO

TESIS PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE MAGÍSTER EN
DERECHO: MENCIÓN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL



“LA PREDICTIBILIDAD EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL”

ASESOR: DR. CARLOS SOTELO DONAYRE

GRADUANDO: **GUSTAVO RAFAEL ZEVALLOS RUETE**

ICA – PERÚ

2019

DEDICATORIA

Dedicado con amor a mis hijos Magaly y Gustavo, por ser motivación y estímulo permanente para alcanzar mis objetivos de vida.

AGRADECIMIENTO

A mis maestros y mentores, los cuales a través de su voluntad indómita de transmitir sus conocimientos, han ido formándome para la vida, la cual ahora recorro.

ÍNDICE

CARÁTULA	
DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO	iii
INDICE	iv
RESUMEN	viii
CONTRACARÁTULA	x
INTRODUCCIÓN	x
 CAPÍTULO I - MARCO TEÓRICO	 13
 1.1 Antecedentes	 13
1.1.1 Local	13
1.1.2 Nacional	13
1.1.3 Internacional	14
 1.2 Bases Teóricas	 15
1.2.1 ANTECEDENTES DEL SISTEMA REGISTRAL	15
1.2.2 ANTECEDENTES DEL DERECHO COMPARADO	16
1.2.3 CORRIENTES FILOSOFICAS	19
1.2.4 LOS REGISTROS PUBLICOS	20
1.2.5 PRINCIPIOS REGISTRALES	23
1.2.6 PRINCIPIO DE PRIORIDAD	25
1.2.7 TITULO PRELIMINAR DEL TEXTO UNICO ORDENADO DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS NUMERAL IX: PRINCIPIOS DE PROPIEDAD PREFERENTE	26
1.2.7.1 PRINCIPIO DE PRIORIDAD PREFERENTE	28
1.2.7.2 PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE	30

1.2.8	PRIORIDAD MATERIAL Y PRIORIDAD FORMAL	32
1.2.9	PRINCIPIO DE LEGALIDAD	33
1.2.10	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO	34
1.2.11	PRINCIPIO DE PUBLICIDAD	35
1.2.12	PUBLICIDAD MATERIAL	36
1.2.13	PUBLICIDAD FORMAL	37
1.2.14	PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL	38
1.2.15	PERIODIZACION DEL SISTEMA REGISTRAL PERUANO	38
1.2.15.1	PERIODO DE INICIACION Y FORMACION	39
1.2.15.2	PERIODO DE NORMALIZACION Y MODERNIZACION	39
1.2.15.3	PERIODO DE CONSOLIDACION DEL SISTEMA REGISTRAL	40
1.2.16	EL SISTEMA REGISTRAL. LEY 30313	40
1.2.17	FUNCION ECONOMICA DE LOS REGISTROS PUBLICOS	42
1.2.18	EL REGISTRO PÚBLICO EN EL DERECHO COMPARADO	44
1.2.19	ANTECEDENTES LEGISLATIVOS DE LOS REGISTROS EN EL PERU Y DEL REGISTRADOR PÚBLICO	46
1.2.20	EL REGISTRADOR MARCO LEGAL	47
1.2.21	LA CALIFICACION REGISTRAL	49
1.2.22	NATURALEZA JURIDICA DE LA CALIFICACION REGISTRAL	50
1.2.23	LA PREDICTIBILIDAD EN EL EJERCICIO DE LA FUNCION REGISTRAL	51
1.2.24	MECANISMO TENDIENTES AL LOGRO DE LA PREDICTIBILIDAD EN EL EJERCICIO DE LA FUNCION REGISTRAL	52
1.3	Marco Conceptual	54
1.4	Marco legal	58

CAPÍTULO II - PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	59
2.1 Situación Problemática	59
2.2 Formulación del Problema	60
a) Problema General	60
b) Problemas Específicos	60
2.3 Justificación e Importancia de la investigación	61
2.4 Objetivos de la investigación	62
a) Objetivo General	62
b) Objetivos Específicos	62
2.5 Hipótesis de la investigación	63
a) Hipótesis General	63
b) Hipótesis Específicas	63
2.6 Variables de la Investigación	64
a) Identificación de variables	64
b) Operacionalización de variables	65
CAPÍTULO III - METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN	66
3.1 Tipo, Nivel y Diseño de Investigación	66
3.2 Población y Muestra	68
CAPÍTULO IV - TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN	72
4.1 Técnicas de recolección de Datos	72
4.2 Instrumentos de Recolección de Datos	72
4.3 Técnicas de Procesamiento, Análisis e Interpretación de Resultados	73

CAPÍTULO V - CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS	74
CAPÍTULO VI - PRESENTACIÓN, INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS	86
6.1 Presentación e Interpretación de resultados	86
6.2 Discusión de Resultados	102
CONCLUSIONES	105
RECOMENDACIONES	107
FUENTES DE INFORMACIÓN	108
ANEXOS	114

RESÚMEN

Si bien es cierto la actividad administrativa exige que las decisiones sean emitidas con alto grado de predictibilidad, es decir que el administrado sepa de antemano el desenlace que tendrá su petición. La actividad registral en nuestro país se enmarca dentro de dicha tendencia, es decir que los pronunciamientos se efectúen teniendo en cuenta el derrotero que va marcando el Tribunal Registral a través de los plenos de observancia obligatoria así como de las resoluciones que sin tener aún dicho carácter tiene carácter de reiterantes.

En la presente investigación abarcaremos como el tráfico jurídico exige el mayor de los controles y como ocurre con la calificación registral, así como la coherencia y uniformidad en las decisiones, ello se puede lograr cuando existe predictibilidad en las decisiones como ocurre en la actividad registral.

Palabras Claves: Calificación Registral, título, Publicidad Registral, Predictibilidad, Registrador, Seguridad Jurídica, Tribunal Registral.

SUMMARY

While it is true that administrative activity requires decisions to be issued with a high degree of predictability, that is, the administrator knows in advance the outcome of his request. The registration activity in our country is framed within this trend, that is to say that the pronouncements are made taking into account the course that marks the Registry Court through the mandatory compliance and resolutions that have not yet said character. It has the character of reiterants.

In the present investigation we will cover how the legal traffic demands the most of the controls and as it happens with the registry qualification, as well as the coherence and uniformity in the decisions, this can be achieved when there is predictability in the decisions as it happens in the registry activity.

Keywords: Registration Qualification, title, Registration Advertising, Predictability, Registrar, Legal Security, Registry Court.

MAESTRÍA : DERECHO

MENCIÓN : CIVL Y COMERCIAL

TÍTULO : “LA PREDICTIBILIDAD EN LA CLASIFICACION REGISTRAL”

AUTOR : GUSTAVO RAFAEL ZEVALLOS RUETE

ASESOR : DR. CARLOS SOTELO DONAYRE

INTRODUCCIÓN

El registrador público al calificar un título, cuenta con un criterio determinado, dicho criterio es producto del estudio de la norma jurídica, de la lectura de determinada doctrina jurídica e incluso económica, del manejo de la jurisprudencia judicial o administrativa, en fin de muchos factores como la propia enseñanza universitaria del derecho, y son los que nutren a esa forma de aplicar e interpretar el derecho sustantivo, es por ello que existe diferencia de criterios y falta de predictibilidad en la calificación efectuada por un grupo registradores respecto a títulos cuya forma y contenido son similares pero que el resultado de su calificación es totalmente diferente ocasionando trabas e incomodidades en los usuarios.

La autonomía de criterio que debe tener el registrador para calificar los títulos que le llegan a su sección (despacho) no es discutida en este caso, lo que se cuestiona en sí es que el sistema registral, en el que están inmersos los registradores, debe buscar la forma que no exista tanta diferencia entre los resultados de sus calificaciones respecto a los resultados de las calificaciones de otros registradores.

Y, además señalamos que el Tribunal Registral como segunda instancia administrativa registral de competencia nacional debe emitir precedentes de observancia obligatoria, no tan singulares que escapan de casos concretos, sino deben tener un carácter más amplio y claro que enmarquen la uniformidad de criterios en determinados casos (no dictando jurisprudencia sobre la especie, sino sobre el género), para así ayudar al usuario a saber con un alto grado de certeza cuál es el destino de un título que ha presentado al registro, y no tener la incertidumbre que el documento que presentó tenga un destino distinto al que suponía debía tener. Esto debe ir aunado a que la aplicación de dichos precedentes tengan un garante normativo, que permita y salvaguarde con claridad meridiana, que los criterios que permitan la inscripción (fin último del procedimiento registral) de los títulos presentados ante el registro, no deben generar de modo alguno responsabilidad administrativa funcional. Dicho criterio debería

tener como único parámetro, la existencia de un mínimo de razonabilidad jurídica. El registrador no crea derecho porque no puede emitir un pronunciamiento sustantivo ante la inexistencia de norma positiva, pero si le es permitido aplicar un criterio interpretativo en aras de incitar una sana proclividad de acceso de los títulos al registro.

Por lo tanto, es importante señalar que la seguridad jurídica, que busca el registro mediante el acceso de derechos y titularidades, se da con la publicidad registral, pero que esta nace desde que se inicia la calificación registral, donde es cuando se evalúa y aprueba lo que será publicado luego de la verificación de los antecedentes registrales y de la documentación presentada.

Por lo tanto, contar con una uniformidad de criterios respecto de las decisiones de los registradores como resultado de la calificación, ayuda en solidificar dicha seguridad jurídica.

EL AUTOR

CAPÍTULO I - MARCO TEÓRICO

1.1 Antecedentes.-

Realizada las averiguaciones respectivas, en la Universidad Nacional San Luis Gonzaga de Ica, y en las Universidades Privadas de la Provincia de Ica se ha verificado que son muy escasas las tesis referentes al tema materia de investigación.

1.1.1 Antecedentes Locales:

No existen antecedentes locales.

1.1.2 Antecedentes Nacionales:

▪ **Trabajo de Investigación. “LA TÉCNICA DEL PRECEDENTE EN EL ÁMBITO REGISTRAL: MECANISMO DE CONTROL DE LA FUNCIÓN CALIFICADORA”. Autor: Javier Anaya Castillo.**

Conclusiones:

1. En el presente trabajo concluye que la función calificadora no es una actividad que esté exenta de críticas y de cuestionamientos pues so pretexto de ampararse en la independencia o autonomía se pueden cometer algunos excesos. En ese sentido, la técnica del precedente empleada por el Tribunal Registral se presenta como una expresión de control que se hace de la discrecionalidad con la que cuenta el Registrador para ejercer la función calificadora. Ello ocurre justamente porque el precedente opera en los ámbitos de actuación discrecional o de utilización de conceptos jurídicos indeterminados. (Anaya, 2010: 25)

▪ **Trabajo de Investigación. “CONSTITUCIÓN Y PRINCIPIOS REGISTRALES”. Autor: Gunther Gonzáles Barrón.**

Conclusiones:

1. La finalidad del Derecho Registral es arbitrar un sistema que permita conocer el estado de los derechos (por ejemplo: La información sobre de justicia y seguridad. En este el propietario, los gravámenes, la situación física), facilitando de esta manera el tráfico patrimonial en condiciones armónicas sentido, la doctrina más moderna viene proclamando las ventajas de un sistema sin soluciones radicales, en donde la inscripción juegue un papel importante para la seguridad del tráfico, pero sin cerrar los ojos a la realidad extra registral. (Gonzales, 2002)

1.1.3 Antecedentes Internacionales:

▪ **Ponencia presentada al II Foro Internacional de Derecho Registral a desarrollarse en la ciudad de Buenos Aires, argentina, el 19 y 20 de Abril del 2012. “EL ROL DEL REGISTRO PÚBLICO EN LA PROTECCIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD; EFECTOS, PRINCIPIOS QUE LO RIGEN Y PREDICTIBILIDAD D ELA FUNCIÓN REGISTRAL”. Autor: Fernando Tarazona Alvarado.**

Conclusiones:

1. A manera de conclusión se puede señalar que el Registro Público cumple una importante función en la obtención de seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad de los bienes, en especial en el de la propiedad inmobiliaria, garantizando su oponibilidad a los terceros, en razón a los efectos legitimadores que produce, seguridad que se ve reflejado en la disminución de los costos de transacción, con el consiguiente incremento de la circulación de los bienes. En consideración a ello es que se hace necesario

la adopción de un modelo de Registro que reúna una serie de características, que se encontrarán determinadas por los principios registrales tales como el de legalidad, rogación, prioridad, tracto sucesivo, especialidad, legitimación y fe pública registral; y que la función registral sea ejercida por un funcionario público, el registrador, quien dentro de su función debe de verificar la legalidad del acto solicitado inscribir, así como su adecuación con la partida registral, de manera independiente y autónoma. (Tarazona, 2009: 18)

1.2 Bases Teóricas

1.2.1 ANTECEDENTES DEL SISTEMA REGISTRAL.-

Mediante Ley del 02 de enero de 1888, se crea en nuestro país, el registro de la Propiedad Inmueble, determinando con ello el nacimiento de un sistema de registro que da acogida a las transferencias de dominio y los demás derechos reales. (Rubio, 2008: 91).

La etapa previa de dicho registro la constituye la existencia de Registros de Cargas, como los de Censos y Capellanías (1575), los cuales se remontan al siglo XVI, en la época del Virreinato, donde los Censos son derechos que nacen, generalmente de un contrato por el cual se adquiere derecho a percibir una pensión anual, mediante la entrega de inmuebles por un determinado plazo; la Capellanía por su parte, es una fundación en la que se vinculan bienes, con el gravamen para su poseedor, de mandar celebrar anualmente cierto número de misas y otras cargas pías. Desde la creación del Registro de la Propiedad Inmueble, en nuestro país se han ido creando diferentes registros jurídicos, como el Registro Mercantil, el Registro de Testamentos, el Registro de Sucesiones Intestadas, entre otros; todos ellos constituyen la expresión de un Registro entendido como una institución jurídica encargada de producir cognoscibilidad general de situaciones

jurídicas, para la tutela efectiva de los derechos y la seguridad jurídica de los mismos. La técnica originaria de inscripción en el Registro fue la de redacción manuscrita de asientos en los Libros de Inscripción o Tomos, los mismos son libros foliados de considerable tamaño con 500 páginas cada uno. (Baltazar, 1-2)

Posteriormente se utilizaron tomos de hojas más pequeñas con 700 páginas cada uno. El uso de tomos, por su poca practicidad fue cambiado al sistema de utilización de fichas, que operaban como un instrumento asignado a cada bien inmueble (predios), persona jurídica o natural, en la cual se registran todas las modificaciones y/o actualizaciones de los actos y contratos, logrando de esta forma, cierta facilidad, para el manejo de los asientos, utilizando para la escritura las máquinas de escribir mecánicas. (Delgado, 200:73-90)

En la actualidad la tecnología ha alcanzado un rol muy importante en el sistema registral peruano, dado que los asientos de inscripción están contenidos en soportes magnéticos de una sola escritura y múltiples lecturas, esto nos permite que la información registral pueda ser accesada por diferentes usuarios a la vez y de cualquier parte del planeta vía internet.

1.2.2 ANTECEDENTES DEL DERECHO COMPARADO.-

▪ **“La Calificación Registral en Argentina.- ART. 8 DE LA LEY 17801; Artículo 8.** El Registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los asientos respectivos”¹.

¹ Ley 17801, Registro de la Propiedad Inmueble

▪ **“La Calificación Registral en España.-** REGLAMENTO PARA LA EJECUCIÓN DE LA LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA. **Artículo 100.** La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la Autoridad Judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro”. (Moisset, 1997: 200)

▪ **“La Calificación Registral en Panamá.-** ARTS. 1795 DEL CÓDIGO CIVIL.

Artículo 1795. El registrador general tiene la facultad de calificar la legalidad de los títulos que se le presenten para su inscripción, y, en consecuencia, puede negar ésta si las faltas de que adolezcan los títulos los invalidan absolutamente, o simplemente suspenderla si estos fueren subsanables”.²

▪ **“La Calificación Registral en Ecuador.-** ART. 8 DE LA LEY DEL REGISTRO.

Artículo 8° - De los Jefes de los Registradores. Corresponde a los Jefes de Registradores:

a) Velar por el buen funcionamiento de los grupos a su cargo en lo técnico y administrativo.

b) Atender y resolver consultas verbales y escritas que le presentan sus superiores, subalternos, profesionales y público en general, y a la vez brindar asesoría en materia de su especialidad.

² Publicado en internet por Legalinfo-Panama.com

c) Supervisar y Fiscalizar que los funcionarios a su cargo tramiten los documentos de acuerdo a la legislación y disposiciones vigentes.

d) Resolver en primera instancia de calificación los conflictos de criterio surgidos entre los usuarios y funcionarios a su cargo. Podrá revocar el defecto y ordenar la tramitación del documento, lo cual se hará bajo su responsabilidad, en caso de confirmar el defecto se fundamentará y elevará para su calificación el caso a la Dirección.”³

▪ **“La Calificación Registral en Chile.-** ART. 13 DEL REGLAMENTO del 24 de junio de 1857, reformado en el año 1931.

Artículo 13. El Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones: Deberá, no obstante, negarse, si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibles; por ejemplo, si no es auténtica o no está en el papel competente la copia que se le presenta; si no está situada en el departamento o no es inmueble la cosa a que se refiere; si no se ha dado al público el aviso prescrito en el artículo 58; si es visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente, o si no contiene las designaciones legales para la inscripción”⁴.

▪ **“La Calificación Registral en el Salvador.-** ART. 692 DEL CÓDIGO CIVIL del año 1860, reformado por una LEY del año 1873.

Artículo 692.- Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de las escrituras, en cuya virtud se solicita la inscripción y la capacidad de los otorgantes, por lo que resulte de las mismas escrituras.”⁵

³La Gaceta N°. 58. Del 18 de Marzo de 1998.

⁴<https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=255400>

⁵ En la Gaceta Oficial de 19 de mayo de 1860

▪ **“La Calificación Registral en Honduras.-** ART. 2318 del CÓDIGO CIVIL del 1º de marzo de 1906.

Artículo 2318; Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de las escrituras, en cuya virtud se solicita la inscripción y la capacidad de los otorgantes, por lo que resulte de las mismas escrituras.⁶

1.2.3 CORRIENTES FILOSÓFICAS.-

No podemos dejar de hacer referencia a las dos corrientes filosóficas principales del derecho; las mismas que servirán de base para iniciar nuestro estudio:

A) Jus naturalismo.-

La expresión Derecho Natural hace referencia a una corriente de pensamiento jurídico presente por más de 25 siglos. Su idea fundamental es la tesis de la existencia de un Derecho anterior a cualquier norma jurídica positiva, es decir, de origen humano, denominado precisamente Derecho Natural. (Kuri, 1978: 131).

“El concepto de Derecho Natural está unido a otros conceptos jurídicos tales como Derechos Humanos, naturaleza humana, valores jurídicos, justicia y bien común. Más que una tesis, constituye un sistema de pensamiento que ha sido compartido por múltiples juristas o filósofos, incluso con planteamientos diversos y hasta contradictorios”⁷.

⁶ <http://www.honduraslegal.com/legislacion/civil.htm>[10/13/2011 5:30:12 PM]

⁷ http://www.emagister.com/uploads_courses/Comunidad_Emagister_62963_62963.pdf

B) Juspositivismo.-

Es una corriente o escuela filosófica que afirma que el único conocimiento auténtico es el conocimiento científico, y que tal conocimiento solamente puede surgir de la afirmación positiva de las teorías a través del método científico. El positivismo deriva de la epistemología que surge en Francia a inicios del siglo XIX de la mano del pensador francés Augusto Comte y del británico John Stuart Mill y se extiende y desarrolla por el resto de Europa en la segunda mitad de dicho siglo. ⁸

1.2.4 LOS REGISTROS PÚBLICOS .-

“Los Registros Públicos son una institución jurídica del Estado que constituye el carácter instrumental del cual se vale el Derecho Registral para permitir que las personas puedan conocer la titularidad a través de la publicidad registral del bien registrado, sin necesidad que el propietario tenga contacto con el bien. En el Perú los Registros Públicos vienen hacer una institución estatal, Técnico-Jurídica, dependiente del Ministerio de Justicia, con autonomía de sus funcionarios que preservan la intangibilidad del contenido de las inscripciones, y otorgan publicidad material y formal con efectos jurídicos, de todos los actos y derechos inscritos de origen notarial, judicial y decisiones administrativas, previstas en la ley, con el objeto de garantizar el derecho de los titulares registrados y terceros contratantes”. (Rubio, 2008: 31-32)

La función registral o función registral calificadora se concibe como la función jurídica determinativa de la inscripción y su contenido que lo lleva a

⁸ ROJAS ROLDAN, ABELARDO, El Estudio del Derecho, Editorial Porrúa, México.

cabo el registrador, con carácter preliminar, para decidir si un título presentado es o no eficaz para producir el asiento que les interesa, esto es, examinando el documento cuya inscripción se pretende para determinar si reúne los requisitos de fondo y forma exigibles para practicarla. Es decir, consiste en la calificación que es el control de la legalidad de los documentos inscribible.⁹

Los Registros Públicos son una institución jurídica del Estado que constituye el carácter instrumental del cual se vale el Derecho Registral para permitir que las personas puedan conocer la titularidad a través de la publicidad registral del bien inscrito o anotado, sin necesidad que el propietario tenga contacto con el bien.

Como todos sabemos la finalidad de los Registros Públicos es dar seguridad jurídica al tráfico jurídico de bienes y titularidades, el mismo que en nuestro sistema registral se encuentra garantizado por los principios registrales de legitimación, fe pública registral y oponibilidad. ¿Y cómo logramos alcanzar dicha finalidad? Consideramos que es a través de la publicidad jurídica o registral, que no es otra cosa que el medio más adecuado que tiene los terceros para tener conocimiento efectivo del contenido de las inscripciones y así poder contratar. Por lo dicho, la herramienta que nos otorga el Estado para celebrar diligentemente actos jurídicos con trascendencia registral lo constituye la publicidad registral en sus diferentes manifestaciones. (Luna, 7)

⁹GARCIA GARCIA citado por Domínguez Luis: “El principio de legalidad tiene su modalidad fundamental en el principio de calificación registral”, que constituye la característica del sistema registral de inscripción ausente en los sistemas de transcripción en los que el asiento registral nada añade al título. En nuestro sistema registral la inscripción tiene un valor declaratorio, no constitutivo (en el Registro de la Propiedad se decepcione las situaciones jurídicas que se han constituido válidamente en el campo extra registral). Y Morell y Terry: La función de calificación registral es la facultad de examinar, censurar, admitir o rechazar el título sujeto a inscripción, el acto por el cual el registrador examina los títulos inscribibles y decide sobre su admisión o no admisión en el Registro. (Digámoslo así, una comparación entre el título y las disposiciones legales que le son aplicables, a fin de que la inscripción reúna todas las garantías posibles de estabilidad y firmeza. DOMINGUEZ LUIS, José Antonio. Registro de la Propiedad y administración pública (Servicio Público y Función Pública Registral) Granada, Comares, 1995., pp 603-604

Mario Saborio Valverde manifiesta que los principios de seguridad jurídica y publicidad son los que con mayor claridad nos ayudan a comprender cuál es la finalidad y cuál es el medio que utiliza el Derecho Inmobiliario Registral para haber alcanzado un estatus del instrumento revolucionario de la organización jurídica. A partir de esta conceptualización, podemos afirmar que la publicidad registral se constituye en el medio o instrumento idóneo para poder alcanzar la seguridad jurídica que pretende otorgar todo sistema registral, de ahí que su acceso a ella no puede ser limitado, salvo los casos que por excepción se restringe.(Saborio, 149)

El Registro Público cumple una importante función en la obtención de seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad de los bienes, en especial en el de la propiedad inmobiliaria, garantizando su oponibilidad a los terceros, en razón a los efectos legitimadores que produce, seguridad que se ve reflejado en la disminución de los costos de transacción, con el consiguiente incremento de la circulación de los bienes. En consideración a ello es que se hace necesario la adopción de un modelo de Registro que reúna una serie de características, que se encontrarán determinadas por los principios registrales tales como el de legalidad, rogación, prioridad, tracto sucesivo, especialidad, legitimación y fe pública registral; y que la función registral sea ejercida por un funcionario público, el registrador, quien dentro de su función debe de verificar la legalidad del acto solicitado inscribir, así como su adecuación con la partida registral, de manera independiente y autónoma. Si bien es importante que al Registro ingresen actos válidos y adecuados con la partida registral, resultando para ello imprescindible la actuación independiente y autónoma del registrador al momento de la calificación, también lo es el que exista predictibilidad en la función registral, por lo que resulta necesario la adopción de una serie de reglas y limitaciones a la calificación registral, ya que la existencia de criterios discrepantes frente a un mismo caso o uno similar, genera inseguridad jurídica, y con ello, el incremento de los costos de transacción. (Delgado, 1998: 37)

1.2.5 PRINCIPIOS REGISTRALES.-

Los principios registrales vienen a ser las orientaciones básicas y generales contenidos en normas jurídicas, decisiones jurisprudenciales u opiniones doctrinarias que orientan la inscripción, el procedimiento y la organización del registro en un determinado sistema registral. Se genera en las normas jurídicas y coadyuvan a su interpretación e integración u orientan la producción legislativa. No debemos olvidar que al tratar de los principios registrales nos referimos a principios de cuarto nivel, aplicables a nuestro Sistema Registral. (Rubio, 1999)

“Los principios registrales que reconoce nuestro sistema registral se encuentran básicamente en el Libro IX del Código Civil de 1984. Estos son desarrollados y precisados en el título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución de Superintendente Nacional de los registros Públicos N° 195-2001-SUNARP-SN”.¹⁰ Sin pretensiones de número calusus ni de incorporar principios denominados “apócrifos”, en el presente nos remitimos a los que se encuentran definidos en nuestro sistema normativo registral. (Manzano, 1994:388-390)

A) Principio de Rogación

“La rogación es un principio registral, en virtud del cual las inscripciones registrales deben ser indefectiblemente a solicitud de parte; sin embargo, esto no impide que se puedan dar inscripciones de oficio, aunque estas tengan carácter excepcional, tales como la inscripción de la hipoteca legal y la inscripción del tracto sucesivo o la rectificación de áreas dentro del proceso de formalización de los asentamientos humanos (COFOPRI)”.¹¹

¹⁰ Mediante Resolución 079-2005 SUNARP – SN del 21.03.2005 se aprobó el TUO del RGRPP.

¹¹ Ley N° 26785. Publicada 11.05.97 en el Diario Oficial El Peruano. Pág. 149137.

Este principio está regulado al igual que los demás en el Código Civil; sin embargo, no tiene un artículo consagrado exclusivamente a él, sino que está incluido dentro del artículo 2011º del Código Civil que regula a la legalidad y la calificación.

El Principio de Rogación es el principio que inicia el procedimiento registral, es el principio que se da antes de la calificación, además, es una declaración de voluntad que se dirige al Registrador para buscar la inscripción del título.

B) CÓDIGO CIVIL. ARTÍCULO 2011º: PRINCIPIO DE ROGACIÓN

"Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementarias que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro".

De acuerdo a Gómez Gállego y Del Pozo Carrascosa, señalan que la rogación o petición de inscripción es una declaración de voluntad unilateral y recepticia, dirigida al Registrador. La solicitud inicia el procedimiento registral y hace que el Registrador deba calificar los títulos que se le presenten, realizando la inscripción si la calificación es favorable, o bien suspendiéndola o denegándola cuando del título examinado resulte un juicio desfavorable. (Gómez, 2000: 63)

Así también Antonio R. Coghlan manifiesta que el principio de rogación describe la iniciativa de sujeto interesado tendiente a obtener el asiento registral del título que presenta a ese efecto. (Coghlan, 1984:105)

Por su parte, Gonzales Loli señala respecto al Principio de Titulación Auténtica que “el Principio de Titulación Auténtica no es diferente al que normalmente se ha denominado de Instrumentación Pública, como una clase de principio que constituye requisito de la extensión de los asientos de inscripción. El término titulación autentica es frecuentemente utilizado por los comentaristas de la legislación hipotecaria española...” (Gonzales, 2002: 34)

1.2.6 PRINCIPIO DE PRIORIDAD.-

El Principio de Prioridad, en sentido lato preferente y excluyente, es el único que se encuentra regulado en dos artículos del Código Civil, a saber.

CÓDIGO CIVIL: ARTÍCULO 2016º: PRINCIPIO DE PRIORIDAD DE RANGO

“La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”.

ARTÍCULO 2017º: PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE

“No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior”.

El primer artículo señala que, dependiendo del momento en el que el título se inscribe en el registro, se le otorgará a su titular preferencia en sus

derechos; configurándose así el primer tipo de prioridad: La Prioridad Preferente o de Rango.

Tal como se señala en la Exposición de Motivos: “Este artículo reconoce el Principio de Prioridad de Rango, que es la que se produce respecto de derechos sucesivamente inscritos, con posibilidad de concurrencia registral. En este caso, los derechos inscritos no se excluyen pero sí se jerarquizan en función de la antigüedad de su inscripción”.¹²

1.2.7 TÍTULO PRELIMINAR DEL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS NUMERAL IX: PRINCIPIO DE PRIORIDAD PREFERENTE.-

“Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario”.

El numeral IX del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos especifica el momento en que verdaderamente opera el Principio de Prioridad Preferente, es decir, desde la extensión del asiento de presentación, pero no se limita a esto, pues incluso va más allá al señalar que tanto los EFECTOS - término no incluido en el Código Civil - como la PREFERENCIA de los derechos se RETROTRAEN a la FECHA y HORA del referido asiento de presentación. Es decir, condiciona el otorgamiento de la preferencia al momento de la inscripción, de tal manera que si el título obtiene una calificación positiva, recién en este momento tendrá preferencia, la misma que se retrotraerá a la fecha en la que se extendió su asiento de presentación

¹²Comisión Revisora Del Código Civil. Exposición de Motivos Oficial del Código Civil - Registros Públicos, p. 17.

NUMERAL X: PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE

“No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha”.

El numeral X del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos – Principio de Prioridad Excluyente es mucho más específico que el artículo 2017° del Código Civil – Principio de Impenetrabilidad , pues hace referencia indirectamente al asiento de presentación al señalar la frase “pendiente de inscripción” e incluso, en lo referente al título presentado con posterioridad, establece que este puede ser no solo el de fecha anterior, sino también aquel otorgado en la misma fecha que el presentado primero. Esto último parece un exceso, pues en realidad bastaba señalar que el título posterior fuera de fecha anterior para comprender también dentro de este margen a aquel que fuera otorgado en la misma fecha.

El Principio de Prioridad trae consigo la idea de dualidad o pluralidad; puesto que, tal como en una carrera de autos, para poder decir que alguno llegó en primer lugar se requiere que lo haga en relación a otros que también participaron, pero que alcanzaron lugares inferiores.

Para que la prioridad exista, se requiere de un mínimo de dos títulos, los que deben ser contradictorios entre sí y tener la característica de haber sido presentados al Registro e diferentes momentos, dándose así una importancia al factor TIEMPO.

1.2.7.1 Principio de prioridad preferente: El Art. 2016 del Código Civil peruano regula el llamado principio de prioridad preferente, el cual señala lo siguiente: La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la

preferencia de los derechos que otorga el Registro. Este principio se encuentra desarrollado en el art. IX del título preliminar del RGRP, el cual señala que Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario.

Resulta aplicable dicho principio cuando los títulos presentados para su inscripción son compatibles. En dicho supuesto, se inscriben los dos títulos pero el presentado primero tendrá preferencia sobre el segundo. Es el caso, por ejemplo, cuando se ha presentado a inscripción dos hipotecas sobre el inmueble.

En dicho supuesto se inscribirán ambas hipotecas pero la presentada antes tendrá preferencia, al momento de su ejecución, sobre la segunda.

En España, este efecto del principio de prioridad se encuentra recogido en el artículo 25 de la Ley Hipotecaria, que establece lo siguiente: "Para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones de igual fecha, relativas a una misma finca, se atenderá a la hora de la presentación en el Registro de los títulos respectivos" .¹³

El principio de prioridad tiene como elemento principal el tiempo de la presentación del título al Registro. La prioridad de la presentación del título al Registro determina la preferencia de los derechos que otorga, recogiendo de esta manera la regla general " Quien es primero en el tiempo, es primero o mejor en el derecho " (prius tempore, potior jure).

Conviene señalar que si bien la preferencia se encuentra determinada por la presentación del título al Registro, no necesariamente el título que se presentó primero se tiene que inscribir primero. Muchas veces puede suceder que por diversas circunstancias el título ingresado en segundo

¹³Estudio del Principio de Prioridad en el Sistema Registral Peruano y en el Sistema Registral Español.

lugar se registre primero, sin perjuicio que el título ingresado en primer lugar una vez inscrito le sea preferente.

Sobre ese tema, en el Tercer Pleno del Tribunal Registral, desarrollado los días 21 y 22 de Febrero de 2003, y que fue publicado en el diario oficial El Peruano el 5 de Junio de 2003, se aprobó como precedente de observancia obligatoria el siguiente criterio, el mismo que fuera adoptado en las Resoluciones N° 023-2003-SUNARP-TR-L del 17 de Enero de 2003 y N° 083-2003-SUNARP-TR-L del 13 de febrero de 2003:

“El artículo 47 del Reglamento General de los Registros Públicos debe interpretarse en concordancia con los artículos 26 y 29 del mismo reglamento, es decir en el caso que un título presentado con posterioridad no sea incompatible con uno anterior pendiente de inscripción referente a la misma partida, debe procederse a su calificación y de ser positiva a su inscripción; y en el caso de ser incompatible, debe procederse a la calificación y suspensión del asiento de presentación del título posterior”.

Mediante dicho criterio se señaló que si bien el primer párrafo del artículo 47 del RGRP, señala que las inscripciones deben realizarse de acuerdo al orden de presentación de los títulos al Registro, sin embargo, en el caso de ser dichos títulos compatibles, y no poder inscribirse el ingresado primero por adolecer de algún defecto subsanable, no habría ningún problema en inscribir el título presentado en segundo lugar, en caso de no adolecer de defecto alguno, porque ello no va a afectar la preferencia que tiene el título ingresado en primera lugar, en aplicación del principio de prioridad preferente.

Dicho criterio se estableció como precedente de observancia obligatoria en razón a que varios registradores, de manera reiterada, venían suspendiendo el asiento de presentación de los títulos ingresados en segundo lugar, a pesar que no tenían defecto alguno y eran compatibles,

hasta que se subsane y consecuentemente, se inscriba, o en su defecto, caduque el asiento de presentación, del título ingresado en primer lugar.

1.2.7.2 Principio de prioridad excluyente: Se encuentra recogido en el artículo 2017 del Código Civil peruano como en el Numeral X del Título Preliminar del RGRP. En España se encuentra recogido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria.

El artículo 2017 del Código Civil peruano establece lo siguiente: "No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior". La Exposición de Motivos del Código Civil señala escuetamente: "Este artículo acoge el principio de prioridad excluyente, el cual tiene efectos respecto de títulos que son incompatibles con otros ya inscritos y que no permiten su inscripción sin importar las fechas en que estos títulos fueron producidos. De este modo se produce el cierre registral. Un título que pretende inscribirse, si es incompatible con otro ya inscrito simplemente no podrá inscribirse"

A su vez el Art. X del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos establece que: "No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha".

Por su parte, en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria se establece lo siguiente: "Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real."¹⁴

¹⁴Estudio del Principio de Prioridad en el Sistema Registral Peruano y en el Sistema Registral Español.

Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento.

En el supuesto del principio de prioridad excluyente se está frente a títulos incompatibles que se han presentado para su inscripción respecto de una misma partida. Como no pueden inscribirse ambos títulos, entonces, por aplicación del principio en comento, sólo accederá al Registro el título ingresado en segundo lugar si el ingresado en primer lugar no se registra.

En este caso, se produce la prevalencia o cierre del Registro para el presentado en segundo lugar.

Por ejemplo, en el supuesto de doble venta, si ingresa al Registro la venta del mismo inmueble realizada por el titular registral A en favor de B, así como la venta realizada por A en favor de C. Si C ingresa primero su contrato de compraventa al Registro, B sólo podrá registrar su título de compraventa si el título de C se tacha (defecto insubsanable).

Dicho cierre puede ser definitivo o provisional. Será definitivo cuando el título presentado en primer lugar se inscribe.

Será provisional cuando el presentado en primer lugar aún no se ha inscrito y ha sido observado, o en los supuestos de anotación preventiva por defecto subsanable, contemplado en el inciso d) del artículo 65 del RGRP. En dicho supuesto, se levantará el cierre del Registro una vez que caduque el asiento de presentación del título preferente.

1.2.8 PRIORIDAD MATERIAL Y PRIORIDAD FORMAL.-

En la doctrina tradicional se suele señalar que el principio de prioridad tiene efectos materiales y formales.

Los efectos materiales se encuentran relacionados con la inoponibilidad de los actos no inscritos, aunque sean anteriores a los actos registrados, garantizándose de esta manera la legitimación de los actos inscritos.

“Se encuentra recogido en el artículo 2017 del Código Civil y en el numeral X del Título Preliminar del RGRP, en el caso del Perú, y en el primer párrafo del artículo 17 de la Ley Hipotecaria, en el de España.¹⁵

El efecto formal se encuentra relacionado al orden que se establece entre los títulos ingresados al Registro pero aún no inscritos. En dicho supuesto, conforme a este principio, hay que estar a la fecha y hora del asiento de presentación, de tal forma que el ingresado en primer lugar resultará preferente o prevalente sobre el ingresado en segundo lugar.

Se encuentra recogido en el artículo 2016 del Código Civil peruano, así como en los numerales IX y X del Título Preliminar del RGRP. En el ordenamiento español, se encuentra recogido en el segundo párrafo del artículo 17 de la Ley Hipotecaria.

La diferencia del efecto formal con el material es que en el efecto formal los títulos aún no se han registrado. Una vez inscrito el título ingresado en primer lugar, se estará ante el efecto material del principio de prioridad.

¹⁵ Estudio del Principio de Prioridad en el Sistema Registral Peruano y en el Sistema Registral Español.

Sin embargo, conforme señala Carmen de Grado,¹⁶ dicha posición de la doctrina tradicional se encuentra actualmente en cuestión en razón de entenderse, siguiendo a Pau Pedrón, que el principio de prioridad solamente tiene efectos formales, siendo el llamado efecto material otro principio, cual es el de oponibilidad, ya que en este último caso, la eficacia de un derecho inscrito frente a otro no inscrito o inscrito después, es en realidad oponibilidad, principio distinto del principio de prioridad y esencial en un registro de derechos, y es que el efecto prelativo o preferencial de un derecho no es tanto consecuencia del tiempo, como de la propia naturaleza del derecho, reforzada por la inscripción.

Una naturaleza tal que, en ciertos casos, hace incompatible su existencia con otros derechos y, en otros casos, hace que la compatibilidad con el derecho posterior sea limitada.

1.2.9 PRINCIPIO DE LEGALIDAD.-

“Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementarias que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro”.¹⁷

¹⁶En Carmen de Grado. Principio de Prioridad. Ponencia presentada al IX Curso Iberoamericano de Derecho Registral. Pág. 1.

¹⁷ (*) Párrafo agregado por la Primera Disposición Modificatoria del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil, aprobado por Resolución Ministerial N° 10 – 93 - JUS, publicada el 23 – 04 -93

“Señala que los registradores califican: La legalidad de los documentos, la capacidad de los otorgantes, y la validez del acto. Debemos entender que todo ello es legalidad, es decir, los registradores lo que hacen es calificar la legalidad puesto que cuando el registrador, por ejemplo, califica la capacidad de los otorgantes, califica dicha legalidad; así también cuando califica la validez del acto está calificando la legalidad. Ahora bien, el registrador califica la legalidad de los documentos, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto (entendiéndose todo ello como legalidad), por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos”.¹⁸

1.2.10 PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.-

“Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario”¹⁹.

El tracto sucesivo es en consecuencia el encadenamiento causal de las inscripciones. Por medio del tracto sucesivo se pretenden facilitar el conocimiento exacto del historial jurídico de una finca y los sucesivos titulares de la propiedad o derechos reales sobre la misma. El tracto sucesivo persigue traer al registro en el mismo folio registral el conjunto de las transmisiones y gravámenes de la finca inmatriculada. (Álvarez, 2006: 53)

Un mecanismo técnico que tiene por objeto mantener el enlace o conexión de las adquisiciones por el orden regular de los titulares registrales

¹⁸Análisis Doctrinario, Legal y de Resoluciones del Tribunal Registral en los Principios Registrales. Universidad San Martín de Porres, pág. 18.

¹⁹ Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 079-2005-SUNARPISN, (Texto Único Ordenado Del Reglamento General De Registros Públicos).

sucesivos, a base de formar todos los actos adquisitivos inscritos, una continuidad perfecta en orden al tiempo sin salto alguno. (Cornejo, 1994: 202)

1.2.11 PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.-

Este artículo es una novedad respecto del Código Civil de 1936, pero no lo es en relación al Reglamento General de Registros Públicos, por cuanto en su texto aparece en el Artículo V del Título Preliminar que contiene una norma exacta en contenido, aunque no en redacción, a la que nos ocupa. (Muro, 1994: 29)

“Este artículo contiene una presunción “iure et de iure”, es decir, no admite prueba en contrario, pues se presume que todos tienen conocimiento del contenido de las inscripciones debido a que todos tienen acceso al registro, y esto se deduce del Numeral II ²⁰del Título Preliminar (en adelante T.P), del artículo 127²¹ y del artículo 128²² del Texto Único Ordenado de Reglamento General de Registros Públicos (en adelante T.U.O del RGRP).

²⁰Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos. Numeral II del Título Preliminar. Publicidad Formal.- El Registro es Público. La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo Registral. El personal responsable del Registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro.

²¹Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos. Artículo 127º Documentos e Información que brinda Registro.- Toda persona tiene derecho a solicitar sin expresión de causa y obtener del Registro, previo pago de las tasas registrales correspondientes: a) La manifestación de las partidas registrales o exhibición de los títulos que conforman el archivo registral o que se encuentran en trámite de inscripción; b) La expedición de los certificados literales de las inscripciones, anotaciones, cancelaciones y copias literales de los documentos que hayan servido para extender los mismos y que obran en el archivo registral; c) La expedición de certificados compendiosos que acrediten la existencia o vigencia de determinadas inscripciones o anotaciones, así como aquéllos que determinen la inexistencia de los mismos. d) La información y certificación del contenido de los datos de los índices y del contenido de los asientos de presentación

²²Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos. Artículo 128º Acceso a información que afecta el Derecho a la Intimidad.- La persona responsable del registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral, con excepción de las prohibiciones establecidas en otras disposiciones. Cuando la información solicitada afecte el derecho a la intimidad, ésta sólo podrá otorgarse a quienes acrediten legítimo interés, conforme a las disposiciones que establezca la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Dichos artículos nos explican porque se concede una presunción “iure et de iure” a la publicidad y esto es, porque el mismo Registro permite que todas las personas accedan a él y tomen conocimiento de la información que ellos deseen y eso lo harán a través de una solicitud donde no será necesario expresar su causa permitiendo así un acceso general a la información que contiene Registros Públicos, incluso el presente reglamento establece que el personal responsable de registro no podrá mantener en reserva la información y aun en el caso de que esto sucediera el T.U.O del RGRP ha previsto esta situación que ha regulado en el artículo 138”²³.

1.2.12 PUBLICIDAD MATERIAL.-

La publicidad Material está regulada en nuestra legislación en el Numeral I del T.P. del T.U.O del RGRP, esta también es conocida como Cognoscibilidad Legal. Primero partiremos sobre conceptos base de que se entiende por Publicidad Material, así nos remitiremos a la doctrina primero para después terminar por lo que se entiende por esta en nuestra legislación.

Para Pedro Felipe Villaro: “La publicidad material se precisa aludiendo a la posibilidad legal de conocimiento de las situaciones jurídicas”.²⁴

Antonio Manzano Solano expresa que: “La Publicidad Jurídica constituye la esencia misma de su configuración institucional, pues la

²³Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos. Artículo 138°. Reclamo por retardo o denegatoria por expedición de certificados.- En caso que el Registrador o Certificador debidamente autorizado, retarde o deniegue indebidamente la expedición de los certificados o manifestación de los libros, títulos archivados, índices y demás documentos que obran en las Oficinas Registrales, los interesados podrán formular su reclamo ante el Gerente Registral o, en su caso, ante el Gerente del Registro respectivo, el cual comprobado el retardo o denegatoria indebida, ordenará que se acceda a lo solicitado, sin perjuicio de adoptar las acciones correspondientes.

²⁴Citado por Americo Atilio Cornejo en su obra: Derecho Registral. Buenos Aires: Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Desalma, 1994, p. 145.

cognosibilidad legal implica presunción de conocimiento por todos del contenido registral”. (Manzano, 1999: 31)

1.2.13 PUBLICIDAD FORMAL.-

La Publicidad Formal está regulada en nuestra legislación en el Numeral II del T.P. del T.U.O del RGRP, está a la vez es conocida como “conocimiento efectivo”. Para Álvaro Delgado Sheelje: La publicidad formal está referida a todos aquellos medios a través de los cuales los terceros pueden acceder al conocimiento efectivo de la situación publicada. La eficacia formal de la publicidad registral, por tanto, consiste en que los terceros puedan, si así lo desean, conocer aquel lo que es objeto de publicación. (Delgado, 1998: 281)

Tradicionalmente se venía considerando que la publicidad era un principio del Derecho Registral, entendiéndolo como una presunción absoluta de conocimiento de los datos inscritos. Sin embargo, modernamente se rechaza que la publicidad sea un principio particular del Derecho Registral Inmobiliario, en tanto no se trata de una característica o rasgo propio (y cambiante) de cada ordenamiento registral en particular. Todo lo contrario, la publicidad es el contenido ontológico, el modo de ser de registro, y de esta manera solo puede existir éste cuando se produzca aquél. (Chico y Ortiz, 2000: 528)

1.2.14 PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL.-

García García señala, refiriéndose a este principio, que es aquel principio hipotecario en virtud del cual el tercero que adquiere en base a la legitimación dispositiva de un titular registral es mantenido en la adquisición “a nom dominio” que realiza, una vez que ha inscrito su derecho con los requisitos exigidos por la ley. (Garcia, 1993: 227)

Por su parte Manzano Solano, siguiendo a Carretero García, Díez - Picazo y García García, lo define como “() el principio hipotecario en virtud del cual el tercero que adquiere en base a la legitimación dispositiva de un titular registral es mantenido en la adquisición “a nom dominio” que realiza, una vez que ha inscrito su derecho con los requisitos exigidos por la ley”. (Manzano y Manzano, 2008: 608-609)

1.2.15 PERIODIZACIÓN DEL SISTEMA REGISTRAL PERUANO.-

Sobre la base, a groso modo, de un recuento histórico y actual, pretendemos bosquejar una triple periodificación del desarrollo del sistema registral peruano, desde un punto de vista orgánico, funcional y normativo; que supone la misma evolución del derecho registral.

Por ello en ese sentido, cabe resaltar que la historia registral peruana se divide en tres períodos marcadamente diferentes; empero vinculadas: a) de iniciación y formación, b) de normalización y modernización, y c) de consolidación del sistema registral.

1.2.15.1 A) Período de Iniciación y Formación

Con la Ley del 15 de noviembre de 1887 se crea el “Registro General de Propiedades” y el 2 de enero de 1888 empieza a funcionar la primera Oficina Registral en Lima, posteriormente se denominará “Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil” (Código de Comercio de 1902) y “Registros Públicos”. (Código Civil de 1936).

“Los Registros públicos en sus inicios dependerán del Poder Judicial (Corte Suprema) y otras instituciones registrales dependerán del Poder Ejecutivo (Registros de los Sectores: Registro de Minería, de Hidrocarburos,

etc.). Se crearon la Oficina Nacional de los Registros Públicos (organismo público descentralizado del Sector Justicia, 1981), la Dirección Nacional de los Registros Públicos y Civiles (organismo de línea del Ministerio de Justicia, 1992) e incluso en un momento determinado las Oficinas Registrales dependerán de los nuevos Gobiernos Regionales (formalmente 1987), con excepción de Lima.²⁵

1.2.15.2 B) Período de Normalización y Modernización

“Cualitativamente se produce un radical cambio en aras de la modernización del sistema registral peruano, al transformarse en un organismo público descentralizado (OPD) acorde con las tendencias del derecho de organización parte capital del derecho administrativo”. (Rubio, 2008: 91-100)

“En esta fase las antiguas técnicas de inscripción desde el siglo XIX en Tomos o Libros de Inscripción y desde inicios de la década de los 90’ del siglo XX, más precisamente en 1994, en fichas móviles, que son cartones pre impresos que cuentan con una clasificación de los asientos de inscripción y anotaciones en rubros para los efectos de brindar una mejor publicidad al usuario, van hacer superadas significativamente por la generación de asientos electrónicos grabados en discos ópticos. La era de la informática va hacer aplicado al quehacer registral con las partidas electrónicas y el “Sistema de Información Registral” (SIR). (Sihuas, 1996: 609)

1.2.15.3 C) Período de Consolidación del Sistema Registral

²⁵LA SUNARP cuenta actualmente con 13 Órganos Desconcentrados dentro de sus estructura orgánica: Las zonas registrales siguientes: N° 1 – Sede Piura, N° II – Sede Chiclayo, N° III – Sede Moyobamba, N° IV – Sede Iquitos, N° V – Sede Trujillo, N° VI – Sede Pucallpa, N° VII – Sede Huaraz, N° VIII - Sede Huancayo, N° IX – Sede Lima, N° X – Sede Cuzco, N° XI – Sede Ica, N° XII – Sede Arequipa y N° XIII – Sede Tacna. Cada una de dichas zonas cuentan con sedes con Oficinas Registrales Provinciales.

El 9 de agosto del 2001, un día después de haber sido designado como nuevo Superintendente Nacional de los Registros Públicos, el Dr. Carlos Gamarra Ugaz, en una carta abierta enfatizó como prioridad en su gestión “la modernización de los servicios a través del Proyecto de Interconexión Nacional”, mensaje principista que constituye el inicio del período de consolidación del sistema registral bajo nuevos enfoques jurídico - tecnológicos.

1.2.16 EL SISTEMA REGISTRAL. LEY N° 30313.-

Dice La cruz Berdejo que el objetivo de la publicidad registral no es el procurar que las situaciones jurídicas inmobiliarias lleguen a conocimiento de todos, sino de que todos tengan medio de conocerlas. (La cruz, 2001:3). En efecto, la publicidad de la historia jurídica de un bien, nace para equilibrar el vigente conflicto entre la seguridad de los derechos y la seguridad del tráfico, labor poco fácil, ya que un avance en el aseguramiento de uno, puede significar un retroceso en el aseguramiento del otro. La línea a definir, es, pues, muy delgada.

“Por otra parte, se otorga la potestad a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) de cancelar un asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentos. Previo a la publicación de esta norma, la realización de este trámite, en virtud a estas causas, se realizaba a través de dos mecanismos: 1) En sede judicial (Redacción original del Art. 2013° del Código Civil y Art.. 94° y 102° del Reglamento de los Registros Públicos), con las dificultades que ello traía a cuentas; y, 2) Mediante anotación preventiva realizada por el notario que

otorgó el documento conteniendo suplantación de identidad del otorgante (u otorgantes)²⁶ o del que se haya falsificado el instrumento público”²⁷.

“Este segundo mecanismo brindaba la posibilidad extender de anotaciones preventivas por presunta falsificación documentaria o por presunta suplantación de los otorgantes en dichos documentos, a solicitud del notario ante quien supuestamente se habría otorgado dicho instrumento o se produjo la presunta suplantación de identidad. Si bien es cierto, esta herramienta contribuyó con procedimientos más rápidos a evitar perjuicios a legítimos propietarios, no bloqueaba el registro y, permitía hasta que se declaren nulos que se continúen registrando actos en virtud de los títulos viciados”²⁸. “Del mismo modo, en las falsificaciones o suplantaciones producidas en el acto de otorgamiento de poder, dado que estos actos se inscriben en el Registro de Mandatos y Poderes, la anotación preventiva deberá ir ahí, pero solo protegiendo la buena fe de quien adquiere un bien sobre la base de dicho poder, no de los posteriores adquirentes del bien”.²⁹

A diferencia del procedimiento de oposición, el competente para declarar la cancelación del asiento registral, en este supuesto, es el jefe zonal de la Oficina Registral de SUNARP, decisión que no puede ser recurrida en sede administrativa. Esto último, no entraña ninguna afectación de carácter constitucional, toda vez que, como lo ha mencionado el Tribunal Constitucional, “el derecho de recurrir una decisión de la administración no debe confundirse con el derecho al recurso o con el derecho a una doble instancia administrativa, que, como ya tiene dicho este Colegiado, no logra configurarse como un derecho constitucional del administrado, puesto que no

²⁶Redacción original de la Sexta Disposición Complementaria, Transitoria y Final del D.L. N° 1049 – Decreto Legislativo del Notariado.

²⁷Redacción original de la Quinta Disposición Complementaria, Transitoria y Final del D.L. N° 1049 – Decreto Legislativo del Notariado.

²⁸ Cfr. Resolución N° 2072-2011-SUNARP-TR-L de 18 de Noviembre de 2011.

²⁹ Cfr. Proyecto de La Directiva que regula la aplicación en sede registral de la 5ta. y 6ta. disposiciones complementarias, transitorias y finales del Decreto Legislativo N° 1049.

es posible imponer a la administración, siempre y en todos los casos, el establecimiento de una doble instancia como un derecho fundamental”³⁰.

Hasta este punto, “las “innovaciones realizadas por la norma parecen estar cargadas de un alto espíritu defensor de la legalidad en la actuación registral. Si bien es cierto, existen algunas oscuridades, estas pueden ser esclarecidas oportunamente cuando la norma sea reglamentada. Esta buena iniciativa del legislador, para poder ser operativa, tiene que ser complementada con el fomento del uso, por parte de los usuarios, de la Alerta Registral”³¹.

1.2.17 FUNCIÓN ECONÓMICA DE LOS REGISTROS PÚBLICOS.-

Dentro de ese marco y dentro del rol fundamental de las instituciones que integran el fenómeno estatal, la SUNARP no sólo es una institución de servicio a la ciudadanía, y ello se ha convertido en agente catalizador del desarrollo y crecimiento económico de nuestro país, en tanto la seguridad jurídica que publicita origina una serie de transacciones y contratos entre personas naturales y jurídicas (sociedades, instituciones financieras, empresariales, etc.), permitiendo la circulación de la riqueza bajo los patrones registrales ciertos e intangibles.

Consiguientemente, “el SINARP no sólo contribuye a la formalización de las operaciones de los agentes económicos, a través de los diferentes servicios que brinda, sino que facilita la dinamización de las transacciones comerciales e inversiones locales o extrajeras en la industria, el comercio o

³⁰EXP. N° 3741-2004-AA/TC, del 14 de noviembre de 2005, F.J., 2.3.

³¹La Alerta Registral, “es un servicio que se encuentra a disposición de cualquier ciudadano cuyo acceso se brinda a través de la página web de la SUNARP, y tiene por finalidad que aquellas personas que tengan interés en conocer alguna posible modificación en la situación jurídica de los bienes, derechos o actos inscritos, puedan ser comunicados mediante un correo electrónico, respecto a la presentación de uno o varios títulos sobre aquella partida registral señalada al suscribirse en el servicio.” Vid. Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 170-2013-SUNARP-SN.

cualquiera de los sectores económicos; y que constituye su función económica al servicio de la persona, la sociedad y el Estado”.³²

El enfoque moderno de los sistemas registrales es, pues, “su función económica que están llamados a cumplir como extensión de la seguridad jurídica, y que ha quedado expresamente definido en la “Declaración de La Antigua” producto del “Encuentro Iberoamericano de Sistemas Registrales” realizado en la ciudad de La Antigua, Guatemala entre los días 17 y 21 de febrero del dos mil doce, que por primera vez convocó a los responsables de los registros públicos en Latinoamérica”.³³

Si bien es cierto “una economía saludable se fundamenta en la garantía de los derechos de propiedad. Dentro de este enfoque económico, la SUNARP, en términos de eficiencia y cobertura, ha priorizado sus acciones sobre la modernización (equipamiento informático), optimización y democratización de la organización y racionalización de sus procedimientos (creación de nuevas Oficinas Registrales) para facilitar un mayor acceso, sobre todo a las poblaciones de menores recursos y que residen en lugares muy alejados de las ciudades”.³⁴

1.2.18 EL REGISTRO PÚBLICO EN EL DERECHO COMPARADO.-

A) Alemania.-

En el régimen alemán, “la ordenanza de 1897, en su primitiva versión, sólo había determinado que los libros registrales fuesen llevados por registradores, dejando al arbitrio de los respectivos ordenamientos

³²Reflexiones en torno al Sistema Registral Peruano. Roberto Palacios Bran y Helder Domínguez Haro.

³³Sobre la referida Declaración, puede verse la Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral “Fuero Registral” de la SUNARP, Año 1, Volumen I, 2003, pp. 403 - 416.

³⁴Sobre el enfoque económico, la Declaración de La Antigua y la importancia del Congreso Iberoamericano, léase la entrevista brindada por el Superintendente Nacional de los Registros Públicos Dr. Carlos Gamarra Ugaz, a la revista española “Registradores de España”, Edición N° 17, Julio-Agosto, 2003, pp. 23-24 (<http://www.corpme.es>).

territoriales el nombramiento de aquellos y la designación de las competencias respectivas”. (Pau, 1982: 961)

“Luego, con la ordenanza 1935, con alcance general para toda Alemania, se ha establecido que los Registros fuesen llevados por los Juzgados de Primera Instancia”.³⁵

PAU PEDRÓN nos informa que hasta hace algunas décadas el registro se encomendaba a los jueces territoriales de primera instancia, pero eso cambió con la promulgación de la Rechtspflegengesetz o Ley sobre Administración de Justicia de 5.11.1969, dado que ahora las funciones registrales están encomendadas a los Rechtspfleger “administradores de justicia”, “funcionarios de la administración judicial con ciertas funciones en la jurisdicción voluntaria” (Creifelds). (Pau, 1982: 962)

B) España.-

Tal como se revisó previamente, en el siglo XIX la labor de los funcionarios fue muy cuestionada, y eso alcanzaba a los registradores. En el proyecto de código civil de 1836 se regulaba la labor de los tenedores de los registros.³⁶

³⁵Ordenanza Inmobiliaria Alemana del 24 de Marzo de 1897. Redactada de nuevo el 5 de Agosto de 1935.

³⁶Artículo 1789 del proyecto del Código Civil del 16.11.1836 “El encargado del Registro de Hipotecas está obligado a entregado a cualquier interesado que se las pida copias de los contratos en que haya habido toma de razón o bien un certificado en el que conste no haberse verificado ninguna”. Artículo 1883 del proyecto del Código Civil del 12.6.1851 “El tenedor del registro examinará los títulos por el orden que le hayan sido presentados y concluido el examen inscribirá bajo su responsabilidad únicamente los que estuvieran arreglados a la ley”. Artículo 1884 del proyecto del Código Civil de 1851 “Si el tenedor del Registro advierte en el título algún defecto subsanable suspenderá la inscripción (...) Se entiende que debe rehusar definitivamente la inscripción lo anotará en el Libro de Presentación”. Asimismo debe señalarse la adscripción desde el comienzo de los Registradores al Ministerio de Gracia y Justicia, sin perjuicio de la adopción de las medidas necesarias en cuanto a la exacción por los registradores de los impuestos establecidos o que establecieren sobre los actos sujetos a inscripción”. GÓMEZ GÁLLIGO, Francisco Javier. “Análisis histórico de la calificación registral” en GÓMEZ GÁLLIGO, Francisco Javier (Editor). La calificación registral. Tomo I. Madrid: Civitas. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, p. 191.

Toda vez que comienzan a realizarse las reformas en la administración pública, surgiendo espontáneamente cuerpos de funcionarios que buscaban solucionar el tema de la ineficiencia, “la Ley Hipotecaria de 1861 buscó enmendar dicha situación reconociendo la importancia de la labor registral exigiendo, por tanto, una mayor formación para los aspirantes a los cargos tratando de formar una especie de carrera facultativa en la dirección general que se ha de establecer en Madrid siendo sus bases constitutivas la oposición para el ingreso, la inamovilidad en el cargo y la antigüedad para el ascenso”. (Pareja, 1996: 200)

Tal cual lo afirmó PARADA VASQUEZ “la fórmula de la profesión oficial respondía y responde actualmente a las exigencias del liberalismo económico en el que nació el Estado moderno, y que obligó y obliga a dejar en manos de los particulares el mayor número posible de actividades, pagar con tasa y no con tributos y presupuestos los servicios públicos divisibles y relegar al último lugar la aplicación de la fórmula burocrática estricta de la relación funcionarial. Así pues, el modelo de la profesión oficial es el fruto de un compromiso que permitía y permite, en mayor medida la concesión de servicio, compatibilizar el control público de la profesión mediante la selección y vigilancia de las personas encargadas de ejercerla, con la eficiencia que supone la gestión privada movida entre el riesgo y el ánimo de lucro de modo análogo a como se produce en la concesión de servicio público”. (Parada, 52-53). En esos parámetros más amplios que en nuestra sede se desarrolla la labor del funcionario, lo cual le permite desarrollar su labor como una empresa, la cual tiene los incentivos necesarios para realizar su labor de una manera eficiente.

1.2.19 ANTECEDENTES LEGISLATIVOS DE LOS REGISTROS EN EL PERÚ Y DEL REGISTRADOR PÚBLICO.-

Así pues, “la Ley de 1888 en su Art. 1 estableció que el Registro de la Propiedad inmueble se encontraba bajo la dirección e inspección del Poder Judicial”.³⁷ “Asimismo, en el ámbito subjetivo, señala los requisitos necesarios para que se pueda acceder al cargo de registrador, indicando que debe prestar las mismas calidades personales y las mismas garantías que los secretarios de cámara de las cortes superiores”.³⁸

El Reglamento de 1905 en su Art. 6º dispone la existencia de una Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble en la capital bajo la inmediata dependencia de la Junta de Vigilancia.

“En lo concerniente a los registradores, dicho reglamento señala que la elección de estos es por nombramiento de la Junta de Vigilancia a propuesta del Director General”,³⁹ “luego de lo cual a fin de tomar posesión de sus cargos deben prestar garantía hipotecaria”.⁴⁰ “Asimismo, entre otras cosas se señalan las incompatibilidades”⁴¹ de la labor del Registrador.

³⁷No obstante esto, por ley de 25.11.1892, se reemplazó a la Excma. Corte Suprema con una Junta de Vigilancia.

³⁸Sin embargo, en provincias se reduce la exigencia, asumimos por la poca preparación que en ese tiempo pudiesen tener los sujetos, toda vez que luego de la guerra con Chile y España, adicionalmente con las guerras civiles, el agro fue abandonado, y la mayoría de personas con ciertos recursos venían a la capital. Art. 18 de la Ley de 1888.- Los encargados del Registro de la Propiedad, en las capitales de Departamento, deben reunir las mismas calidades personales y prestar las mismas garantías que la ley exige a los Secretarios de Cámara de las Cortes Superiores. En los de las provincias bastarán las requeridas para ser Escribanos Público.

³⁹Art. 32 del reglamento de 1905.- Los Registradores serán nombrados por la Junta de Vigilancia, á propuesta en terna sencilla del Director General, acompañándose los documentos que comprueben que los propuestos tienen las calidades designadas en el artículo anterior.

⁴⁰Art. 33. Los Registradores no podrán tomar posesión de sus cargos, sin prestar garantía hipotecaria por la suma que señale la Junta de Vigilancia al tiempo de hacerse el nombramiento, según la extensión que comprenda el respectivo Distrito de Propiedad y el movimiento y valor de los inmuebles en ese lugar. (...).

⁴¹ Art. 29 del reglamento de 1905.- El cargo del Registrador es incompatible con cualesquiera funciones políticas, administrativas, judiciales o municipales. Los cargos de Registrador Principal y Sustituto de Lima son incompatibles además, con el ejercicio de la abogacía, procuración o agencia de pleitos; salvo en las cuestiones en que sean interesadas cualquiera de las personas indicadas en el siguiente artículo. Esta

Si bien la norma pudo tener una serie de errores e imprecisiones, en el tiempo fue beneficiosa para el país tal cual lo manifiesta BALAREZO “(...) En 1921 se habían inscrito 24,876 propiedades urbanas 21,398 propiedades rústicas. Puede calcularse en 40% la parte de la propiedad que está bajo el régimen del Registro, siendo mayor la proporción en las propiedades urbanas, y en las que están cerca de la sede del Registro”.(Balarezo, 1930: XI)

1.2.20 LOS REGISTRADORES: MARCO LEGAL.-

“El artículo 6 de la Ley 26366 señala entre los requisitos para acceder al cargo el ser abogado”⁴² “colegiado, haber ejercido como mínimo 2 años la función de Asistente Registral o, en su defecto, acreditar por lo menos 4 años de ejercicio profesional”⁴³; “aprobar el concurso público de méritos supervisado por la SUNARP el cual debe estar desprovisto de injerencia política alguna”⁴⁴.

“Dicho concurso no nos debe llevar a deducir que existe un régimen de carrera administrativa, toda vez que en principio el régimen en el que se

incompatibilidad se hará extensiva para los Registradores de los Departamentos en que los productos permanentes del Registro, basten para el sostenimiento del Registrador, a juicio de la Junta de Vigilancia.

⁴²Consideramos que si bien la preparación jurídica es importante, un funcionario debe tener otros conocimientos que deben evaluarse a fin de que el desenvolvimiento del agente sea pleno. (Royo – Villanova, 1950. p. 17).

⁴³Para efectos de la acreditación de la experiencia, se considerará la fecha del Título de Abogado. R. N° 415-2004-SUNARP-SN

⁴⁴ (...) “No cabe duda que todo afán discriminatorio que pudiera intentarse, por ejemplo, en razón de las ideas políticas, supondría una grave lesión de dicho precepto, así como también la ruptura de ese principio de convivencia al que nos hemos referido y que el nuevo orden constitucional pretende plasmar. En primer lugar, pues, el derecho fundamental al respeto de la dignidad humana. Junto a él también el derecho fundamental de la igualdad de los ciudadanos ante la Ley y ante el Estado. En efecto, en el artículo 3.° se proclama, concretamente, la igualdad de todos ante la Ley y la prohibición de cualquier tipo de discriminación o trato desigual en razón de raza, sexo, lugar de proveniencia, idioma, concepción religiosa o política, por lo que aquí interesa.” (Martín - Retortillo, 1962, p. 231).

encuentran casi todos los trabajadores es en el régimen laboral”⁴⁵ “de la actividad privada”⁴⁶.

Así pues, “si el ascenso comporta siempre el paso a un puesto superior al que se ocupaba anteriormente, concibiéndose como un acrecentamiento de competencia y círculo de atribuciones, así como elevación del grado jerárquico en el sentido que el funcionario ascendido deja de ser subordinado respecto de otros y simultáneamente tiene nuevos y más subordinados, este debe lograrse mediante una evaluación entre los mismos funcionarios y no mediante un concurso abierto, toda vez que de verificarse esto no estaríamos propiamente frente a la figura de ascenso, sino de ingreso a la administración. (Guita, 139)

De igual manera, nominalmente se ha establecido que el cargo de funcionario público es incompatible con otros cargos públicos o actividades privadas, lo cual tiene su razón de ser en tres fundamentos: “Los dos primeros de carácter ético, el tercero de índole pragmático: i) La libertad de acción e independencia y honestidad profesional; ii) la de sustraer tiempo a las actividades del cargo público con el desempeño de otro público o de actividades privadas; iii) una equitativa distribución de haberes, obviando su acumulación en perjuicio de personas aptas para el desempeño de funciones públicas. (Álvarez y Gendin, 1962:93)

⁴⁵ El artículo 8 de la Ley 26366 estableció que los registradores nombrados a partir de la fecha de entrada en vigencia de la presente ley están comprendidos dentro del régimen laboral de la actividad privada. Asimismo, respecto a los trabajadores que al momento de la promulgación de la norma ya se encontraban en el régimen del Decreto Ley 276, mediante la séptima disposición transitoria se dispuso que deberían optar por continuar en dicho régimen, o acogerse al Régimen Laboral de la Actividad Privada. Al respecto Izquierdo Hernández considera que la opción por el otro régimen no desnaturaliza la relación estatutaria entre el funcionario y la administración. “Un derecho tal ha de clasificarse, de otro lado, como derecho potestativo constitutivo, por oposición a los modificativos y extintivos, pues, como se desprende de lo expuesto hasta ahora, en virtud de su ejercicio no se modifica la relación jurídica estatutaria existente entre el funcionario y la Administración, cuya relación permanece, por el contrario, inalterable, aunque en suspenso, sino que se superpone a esa relación otra, nueva y diferente, de naturaleza laboral.” (Izquierdo Hernández y Molina García, Óp. cit., pp. 52-53).

⁴⁶ Art. 40 del Estatuto de la SUNARP, aprobado por Resolución Suprema N° 135-2002-JUS del 11.7.2002.

1.2.21 LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.-

“La calificación se efectuará teniendo en consideración los asientos preexistentes que pudieran haberse extendido, la competencia y facultades del funcionario que autoriza o autentique el título, la capacidad de los otorgantes, la observancia de las formas legales y la licitud del acto, pero ateniéndose únicamente al contenido externo del documento, tal como lo prescribe el artículo 1044 (actual artículo 2011) del código civil.”

Para el logro de dicha finalidad es que se encargó a un funcionario especializado, el Registrador Público, y en segunda instancia, al Tribunal Registral, la labor de controlar que los actos que accedan al Registro sean válidos y que además, se adecuen con el antecedente registral, llamando a dicho examen calificación registral, premuniéndole para ello de ciertas garantías tales como la independencia en el ejercicio de su función (Art. 3 Ley N° 26366).

Comentando la independencia con que actúa el Registrador en su función calificadora, DIEZ PICAZO señala que “...es un funcionario independiente, sólo subordinado a otros órganos o autoridades en la vía administrativa o jurisdiccional y por el cauce de los oportunos recursos. Su actividad es pues, libre, sin tener que seguir directrices ni obedecer indicaciones de ningún tipo. (Diez, 1995: 384)

1.2.22 NATURALEZA JURÍDICA DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.-

Al nominar el presente subtítulo como naturaleza jurídica, no deseamos denotar la esencia de un concepto llamado calificación, sino por el contrario, buscamos exponer cómo se ha configurado dicho concepto y cómo lo entendemos ahora. Siendo esta nuestra premisa, rechazamos de plano

concepciones rígidas basadas en la separación de poderes que vinculen la naturaleza de la función con los órganos que la realizan. (Hoyos, 1987: 24)

CHIOVENDA entendía por jurisdicción aquella “ (...) función del Estado que tiene por fin la actuación de la voluntad concreta de la ley mediante la sustitución, por la actividad de los órganos públicos, de la actividad de los particulares o de otros órganos públicos, sea al afirmar la existencia de la voluntad de la ley, sea al hacerla prácticamente efectiva”. (Chiovenda, 1948: 2)

Sin embargo, vamos a adoptar a efectos del presente trabajo la propuesta de MONROY GÁLVEZ al entender como función jurisdiccional o en forma más precisa, jurisdicción, “el poder-deber del Estado, previsto para solucionar conflictos de intereses intersubjetivos, controlar las conductas antisociales (faltas o delitos) y también la constitucionalidad normativa, en forma exclusiva y definitiva, a través de órganos especializados que aplican el derecho que corresponde al caso concreto, utilizando su imperio para que sus decisiones se cumplan de manera ineludible, y promoviendo a través de ellas una sociedad con paz social en justicia. (Monroy, 1996:213)

En ese sentido Jerónimo González señala “En efecto, si la inscripción en nuestra patria no reviste el carácter de sentencia definitiva y firme, ni goza de la fuerza atribuida a cosa juzgada, crea una situación privilegiada, superior a las protecciones posesorias y a las presunciones emanadas de la titulación auténtica, y el Registrador, órgano encargado de esta metamorfosis, debe resolver sobre la existencia y extensión del derecho inscribible, en un procedimiento hipotecario que asegure la concordancia del Registro y de la realidad jurídica. De otro modo, los asientos sólo servirían para engañar al público, favorecer el tráfico ilícito y provocar nuevos litigios”. (González y Martínez, 1927: 599)

Concluimos, por tanto, que la calificación en sede registral forma parte de la función pública pero es de una naturaleza que excede los alcances de la función propiamente administrativa, porque esta o la actuación administrativa queda centrada tal como lo indicamos en la ordenación, control o intervención del interés público mientras que la calificación propiamente dicha se encuentra en la tutela de intereses privados. Así pues, la función registral tiene como fin conseguir la seguridad jurídica de los derechos reales inmobiliarios mediante la proclamación pública de los derechos privados acreditados como legítimos y de las circunstancias que les afecten. (Vidal, 281)

1.2.23 LA PREDICTIBILIDAD EN EL EJERCICIO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL.-

Como señala GALGANO, refiriéndose al juez y que resulta aplicable al registrador, porque al igual que aquél, aplica normas jurídicas en la calificación de los títulos, “(...) las normas generales y abstractas que el juez está llamado a aplicar pueden ser susceptibles de interpretaciones diversas, todas compatibles con el dictado normativo. (Galgano, 76)

La interpretación de la ley “no debe conducir necesariamente a una sola decisión como la única exacta, sino a varias decisiones que tienen todas el mismo valor en cuanto se corresponden con la norma que se aplica” (Kelsen)."

Para el logro de la predictibilidad de la función registral se han previsto diversas reglas y limitaciones a la calificación registral, las mismas que se encuentran contempladas en los diversos reglamentos expedidos por la SUNARP, en uso de la facultad normativa de la función registral que tiene, la misma que acaba de ser reconocida en el artículo 9 de la Ley N° 29566, que señala lo siguiente:

La función registral de calificación se encuentra sujeta a lo dispuesto en el artículo 2011 del Código Civil, así como a las reglas y límites establecidos en los reglamentos y directivas aprobados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp). No constituye parte ni responsabilidad de la función registral la fiscalización del pago de tributos, ni de los insertos correspondientes que efectúe el notario.

1.2.24 MECANISMOS TENDIENTES AL LOGRO DE LA PREDICTIBILIDAD EN EL EJERCICIO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL.-

Si bien resulta importante que ingresen al Registro sólo actos válidos y que además, se adecúen a la información que corre inscrita, también lo es que exista predictibilidad en la función registral. Al respecto debe tenerse en cuenta que uno de los problemas de los que adolece la calificación registral es la diversidad de criterios que pueda existir para resolver un mismo caso, o uno similar, ya que al gozar los registradores de autonomía e independencia al momento de calificar un título, resulta frecuente que un mismo caso, o uno similar, sea resuelto de manera distinta, perjudicando dicha situación la predictibilidad que debe existir en la función registral, y con ello, la seguridad jurídica.

Como señala GALGANO, refiriéndose al juez y que resulta aplicable al registrador, porque al igual que aquél, aplica normas jurídicas en la calificación de los títulos, "(...) las normas generales y abstractas que el juez está llamado a aplicar pueden ser susceptibles de interpretaciones diversas, todas compatibles con el dictado normativo: La interpretación de la ley "no debe conducir necesariamente a una sola decisión como la única exacta, sino a varias decisiones que tienen todas el mismo valor en cuanto se corresponden con la norma que se aplica" (Kelsen)". (Galgano, 76)

Para el logro de la predictibilidad de la función registral se han previsto diversas reglas y limitaciones a la calificación registral, las mismas que se encuentran contempladas en los diversos reglamentos expedidos por la SUNARP, en uso de la facultad normativa de la función registral que tiene, la misma que acaba de ser reconocida en el artículo 9 de la Ley N° 29566, que señala lo siguiente: La función registral de calificación se encuentra sujeta a lo dispuesto en el artículo 2011 del Código Civil, así como a las reglas y límites establecidos en los reglamentos y directivas aprobados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp). No constituye parte ni responsabilidad de la función registral la fiscalización del pago de tributos, ni de los insertos correspondientes que efectúe el notario.

1.3 Marco Conceptual

1.3.1 ACUERDOS PLENARIOS.-

Aquellos criterios interpretativos emitidos sobre las normas que regulan el procedimiento de inscripción y publicidad que, al no ser aprobados como precedentes de observancia obligatoria en los plenos registrales, quedan aprobados como criterios vinculantes sólo para la Sala Plena del Tribunal Registral.

1.3.2 CALIFICACIÓN REGISTRAL.-

“La calificación registral es el control, examen o evaluación integral de los títulos presentados al registro a efectos de determinar si el derecho o la situación jurídica que se pretende publicitar cumple o no con los

requisitos previstos en la normativa legal correspondiente y de esa manera decidir si merece la acogida registral solicitada”.⁴⁷

1.3.3 CALIFICACIÓN REGISTRAL POSITIVA.-

Son supuestos de calificación registral positiva la inscripción y la liquidación que son supuestos en los cuales el título se encuentra con los requisitos legales.

1.3.4 CALIFICACIÓN REGISTRAL NEGATIVA.-

Son supuestos de calificación registral negativa la observación y la tacha sustantiva que son supuestos en los cuales el título no se encuentra con los requisitos legales o existen obstáculos para la registración. (Ossorio, 1997: 380)

1.3.5 DERECHO REGISTRAL.-

El Derecho Registral es una especialidad jurídica que se encuentra vinculada con el Derecho de Publicidad que emana una institución denominada los REGISTROS PÚBLICOS.

1.3.6 DERECHOS REGISTRALES.-

Son las tasas que se pagan por los servicios de inscripción, publicidad y otros que presta el registro. (Paupedron, 1995:23)

⁴⁷ OFICINA REGISTRAL REGIONAL REGION AREQUIPA, Jurisprudencia y Legislación Registral, Arequipa - Perú, Rotesa S.C.R. Ltda., Primera Edición, Octubre de 1997, pp. 736.

1.3.7 FUNCIÓN CALIFICADORA.-

Es la facultad que las normas generales y específicas colocan en manos del Registrador con el objeto de que pueda verificar la licitud de los actos, contratos, resoluciones judiciales y administrativas, y por supuesto, los actos e instrumentos notariales, quedando claro que su actividad se restringe a verificar la idoneidad de los títulos con el ordenamiento mismo, y no cumplir otras funciones que escapan de sus potestades.

1.3.8 PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA.-

Los precedentes de observancia obligatoria, “son los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral en los Plenos Registrales, que establecen criterios de interpretación de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, a ser seguidos de manera obligatoria por las instancias registrales, en el ámbito nacional”. (Peña, 1986: 543-544)

1.3.9 INSCRIPCIÓN.-

La inscripción es una especie de la registración y se produce cuando ha recaído en el título calificación registral positiva y se extiende los asientos de inscripción cuando se trata de actos que en general transmiten derechos o modifican la realidad registral. (Herrera Caveró, 1987:328)

1.3.10 PRINCIPIOS REGISTRALES.-

Los principios registrales son la base de nuestro sistema registral, por cuanto constituyen reglas de orientación, fundamentales del derecho registral. "Los principios registrales son notas, caracteres o rasgos básicos

que tienen o debe tener un determinado sistema registral”. (García García, Luis)

1.3.12 PROCEDIMIENTO REGISTRAL.-

Podemos definir al procedimiento registral como el conjunto o la sucesión de actos, jurídicamente reglamentados, que tiende a la inscripción de un título en el Registro. SE ha dicho que este conjunto de actos se encuentran tasados legalmente, por cuanto las vicisitudes del procedimiento no están al libre arbitrio del Registrador. (Rubio, 2005: 91-100)

1.3.13 REGISTRO PÚBLICO.-

Funcionario, debidamente autorizado y en forma legal o reglamentaria, da fe de ciertos actos en relación con sus atribuciones. | Libro en que constan los datos fehacientes. | Asiento de éste, inscripción o anotación (G. Cabanellas y L. Alcalá- Zamora). (Ossorio,19: 820)

1.3.14 REGISTRADOR PÚBLICO.-

El Registrador Público, es el funcionario público que tiene como atribución, calificar los títulos, ordenar y suscribir las inscripciones, liquidar y controlar la cobranza de los derechos registrales, expedir los certificados, compilará datos estadísticos.(Ossorio, 1997: 520)

1.3.15 SEGURIDAD JURÍDICA.-

La institución del Registro se sustenta estructuralmente en la noción de seguridad jurídica, convirtiéndose en una de sus principales herramientas para el adecuado ordenamiento de la convivencia del mundo moderno, de tal forma que los agentes sociales pueden servirse del Registro. (Sihuas, 1996: 609)

1.3.16 TRIBUNAL REGISTRAL.-

“El Tribunal Registral es un órgano colegiado. Para el acceso al cargo y nombramiento, rigen los mismos requisitos establecidos para los Registradores. El Tribunal Registral es la segunda y última instancia registral a nivel nacional respecto de la calificación efectuada en primera instancia. Con su decisión, se agota el procedimiento registral”⁴⁸.

1.4 Marco Legal

- Código de Procedimientos Civiles de 1912
- Ley N° 26366, Ley de Creación de la SUNARP y del Sistema Nacional de los Registros Públicos.
- Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General.
- Ley N° 29824, Ley de Justicia de Paz.

⁴⁸ Escuela De Capacitación Registral, Superintendencia Nacional de Los Registros Públicos Sunarp, 2008.

- Decreto Legislativo N° 1049, Ley del Notariado.
- Resolución N°126-2012-SUNARP-SN, Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento General de los Registros Públicos.

CAPÍTULO II - PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1 SITUACIÓN PROBLEMÁTICA.-

Debe tenerse en cuenta que “uno de los problemas de los que adolece la calificación registral es la diversidad de criterios que pueda existir para resolver un mismo caso, o uno similar, ya que al gozar los registradores de autonomía e independencia al momento de calificar un título, resulta frecuente que un mismo caso, o uno similar, sea resuelto de manera distinta, perjudicando dicha situación la predictibilidad que debe existir en la función registral, y con ello, la seguridad jurídica. (Amorós, 1996: 618)

Como señala GALGANO, refiriéndose al juez y que resulta aplicable al registrador, porque al igual que aquél, aplica normas jurídicas en la calificación de los títulos, “(...) las normas generales y abstractas que el juez está llamado a aplicar pueden ser susceptibles de interpretaciones diversas, todas compatibles con el dictado normativo: La interpretación de la ley” “no debe conducir necesariamente a una sola decisión como la única exacta, sino a varias decisiones que tienen todas el mismo valor en cuanto se corresponden con la norma que se aplica” (Kelsen).

“Para el logro de la predictibilidad de la función registral se han previsto diversas reglas y limitaciones a la calificación registral, las mismas que se encuentran contempladas en los diversos reglamentos expedidos por la SUNARP, en uso de la facultad normativa de la función registral”. (Delgado, 2000:73-90)

La función registral de calificación se encuentra sujeta a lo dispuesto en el artículo 2011 del Código Civil, así como a las reglas y límites establecidos en los reglamentos y directivas aprobados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp). No constituye parte ni responsabilidad de la función

registral la fiscalización del pago de tributos, ni de los insertos correspondientes que efectúe el notario.

De esta manera, se reconoce la facultad de la SUNARP para no solo normar la función registral, sino también para establecerle límites, siempre y cuando, claro está, no vayan en contra de una ley, por un tema de jerarquía normativa.

El tráfico jurídico exige una serie de controles, como ocurre con la calificación registral, pero también coherencia y uniformidad en las decisiones, ello se puede lograr cuando se genere predictibilidad en las decisiones como ocurre en la actividad registral.

2.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

a) PROBLEMA GENERAL:

¿En qué medida la diversidad de criterios para resolver un mismo caso, perjudica la predictibilidad que debe existir en la función registral, y con ello, la seguridad jurídica?

b) PROBLEMAS ESPECÍFICOS:

- ¿Cuáles son las reglas y límites establecidos a la calificación registral con el propósito de ser más predecible la función registral?
- ¿Cuáles son los mecanismos tendientes al logro de la predictibilidad en el ejercicio de la función registral?

- ¿En qué medida los Precedentes de Observancia Obligatoria justifican el logro de la predictibilidad de la función registral?

2.3 JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACIÓN

Justificación.-

La investigación se justifica en el hecho de que el tema materia de estudio ha sido poco dilucidado en la doctrina nacional e internacional, pues para ello es necesario adentrarse en la problemática que deviene en materia de la Calificación Registral por la diversidad de criterios que pueden surgir indistintamente entre los registradores al momento de calificar una partida, ya que esto conlleva a que se transgreda el principio de predictibilidad que es un pilar fundamental en la construcción de una seguridad jurídica que permita proteger bajo el halo de legalidad todas las operaciones realizadas en materia de Registro.

Importancia.-

La importancia de ésta investigación tiene tres vertientes:

El Primero, se centró en la población beneficiada. Entre los sujetos que resultaron de utilidad en nuestra investigación se encuentran los abogados, operadores jurídicos y estudiantes de Derecho.

El Segundo, la importancia del estudio se fundamentó, en que los datos y las informaciones que se obtuvieron de las diversas fuentes bibliográficas, hemerográficas, las experiencias, las pláticas concertadas con los llamados especialistas y los trabajos de campo que se realizó se orientaron debida y oportunamente al logro de los resultados y, de este modo los resultados obtenidos

se pondrán en conocimiento de la Escuela de Posgrado y la Universidad, a fin de que conozcan y se enriquezcan de la importancia objetiva de la investigación.

El Tercero, se agregó además su importancia tiene que ver con el objetivo mismo del trabajo, dando un panorama general sobre el tráfico jurídico que exige una serie de controles, como ocurre con la calificación registral, pero también coherencia y uniformidad en las decisiones, siendo así que se puede lograr cuando existe predictibilidad en las decisiones.

2.4 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

a) OBJETIVO GENERAL:

Determinar si es factible la existencia de una predictibilidad plena en la calificación registral, que haga tener la certeza a cualquier usuario del registro como inicia su procedimiento y como terminará. Hasta qué punto es factible asumir un porcentaje que será posible predecir respecto a la calificación.

b) OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Determinar las reglas y límites establecidos a la calificación registral con el propósito de ser más predecible la función registral.
- Identificar los mecanismos tendientes al logro de la predictibilidad en el ejercicio de la función registral.
- Señalar si los Precedentes de Observancia Obligatoria justifican el logro de la predictibilidad de la función registral.

2.5 HIPÓTESIS DE LA INVESTIGACIÓN

a) HIPÓTESIS GENERAL:

Uno de los problemas de los que adolece la calificación registral es la diversidad de criterios que pueda existir para resolver un mismo caso, o uno similar, ya que al gozar los registradores de autonomía e independencia al momento de calificar un título, resulta frecuente que sea resuelto de manera distinta casos análogos, perjudicando dicha situación la predictibilidad que debe existir en la función registral, y con ello, la seguridad jurídica.

b) HIPÓTESIS ESPECÍFICAS:

Para el logro de la predictibilidad de la función registral se han previsto diversas reglas y limitaciones a la calificación registral, las mismas que se encuentran contempladas en los diversos reglamentos expedidos por la SUNARP, en uso de la facultad normativa de la función registral.

El tráfico jurídico exige una serie de controles, como ocurre con la calificación registral, pero también coherencia y uniformidad en las decisiones, ello se puede lograr cuando se genere predictibilidad en las decisiones como ocurre en la actividad registral.

Los Precedentes de Observancia Obligatoria se justifican con el fin de lograr la predictibilidad de la función registral.

2.6 VARIABLES DE LA INVESTIGACIÓN

a) IDENTIFICACIÓN DE VARIABLES

VARIABLE INDEPENDIENTE (Vx):

LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

INDICADORES:

Registrador Público

Tribunal Registral

Poder Judicial

VARIABLE DEPENDIENTE (Vy):

LA PREDICTIBILIDAD

INDICADORES:

Uniformidad de Criterios

Seguridad Jurídica

Publicidad Registral

b) OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

VARIABLES	TIPO	DIMENSIONES	INDICADORES	ESCALA	NATURALEZA	INSTRUMENTOS
(X) LA CALIFICACIÓN REGISTRAL	Variable Independiente	Califica Evalúa Pronunciamiento	Registrador Público Tribunal Registral Poder Judicial	Nominal	Variable Cualitativa	Fichas Bibliográficas. Fichas Documentales. Observación.
(Y) LA PREDICTIBILIDAD	Variable Dependiente	Actos Válidos Reglas Limitaciones Precedentes de Observancia Obligatoria	Uniformidad de Criterios Seguridad Jurídica Publicidad Registral	Nominal	Variable Cualitativa	Fichas Bibliográficas. Fichas Documentales. Observación.

CAPÍTULO III - METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1 TIPO, NIVEL Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN:

3.1.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN.-

De acuerdo a la naturaleza, el estudio estuvo enmarcado dentro de la modalidad de un proyecto factible, debido a que estuvo orientado a proporcionar solución o respuesta a problemas planteados en una determinada realidad, utilizando el tipo descriptivo.

- Por su Finalidad : Aplicada
- Por el Tiempo : Longitudinal o diacrónica
- Por el Nivel de Profundización : Inductiva
- Por el Ámbito : De Campo y Documental

3.1.2 NIVEL DE INVESTIGACIÓN.-

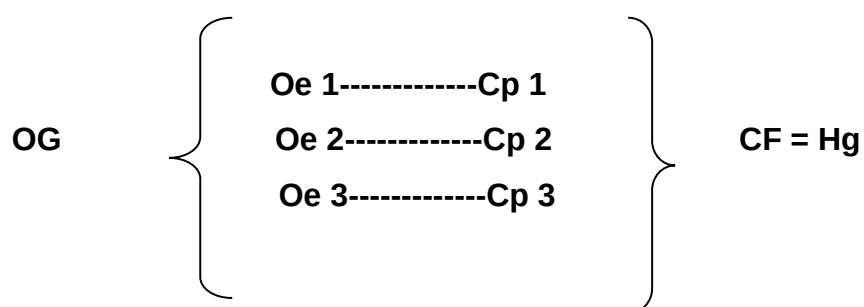
Se consideró la investigación de carácter descriptivo, ya que los datos obtenidos en las distintas situaciones planteadas en la investigación, fueron descritos e interpretados según la realidad planteada en la organización.

3.1.3 DISEÑO DE INVESTIGACIÓN.-

A fin de manejar adecuadamente las informaciones en el desarrollo de la investigación, se emplearán indistintamente los siguientes métodos:

- Método Deductivo – Inductivo.

- Método Ex Post Facto.



CUADRO DE EQUIVALENCIAS:

Og = Objetivo General.

Oe = Objetivo Específico

Cp = Conclusión Parcial

Cf = Conclusión Final

Hg = Hipótesis General.

3.2 POBLACIÓN Y MUESTRA:

3.2.1 POBLACIÓN.-

La población de la presente investigación está compuesta por: Jueces (16), fiscales (12), abogados (71) y registradores (03).

A partir de ésta población, se elaboró una muestra estratificada con los siguientes parámetros:

- Error muestral : 5 %

- Nivel de Heterogeneidad : 50%
- Nivel de Confianza : 95%

3.2.2 MUESTRA.-

En el presente estudio, la selección de la Muestra se fue obteniendo progresivamente, a partir de la revisión de las Resoluciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y del Tribunal Registral, así como la encuesta aplicada a:

Para hallar la cantidad muestral en la población determinada, fue necesario aplicar las formula de muestreo.

- Jueces : 15
- Fiscales : 12
- Abogados : 60
- Registradores : 03
- TOTAL : 90**

A partir de este universo, se elaboró una muestra estratificada con segmentos representativos, a cada segmento le aplicaremos los siguientes parámetros para su obtención mediante formula:

$$n = \frac{k^2 * p * q * N}{(e^2 * (N-1)) + k^2 * p * q}$$

n = Muestra.

N=Población.....102

K = Nivel de aceptación 95%.....1.96

e = Grado de error 5 %..... 0,05

p = Probabilidad de éxito 50%..... 0,5

Remplazando para cada sector tenemos

- Jueces:

$$n = \frac{(1.96)^2(0.5)(0.5)(16)}{(0.05)^2(16 - 1) + (1.96)^2(0.5)(0.5)}$$

$$n = 15$$

- Fiscales:

$$n = \frac{(1.96)^2(0.5)(0.5)(12)}{(0.05)^2(12 - 1) + (1.96)^2(0.5)(0.5)}$$

$$n = 12$$

- Abogados:

$$n = \frac{(1.96)^2(0.5)(0.5)(71)}{(0.05)^2(71 - 1) + (1.96)^2(0.5)(0.5)}$$

$$n = 60$$

- Registradores

$$n = \frac{(1.96)^2(0.5)(0.5)(3)}{(0.05)^2(3 - 1) + (1.96)^2(0.5)(0.5)}$$

$$n = 3$$

CARACTERÍSTICAS DE LA MUESTRA:

✓ Representativa

Debido a que el número de unidades de análisis trabajadas en la muestra, está acorde al tamaño de la población, obtenida luego de aplicar la fórmula para definir el tamaño de la muestra, por este motivo la muestra es representativa de la población.

✓ Válida

Porque la muestra está relacionada con los objetivos de estudio y las características de la población, asimismo los criterios que la definen guardan perfecta relación y concordancia con la hipótesis planteada.

✓ Confiabilidad

Porque es válida y representativa. La muestra es confiable porque la cantidad de unidades de análisis tomadas para la muestra es proporcional con el número de unidades de análisis tomadas para la población.

CAPÍTULO IV - TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN

4.1 TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Se emplearon las siguientes técnicas:

- **La Encuesta.-** Considerada esta técnica, se utilizó en la selección de datos, mediante la entrevista y el cuestionario para descubrir la verdad, la realidad y la circunstancia en el que estuvo desarrollándose la atención de los que integran la población del estudio.

- **La Entrevista.-** La entrevista empleada como una forma de conversación, no de interrogación, al analizar las características del tema en discusión con personal seleccionado cuidadosamente por sus conocimientos, seleccionándose un tipo de entrevista personal.

- **Análisis Documental.-** Considerando la lista de objetivos, esta técnica fue indispensable para desarrollar la investigación propuesta, ya que es pertinente el estudio de la doctrina nacional e internacional y así mismo establecer comparaciones entre diversas legislaciones.

4.2 INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Se emplearon las siguientes técnicas:

- **La Encuesta.-** Considerada esta técnica, se utilizó en la selección de datos, mediante la entrevista y el cuestionario para descubrir la verdad, la realidad y la circunstancia en el que estuvo desarrollándose la atención de los que integran la población del estudio.

- **La Entrevista.-** La entrevista empleada como una forma de conversación, no de interrogación, al analizar las características del tema en

discusión con personal seleccionado cuidadosamente por sus conocimientos, seleccionándose un tipo de entrevista personal.

Análisis Documental.- Considerando la lista de objetivos, esta técnica fue indispensable para desarrollar la investigación propuesta, ya que es pertinente el estudio de la doctrina nacional e internacional y así mismo establecer comparaciones entre diversas legislaciones.

4.3 TÉCNICAS DE PROCESAMIENTO, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

- Los juristas y doctrinarios a menudo hallan el análisis de los datos como la parte más disfrutable de llevar a cabo un estudio del derecho, la legislación y la sociedad, dado que después de este arduo trabajo y la espera, tienen la oportunidad de encontrar las respuestas. Si los datos no proveen respuestas, es una oportunidad más para la creatividad. De manera que el análisis y la interpretación de los resultados, son el aliciente que recompensa el trabajo de recolección de datos.

- Los datos sin embargo “no hablan por sí mismo”.

- Revelan lo que el analista puede detectar. De manera que cuando el investigador novato, tratando de obtener esta recompensa se encuentra sólo con el conjunto de datos y ninguna idea de cómo proceder, la sensación puede ser una de más ansiedad que de entusiasta anticipación. Igual que con otros aspectos de un estudio, el análisis e interpretación del estudio debe relacionarse con los objetivos del mismo y el problema de investigación. Una estrategia a menudo útil es, comenzar imaginando o hasta trazando los manuscritos que deberían escribirse a partir de los datos.

CAPÍTULO V - CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS

CONTRASTE DE LA PRIMERA HIPÓTESIS:

Uno de los problemas de los que adolece la calificación registral es la diversidad de criterios que pueda existir para resolver un mismo caso, o uno similar, ya que al gozar los registradores de autonomía e independencia al momento de calificar un título, resulta frecuente que sea resuelto de manera distinta casos análogos, perjudicando dicha situación la predictibilidad que debe existir en la función registral, y con ello, la seguridad jurídica.

HIPÓTESIS ESTADÍSTICA

a) HIPÓTESIS NULA (H_0):

Uno de los problemas de los que no adolece la calificación registral es la diversidad de criterios que pueda existir para resolver un mismo caso, o uno similar, ya que al gozar los registradores de autonomía e independencia al momento de calificar un título, resulta frecuente que sea resuelto de manera distinta casos análogos, perjudicando dicha situación la predictibilidad que debe existir en la función registral, y con ello, la seguridad jurídica.

b) HIPÓTESIS ALTERNA (H_A):

Uno de los problemas de los que adolece la calificación registral es la diversidad de criterios que pueda existir para resolver un mismo caso, o uno similar, ya que al gozar los registradores de autonomía e independencia al momento de calificar un título, resulta frecuente que sea resuelto de manera distinta casos análogos, perjudicando dicha situación la predictibilidad que debe existir en la función registral, y con ello, la seguridad jurídica.

Tabla de Contingencia

I=4 / j=2	SI	NO	Total
JUECES	12	3	15
FISCALES	10	2	12
ABOGADOS	51	9	60
REGISTRADORES	3	0	03
Total	76	14	90

Cálculo de las Frecuencias esperadas:

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

∴ Realizado el Cálculo para cada Dato tenemos :

Frecuencias Esperadas	SI	NO
JUECES	12.66	2.34
FISCALES	10.13	1.87
ABOGADOS	50.66	9.34
REGISTRADORES	2.53	0.47

DATOS:

- Medición de las Discrepancias.-

Usamos el Estadígrafo de Contraste:

$$\chi^2 = \sum \frac{(f_{oij} - f_{eij})^2}{f_{eij}}$$

$$\chi^2 = 7.9024$$

$$\chi^2 = (i-1)(j-1) = \chi^2_{0.05, (4-1)(2-1)=3} \quad \text{En tabla Chi –Cuadrado} = 7.8147$$

Entonces: 7.9024 > 7.8147

Decisión Estadística: Dado que **7.9024 > 7.8147**, se rechaza la H_0 .

CONTRASTE DE LAS HIPÓTESIS SECUNDARIAS:

PRIMERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA:

Para el logro de la predictibilidad de la función registral se han previsto diversas reglas y limitaciones a la calificación registral, las mismas que se encuentran contempladas en los diversos reglamentos expedidos por la SUNARP, en uso de la facultad normativa de la función registral.

a) HIPÓTESIS NULA (H_0):

Para el logro de la predictibilidad de la función registral no se han previsto diversas reglas y limitaciones a la calificación registral, las mismas que

se encuentran contempladas en los diversos reglamentos expedidos por la SUNARP, en uso de la facultad normativa de la función registral.

b) HIPÓTESIS ALTERNA (HA):

Para el logro de la predictibilidad de la función registral se han previsto diversas reglas y limitaciones a la calificación registral, las mismas que se encuentran contempladas en los diversos reglamentos expedidos por la SUNARP, en uso de la facultad normativa de la función registral.

Tabla de Contingencia

I=4 / j=2	SI	NO	Total
JUECES	8	7	15
FISCALES	7	5	12
ABOGADOS	34	26	60
REGISTRADORES	2	1	03
Total	51	39	90

Cálculo de las Frecuencias esperadas:

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

∴ Realizado el Cálculo para cada Dato tenemos :

Frecuencias Esperadas	SI	NO
JUECES	8.5	6.5
FISCALES	6.8	5.2
ABOGADOS	34	26
REGISTRADORES	1.7	1.3

DATOS:

- Medición de las Discrepancias.-

Usamos el Estadígrafo de Contraste:

$$\chi^2 = \sum \frac{(fo_{ij} - fe_{ij})^2}{fe_{ij}}$$

$$\chi^2 = 7.8259$$

$$\chi^2 = (i-1)(j-1) = \chi^2_{0.05, (4-1)(2-1)} = 3 \quad \text{En tabla Chi –Cuadrado} = 7.8147$$

Entonces: 7.8259 > 7.8147

Decisión Estadística: Dado que **7.8259 > 7.8147**, se rechaza la Ho.

SEGUNDA HIPÓTESIS SECUNDARIA:

El tráfico jurídico exige una serie de controles, como ocurre con la calificación registral, pero también coherencia y uniformidad en las decisiones, ello se puede lograr cuando se genere predictibilidad en las decisiones como ocurre en la actividad registral.

a) HIPÓTESIS NULA (H₀):

El tráfico jurídico no exige una serie de controles, como ocurre con la calificación registral, pero también coherencia y uniformidad en las decisiones, ello se puede lograr cuando se genere predictibilidad en las decisiones como ocurre en la actividad registral.

b) HIPÓTESIS ALTERNA (H_A):

El tráfico jurídico exige una serie de controles, como ocurre con la calificación registral, pero también coherencia y uniformidad en las decisiones, ello se puede lograr cuando se genere predictibilidad en las decisiones como ocurre en la actividad registral.

Tabla de Contingencia

I=4 / j=2	SI	NO	Total
JUECES	10	5	15
FISCALES	8	4	12
ABOGADOS	47	13	60
REGISTRADORES	3	0	03
Total	68	22	90

Cálculo de las Frecuencias esperadas:

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

∴ Realizado el Cálculo para cada Dato tenemos :

Frecuencias Esperadas	SI	NO
JUECES	11.33	3.67
FISCALES	9.06	2.94
ABOGADOS	45.33	14.67
REGISTRADORES	2.26	0.74

DATOS:

- Medición de las Discrepancias.-

Usamos el Estadígrafo de Contraste:

$$\chi^2 = \sum \frac{(f_{oij} - f_{eij})^2}{f_{eij}}$$

$$\chi^2 = 8.0219$$

$$\chi^2 = (i-1)(j-1) = \chi^2_{0.05, (4-1)(2-1)=3} \quad \text{En tabla Chi -Cuadrado} = 7.8147$$

Entonces: 8.0219 > 7.8147

Decisión Estadística: Dado que **8.0219 > 7.8147**, se rechaza la H_0 .

TERCERA HIPÓTESIS SECUNDARIA:

Los Precedentes de Observancia Obligatoria se justifican con el fin de lograr la predictibilidad de la función registral.

b) HIPÓTESIS NULA (H_0):

Los Precedentes de Observancia Obligatoria no se justifican con el fin de lograr la predictibilidad de la función registral.

b) HIPÓTESIS ALTERNA (H_A):

Los Precedentes de Observancia Obligatoria se justifican con el fin de lograr la predictibilidad de la función registral.

Tabla de Contingencia

I=4 / j=2	SI	NO	Total
JUECES	14	1	15
FISCALES	10	2	12
ABOGADOS	48	12	60
REGISTRADORES	2	1	03
Total	74	16	90

Cálculo de las Frecuencias esperadas:

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

∴ Realizado el Cálculo para cada Dato tenemos :

Frecuencias Esperadas	SI	NO
JUECES	12.33	2.67
FISCALES	9.86	2.14
ABOGADOS	49.33	10.67
REGISTRADORES	2.46	0.54

DATOS:

- Medición de las Discrepancias.-

Usamos el Estadígrafo de Contraste:

$$\chi^2 = \sum \frac{(fo_{ij} - fe_{ij})^2}{fe_{ij}}$$

$$\chi^2 = 8.1042$$

$$\chi^2 = (i-1)(j-1) = \chi^2_{0.05, (4-1)(2-1)=3} \quad \text{En tabla Chi –Cuadrado} = 7.8147$$

Entonces: 8.1042 > 7.8147

Decisión Estadística: Dado que **8.1042 > 7.8147**, se rechaza la H_0 .

CAPÍTULO VI - PRESENTACIÓN, INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

6.1 PRESENTACIÓN, INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Considerando la teoría del muestreo probalística simple aleatoria proporcional para variables cualitativas, el tamaño de la muestra fue determinado en función del porcentaje de éxito de profesionales del Derecho encuestados.

Se analizaron las respuestas dadas a cada una de las preguntas elaboradas en la encuesta, a través del siguiente formato elaborado:

1.- Indicación de la Pregunta.

2.- Tabulación de las Respuestas y Presentación en Forma Numérica, así como Porcentual.

3.- Elaboración del Gráfico de Respuestas.

4.- Realización del Análisis Cualitativo.

RESULTADOS

“LA PREDICTIBILIDAD EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL”

MÓDULO I: DATOS GENERALES

ENCUESTADOS	f	%
Jueces	15	17%
Fiscales	12	13%
Abogados	60	67%
Registradores	3	3%
TOTAL	90	100%

INTERPRETACIÓN:

De las características de la muestra el 17% estuvo conformado por Jueces, el 13% fueron Fiscales, el 67% fueron Abogados y un 3% fueron Registradores Públicos.

GRÁFICO - MUESTRA



RESULTADOS

“LA PREDICTIBILIDAD EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL”

MÓDULO II: REPRESENTACIÓN DE LA FICHA DE ENCUESTAS

CUADRO N° 01

1. ¿Considera Usted que la diversidad de criterios para resolver un mismo caso, perjudica la predictibilidad que debe existir en la función registral, y con ello, la seguridad jurídica?

Entrevistados	Si	%	No	%	Total
Jueces	12	13%	3	3%	15
Fiscales	10	11%	2	3%	12
Abogados	51	56%	9	10%	60
Registradores	3	3%	0	0%	3
Total	76	84%	14	16%	90

FUENTE: Ficha de Encuesta.

GRAFICO N°1-A

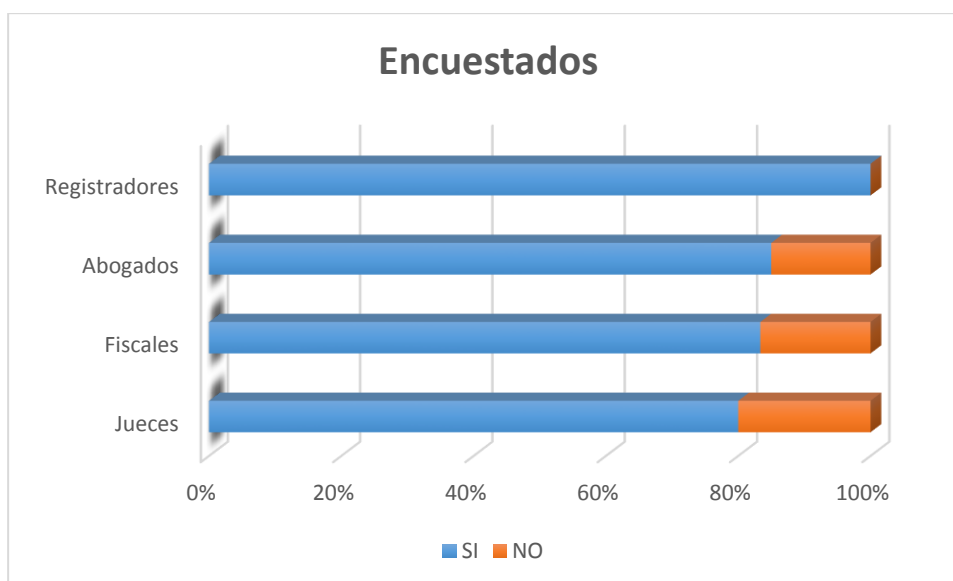
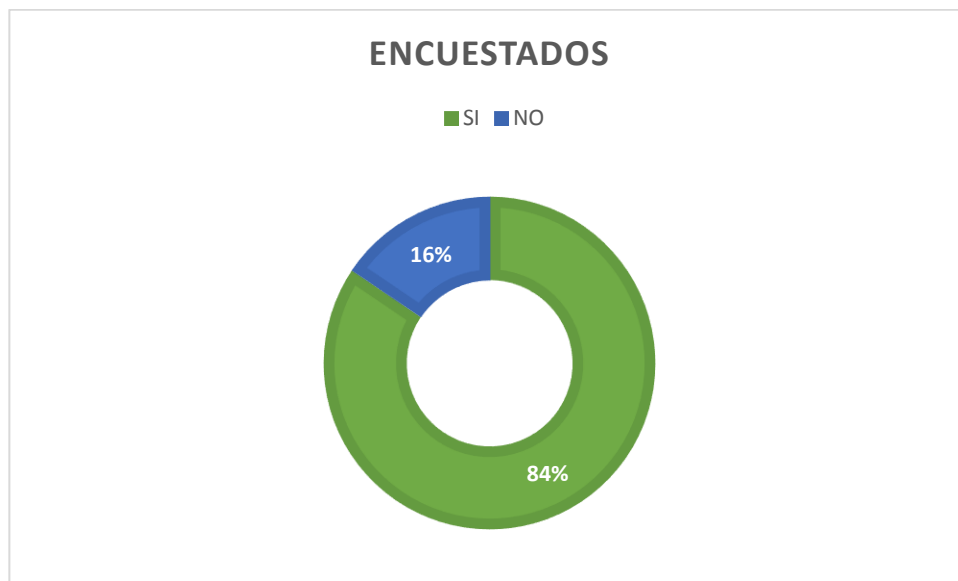


GRAFICO N°1- B



INTERPRETACIÓN:

La información que presenta el Gráfico N° 01, muestra que el 84% opina que sí, que la diversidad de criterios para resolver un mismo caso, perjudica la predictibilidad que debe existir en la función registral, y con ello, la seguridad jurídica

Mientras un 16% opina que no.

RESULTADOS

“LA PREDICTIBILIDAD EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL”

MÓDULO II: REPRESENTACIÓN DE LA FICHA DE ENCUESTAS

CUADRO N° 02

2. ¿Considera Usted que las reglas y limitaciones previstas en los reglamentos de SUNARP para la calificación registral hacen mas predecible la función registral?

Entrevistados	Si	%	No	%	Total
Jueces	8	8.8%	7	16.6%	15
Fiscales	7	7.7%	5	5.5%	12
Abogados	34	37.7%	26	28.8%	60
Registradores	2	2.2%	1	1.1%	3
Total	51	57%	39	43%	90

FUENTE: Ficha de Encuesta.

GRAFICO N°2 - A

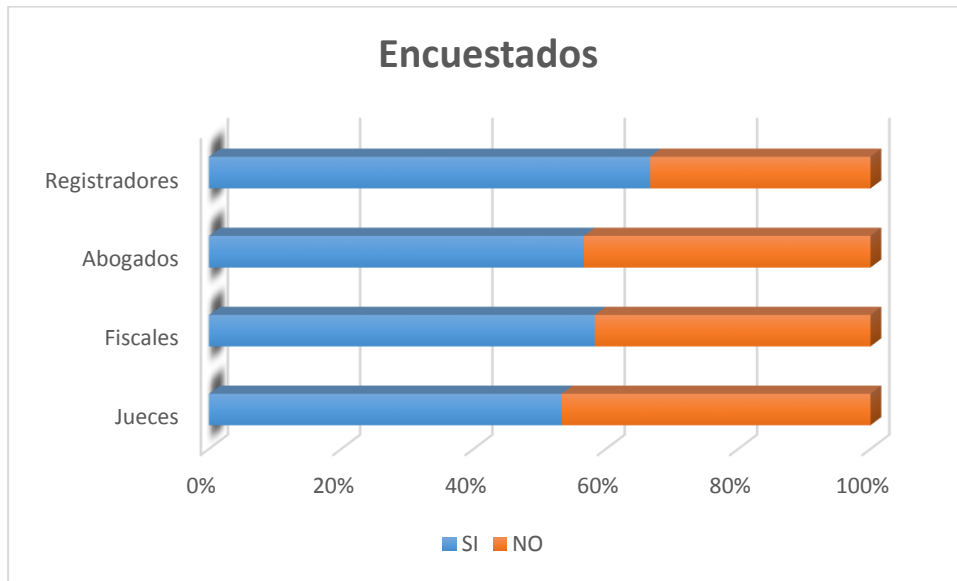
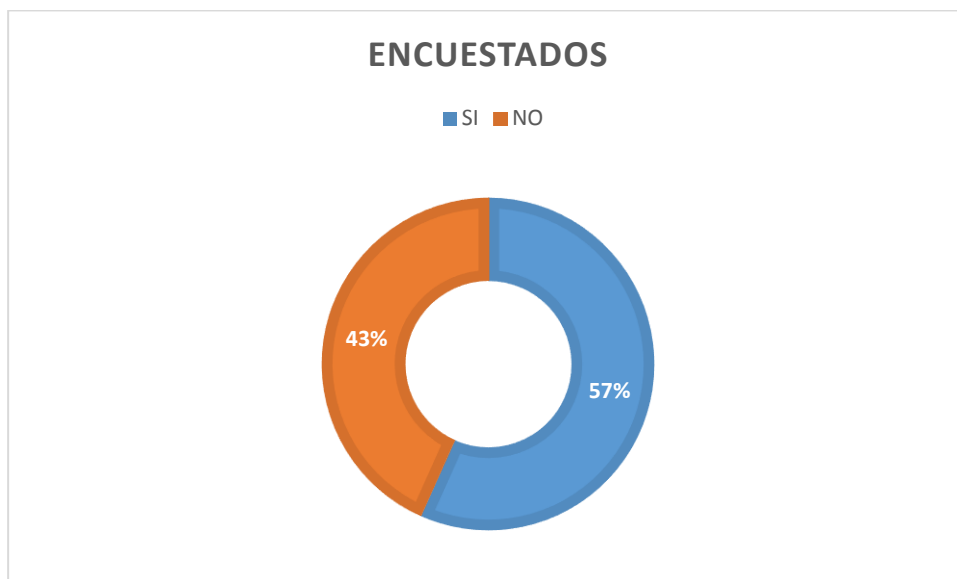


GRAFICO N°02 - B



INTERPRETACIÓN:

La información que presenta el Gráfico N° 02, muestra que el 57% opina que sí, que las reglas y limitaciones previstas en los reglamentos de SUNARP para la calificación registral hacen mas predecible la función registral.

Mientras un 46% opina que no.

RESULTADOS

“LA PREDICTIBILIDAD EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL”

MÓDULO II: REPRESENTACIÓN DE LA FICHA DE ENCUESTAS

CUADRO N° 03

3. ¿Considera Usted que los mecanismos tendientes al logro de la predictibilidad en el ejercicio de la función registral, resulta en una coherente y uniforme en la toma de decisiones al momento de la calificación registral?

Entrevistados	Si	%	No	%	Total
Jueces	10	11.1%	5	5.5%	15
Fiscales	8	8.8%	4	4.4%	12
Abogados	47	52.2%	13	14.4%	60
Registradores	3	3.3%	0	0%	3
Total	68	76%	22	24%	90

GRAFICO N°03-A

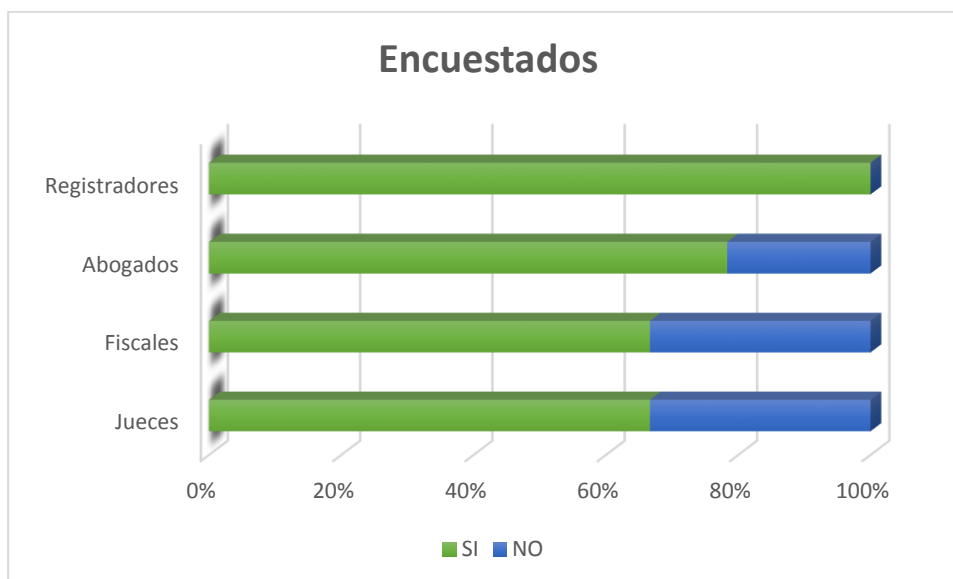
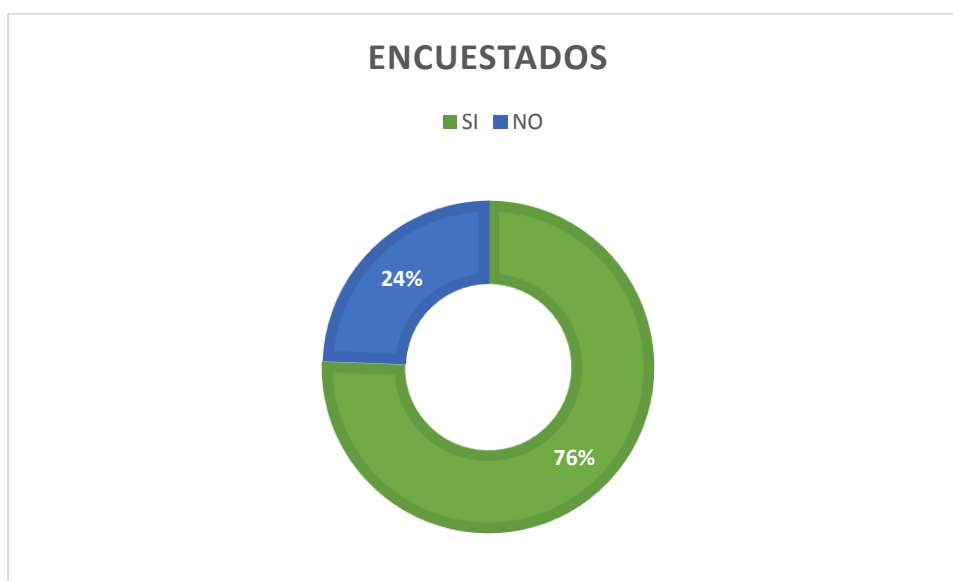


GRAFICO N°03 – B



INTERPRETACIÓN:

La información que presenta el Gráfico N° 03, muestra que el 76% opina que sí, que los mecanismos tendientes al logro de la predictibilidad en el ejercicio de la función registral, resulta en una coherente y uniforme toma de decisiones al momento de la calificación registral.

Mientras un 24% opina que no.

RESULTADOS

“LA PREDICTIBILIDAD EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL”

MÓDULO II: REPRESENTACIÓN DE LA FICHA DE ENCUESTAS

CUADRO N° 04

4. ¿Considera Usted, que los Precedentes de Observancia Obligatoria justifican el logro de la predictibilidad de la función registral?

Entrevistados	Si	%	No	%	Total
Jueces	14	15.5%	1	1.1%	15
Fiscales	10	11.1%	2	2.2%	12
Abogados	48	53.3%	12	13.3%	60
Registradores	2	2.2%	1	1.1%	3
Total	74	82%	16	18%	90

FUENTE: Ficha de Encuesta.

GRAFICO N°04-A

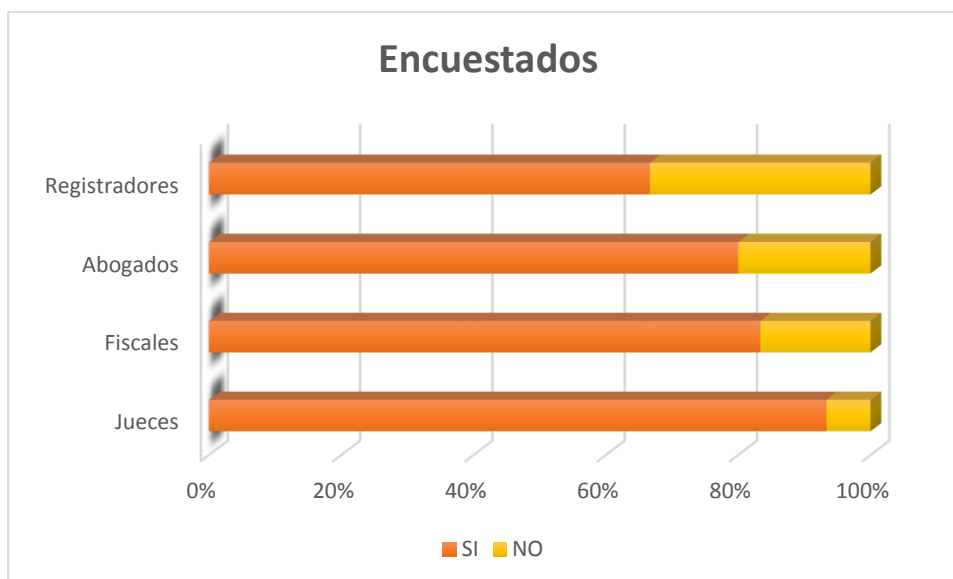
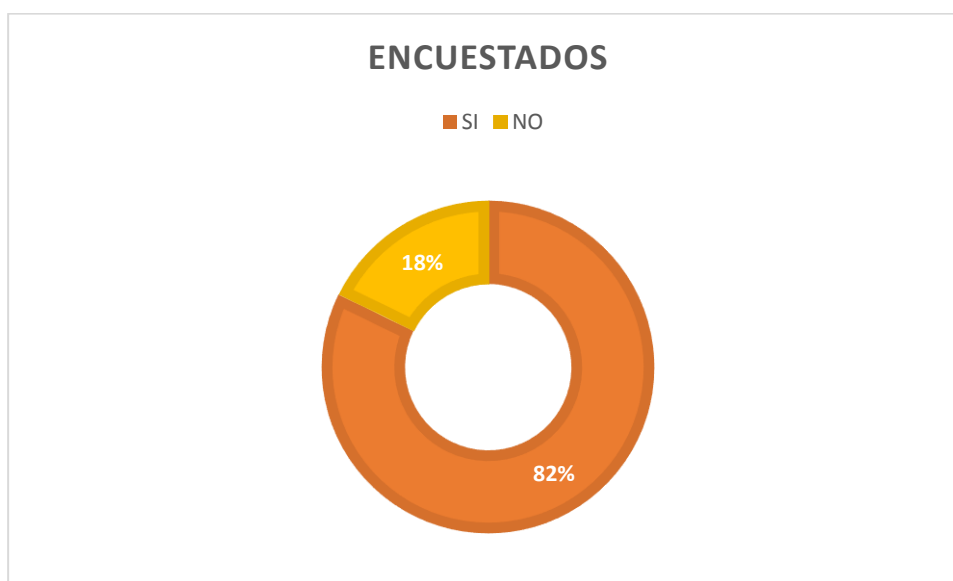


GRAFICO N°04-B



INTERPRETACIÓN:

La información que presenta el Gráfico N° 04, muestra que el 82% de los encuestados opina que sí, que los Precedentes de Observancia Obligatoria justifican el logro de la predictibilidad de la función registral.

Mientras un 18% opina que no.

RESULTADOS

“LA PREDICTIBILIDAD EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL”

MÓDULO II: REPRESENTACIÓN DE LA FICHA DE ENCUESTAS

CUADRO N° 05

5. ¿Considera Usted, que actualmente SUNARP cumple con el principio de predictibilidad ante la ciudadanía usuaria?

Entrevistados	Si	%	No	%	Total
Jueces	11	12.2%	4	4.4%	15
Fiscales	9	10%	3	3.3%	12
Abogados	28	31.1%	32	35.5%	60
Registradores	3	3.3%	0	0%	3
Total	51	56%	39	44%	90

FUENTE: Ficha de Encuesta.

GRAFICO N°05-A

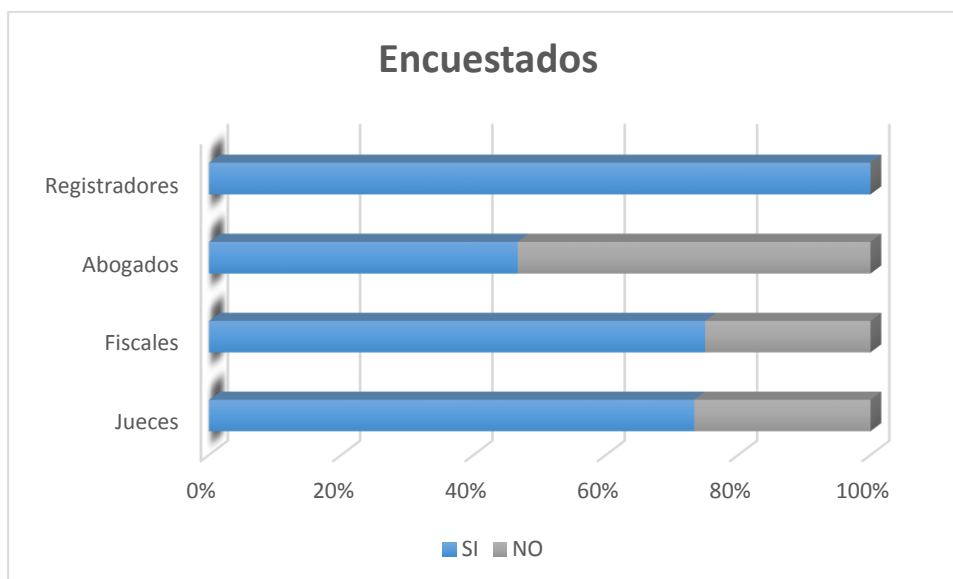
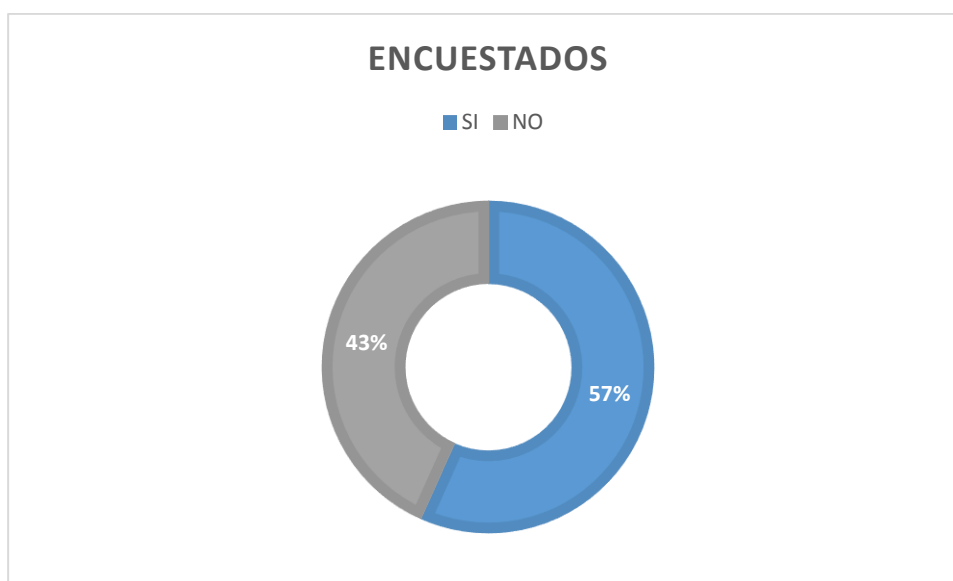


GRAFICO N°05-B



INTERPRETACIÓN:

La información que presenta el Gráfico N° 05, muestra que el 56% opina que sí, que actualmente SUNARP cumple con el principio de predictibilidad ante la ciudadanía usuaria.

Mientras un 44% opina no.

RESULTADOS

“LA PREDICTIBILIDAD EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL”

MÓDULO II: REPRESENTACIÓN DE LA FICHA DE ENCUESTAS

CUADRO N° 06

6. ¿Considera Usted que se requieren medidas de corrección ante calificaciones disímiles para casos iguales o parecidos?

Entrevistados	Si	%	No	%	Total
Jueces	2	2.2%	13	14.4%	15
Fiscales	3	3.3%	9	10%	12
Abogados	21	23.3%	39	43.3	60
Registradores	0	0%	3	3.3%	3
Total	26	29%	64	71%	90

FUENTE: Ficha de Encuesta.

GRAFICO N°06-A

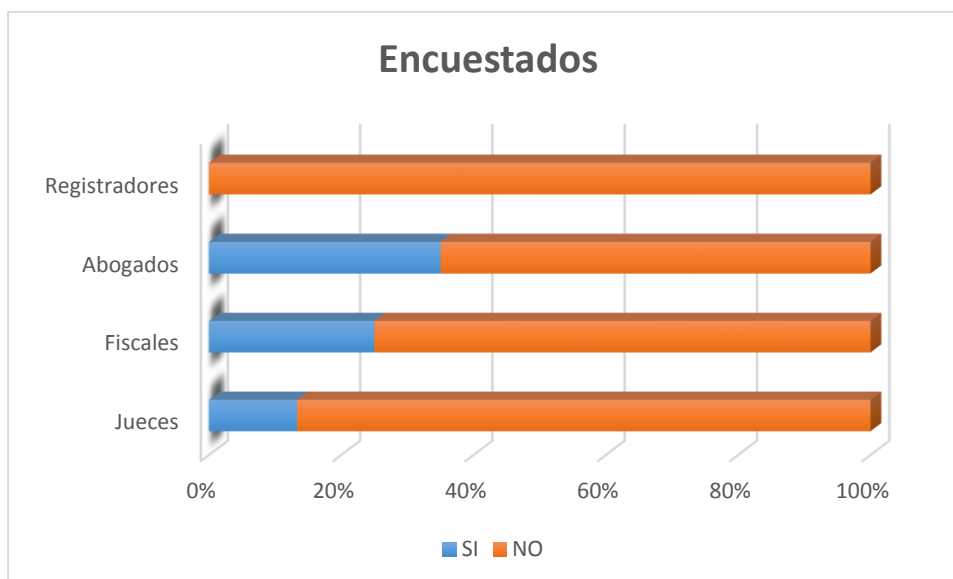
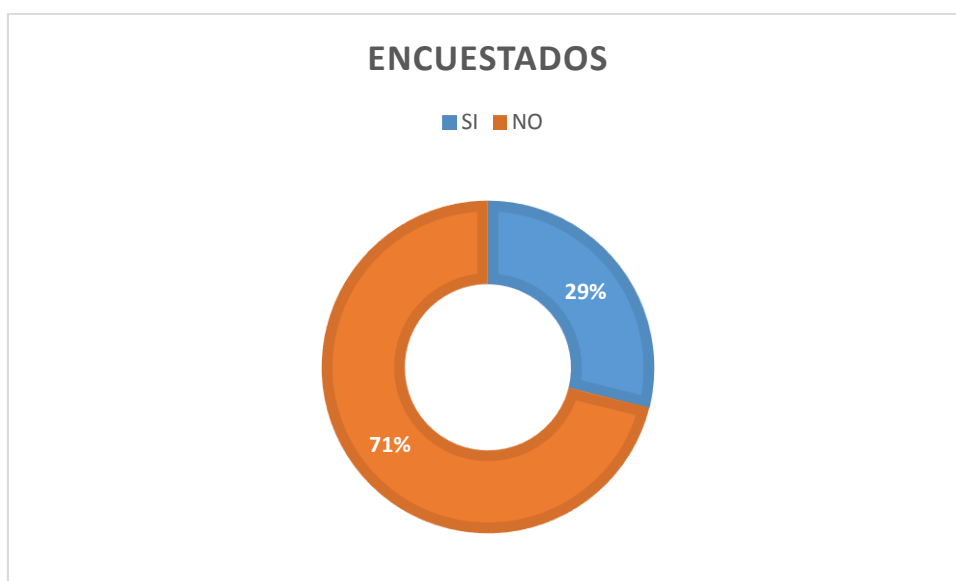


GRÁFICO N°06-B



INTERPRETACIÓN:

La información que presenta el Gráfico N° 06, muestra que el 28% opina que sí.

Mientras el 38% opina que no se requieren medidas de corrección ante calificaciones disimiles para casos iguales o parecidos

RESULTADOS

“LA PREDICTIBILIDAD EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL”

MÓDULO II: REPRESENTACIÓN DE LA FICHA DE ENCUESTAS

CUADRO N° 07

7. ¿Conoce Usted, las normas y precedentes vinculantes que se utilizan en materia registral, con la finalidad de darle predictibilidad a la calificación registral?

Entrevistados	Si	%	No	%	Total
Jueces	9	10%	6	6.6%	15
Fiscales	4	4.4%	8	8.8%	12
Abogados	23	25.5%	37	41.1%	60
Registradores	3	3.3%	0	0%	3
Total	39	43%	51	57%	90

FUENTE: Ficha de Encuesta.

GRAFICO N°07-A

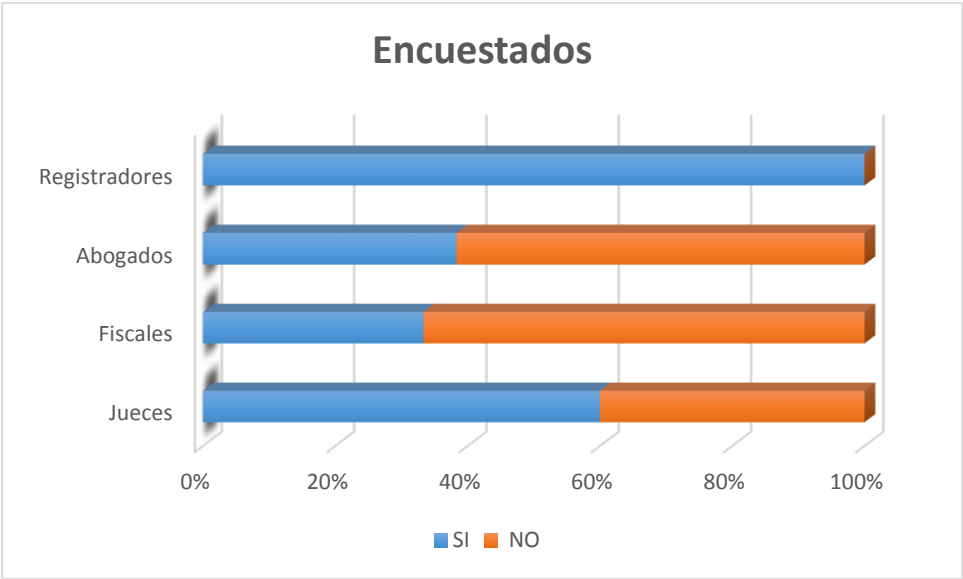
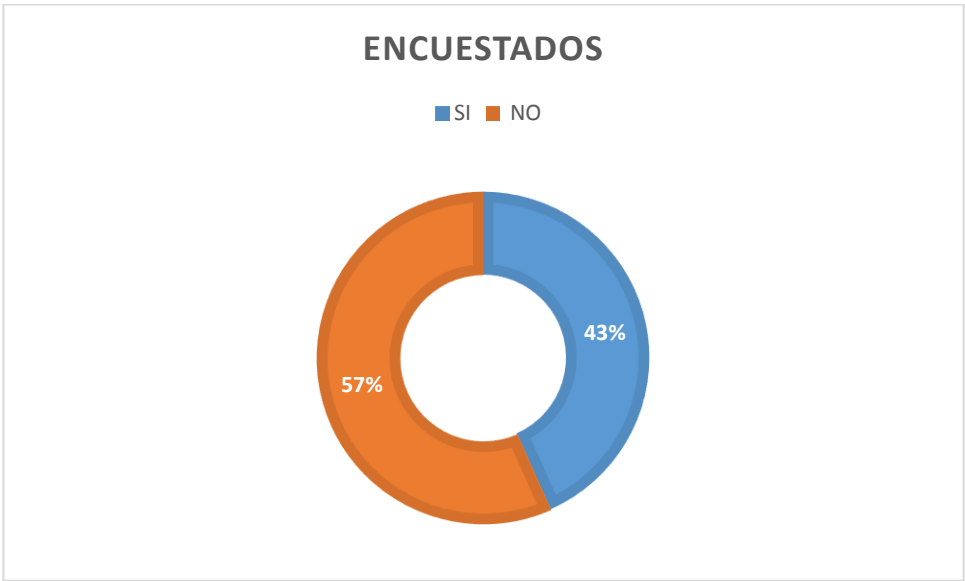


GRÁFICO N°07-B



INTERPRETACIÓN:

La información que presenta el Gráfico N° 07, muestra que el 43% de los encuestados las normas y precedentes vinculantes que se utilizan en materia registral, con la finalidad de darle predictibilidad a la calificación registral.

Mientras el 57% opina que no.

6.2 DISCUSIÓN DE RESULTADOS

De la encuesta que nos sirvió como herramienta para la recolección de datos, esta fue enfocada a una población relacionada con el tema de estudio, de la cual se extrajo una muestra representativa quienes fueron los sujetos a encuestar, dicha muestra encuestada estuvo conformada por Jueces (15), Fiscales (12), Abogados (60) y Registradores (03) a los cuales se le formularon preguntas relacionadas con el objeto de investigación, con la finalidad de que siendo conocedores y operadores directos del tema de investigación, hace válida la percepción y la opinión que puedan exponer a través de sus respuestas.

Por ello es que de los resultados a la pregunta: ¿Considera Usted que la diversidad de criterios para resolver un mismo caso, perjudica la predictibilidad que debe existir en la función registral, y con ello, la seguridad jurídica? Nos encontramos con que 84% de los sujetos encuestados consideran que la función registral en lo que respecta a la calificación de los títulos ingresados, esta debe ser predecible para el administrado, en razón a la seguridad jurídica y a la confiabilidad con la que debe contar los Registros Públicos, por ello es que la subjetividad en la toma de decisiones al momento de calificar, siendo un factor meramente humano, debe ser reducido a la mínima expresión, por ello se indica que debe existir uniformidad en criterios para casos similares.

Con relación al cuadro N°02 en que se formula la pregunta ¿Considera Usted que las reglas y limitaciones previstas en los reglamentos de SUNARP para la calificación registral hacen mas predecible la función registral?; Como resultado de la encuesta nos ha arrojado que el 57% de los sujetos encuestados que las reglas y limitaciones que se prevén por el tribunal registral en el desarrollo de sus directivas o decisiones con carácter vinculante coadyuvan en cierta medida a palear la diversidad de criterios en la calificación registral, sin embargo es muy corta la diferencia entre la afirmación entre los encuestados, por lo que también un sector significativo de la muestra (43%), indica que no son suficientes los reglamentos y directivas vinculantes, ya que siempre existirá el riesgo de una interpretación distinta que lleve a criterios disimiles de los acordados.

Del mismo modo en el gráfico N°03 en donde se plantea la pregunta: ¿Considera Usted que los mecanismos tendientes al logro de la predictibilidad en el ejercicio de la función registral, resulta en una coherente y uniforme toma de decisiones al momento de la calificación registral? Ante ello nos encontramos con resultados que esperábamos, ya que al hablar de mecanismos como término genérico, englobamos todas las acciones posibles en las cuales el registrador puede hallar guías que influyan en su criterio sin quitarle independencia, no obstante sistematice y de coherencia de uniformidad y predictibilidad a sus decisiones al momento de la calificación registral; de mismo modo en el cuadro N°04 conforme lo explicamos en el cuadro N°02, los precedentes vinculantes de observancia obligatoria tiene un efecto positivo en la uniformidad de criterios, sin embargo no son suficientes para garantizar la predictibilidad y la seguridad jurídica.

Los resultados posteriores solo reafirma la tesis planteada en las hipótesis, por lo que nos lleva a considerar obviamente con un mínimo margen de error, de que efectivamente se requieren mejores medidas en la actuación funcional de los registradores al momento de la calificación registral, esto con la finalidad de uniformizar criterios, y así garantizar la

predictibilidad y la seguridad jurídica que es uno de los pilares y finalidades de los Registros Públicos.

CONCLUSIONES

1. Tal como se planteó en las hipótesis, el problema que persiste en lo que a la predictibilidad refiere en nuestro sistema registral, tiene su origen en la misma naturaleza humana y en la diferenciación en el mundo subjetivo de los operadores de Derecho, y aún más en cuanto a la toma de decisiones, si bien es cierto que existen normas, parámetros y criterios establecidos, aún persiste y persistirá a lo largo del desarrollo de nuestro sistema registral diversidad de criterios que responden a una lógica válida y a las normas establecidas, no obstante aun siendo disímiles de otros criterios para casos análogos, de nuestro estudio podemos concluir que a pesar de que sigue siendo una problemática latente que afecta la seguridad jurídica, será un factor que siempre existirá en cuanto se utilicen operadores humanos para la realización de la calificación registral, esto sin perjuicio de que mediante un desarrollo normativo interno se pueda menguar dicha disparidad y diversidad de criterios.

2. Que efectivamente podemos acercarnos a un grado en que la diversidad de criterios pueda minimizarse al máximo posible, ello gracias a normativas internas que recojan la experiencia que se lleva en cuanto a la calificación registral en casos controversiales, de modo que como resultado de un análisis se tome un criterio uniforme para la calificación registral de casos específicos, estos deben ser materia de revisión y control por la máxima autoridad competente, así como de continuo desarrollo con la finalidad de uniformizar en mejor medida los criterios y cumplir con la predictibilidad que se espera garantizando la seguridad Jurídica.

3. De los mecanismos que tienden al logro de la predictibilidad en el ejercicio de la función registral, como ya mencionamos anteriormente la reglamentación sistematización de criterios es una parte fundamental y formal de alcanzar dichos objetivos, no obstante existen mecanismos no formales, los cuales deben ser puestos en práctica a manera de opciones facultativas como las interconsultas entre registradores y aceptación de sugerencias u opiniones, ya que

si se pueden realizar una suerte control difuso en el ámbito registral, solo en lo que a opiniones refiere, se uniformizarían en cierta medida los criterios.

4. Siendo los precedentes vinculantes expedidos por el Tribunal Registral, una de las herramientas normativas más importante para sentar criterios obligatorios para casos concretos análogos entre sí, estos precedentes si se justifican así mismos al momento de su aplicaciones, debido a su naturaleza de cumplimiento obligatorio por los operadores registrales, crea un estándar ya parametrado y fundamentado para resolver la calificación registral de un modo determinado, evitando así la diversidad de criterios subjetivos tomados por los registradores y creando predictibilidad en los usuarios del sistema registral.

RECOMENDACIONES

1. Ante la problemática recomendamos la conformación de foros presenciales o no, que sirvan como lugares de discusión entre los operadores Registrales, con la finalidad de disertar casos en concreto, y unificar conclusiones que devengan en una formación de criterios concordados, la comunicación y el debate entre los Operadores registrales es un herramienta básica para que en la toma de decisiones al momento de la calificación registral exista uniformidad, y por ende Predictibilidad por parte de los usuarios del Sistema Registral.

2. Del mismo modo las normativas internas o los precedentes vinculantes expedidos por el Tribunal Registral, ante casos controversiales sobre calificación registral, deberían tener una publicidad mayor con la finalidad de que goce de una mayor llegada a la ciudadanía, para los casos más comunes, de manera que un usuario del Sistema Registral ya informado, fácilmente podrá predecir el resultado de la calificación de su título.

3. La implementación de mecanismos que permitan si bien es cierto no que controlen o puedan cambiar la calificación porque esto afectaría el debido procedimiento, que prevengan la toma de decisiones disimiles, sean estas herramientas tecnológicas o normativas, la implementación de formas de visualización de resultados similares al que en ese momento es objeto de calificación registral.

FUENTES DE INFORMACIÓN

- 1.- ANAYA CASTILLO, Javier. (2010) Abogado por la Pontificia Universidad Católica del Perú, con estudios en Maestría de Derecho Civil en esa misma casa de estudio y con estudios de especialización en derecho registral en la Universidad Autónoma de Madrid – Curso CADRI. Abogado consultor de la Gerencia Registral de la SUNARP. Docente universitario.
- 2.- ALVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio. (2006) “Derecho Inmobiliario Registral. Granada”: Comeres, 2006, pág. 53.
- 3.- AMORÓS GUARDIOLA, Manuel. (1996) “Significado de la Calificación Registral”. En: LA CALIFICACIÓN REGISTRAL, Tomo 1, edición a cargo de Francisco Javier Gómez Gállico, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Edit. Civitas S.A., Madrid, pág. 618.
- 4.- BALTAZAR CABALLERO, Jorge Luis Sistematización de los procesos de inscripción y publicidad registral.
- 5.- CAVERO HERRERA, Victorio.(1987) “Derecho Registral y Notarial”. Lima: Raisol SA, p. 55.
- 6.- COGHLAN, Antonio R. (1984). “Teoría General de Derecho Inmobiliario Registral”. Abeledo - Perrot, Buenos Aires - Argentina, p. 105.
- 7.- CHICO Y ORTIZ, José María. (2000) “Estudios sobre Derecho Hipotecario”. Madrid España: Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales S.A, 2000, p. 528.
- 8.- DELGADO SCHEELJE, Alvaro. (2000) “Hacia la Reforma del Libro IX de los Registros Públicos del Código Civil Peruano de 1984. En: Ius El Veritas, Lima – Perú.
- 9.- DELGADO SCHEELJE, Álvaro. (1998) “La Publicidad Jurídica Registral”. (Cuestiones generales y manifestaciones concretas), SUNARP, Primeras Jornadas

Preparatorias del 1er Congreso Nacional de Derecho Registral oficina registral regional Inka Vol. I, Cuzco, Gaceta Jurídica Editores, 1998., p 37.

10.- DIEZ-PICAZO, Luis.(1995) “Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial”. Tomo III. Editorial Civitas. Madrid, Pág. 384

11.- GARCIA GARCIA citado por Domínguez Luis: “El principio de legalidad tiene su modalidad fundamental en el principio de calificación registral”, que constituye la característica del sistema registral de inscripción ausente en los sistemas de transcripción en los que el asiento registral nada añade al título. En nuestro sistema registral la inscripción tiene un valor declaratorio, no constitutivo (en el Registro de la Propiedad se decepcione las situaciones jurídicas que se han constituido válidamente en el campo extra registral). Y Morell y Terry: La función de calificación registral es la facultad de examinar, censurar, admitir o rechazar el título sujeto a inscripción, el acto por el cual el registrador examina los títulos inscribibles y decide sobre su admisión o no admisión en el Registro. (Digámoslo así, una comparación entre el título y las disposiciones legales que le son aplicables, a fin de que la inscripción reúna todas las garantías posibles de estabilidad y firmeza. DOMINGUEZ LUIS, José Antonio. Registro de la Propiedad y administración pública (Servicio Público y Función Pública Registral) Granada, Comares, 1995., pp 603-604

12.- GALGANO, Francesco. Atlas de Derecho Privado Comparado. Fundación Cultural del Notariado. Pág.76.

13.- GARCÍA GARCÍA, José Manuel. (1993) “Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario”. Tomo II Editorial Civitas S. A: Madrid, pág. 227.

14.- GÓMEZ GÁLLIGO, Francisco Javier y Del Pozo Carrascosa, Pedro. (2000) “Lecciones Derecho Hipotecario. Madrid” - España: Editorial Marcial Pons, p. 63.

15.- GONZÁLES BARRÓN, Gunther. (2002) Profesor de Derecho Civil y Derecho Registral de la PUCP, USMP, UIGV y UNMSM. Doctor en Derecho, Magíster en Derecho Civil y Abogado por la PUCP. Diplomado en Economía y Derecho del Consumo por la Universidad de Castilla La Mancha y la PUCP. Especialista en

Responsabilidad Civil por la Universidad de Castilla La Mancha. Juez Superior Titular de la Corte de Lima. Ha sido Notario de Lima, así como Presidente y Vocal de los Tribunales Administrativos de COFOPRI y SUNARP. E-mail: ggonzales@pucp.edu.pe.

16.- GONZALES LOLI, Jorge Luis. (2002) “Comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos”. Editorial Gaceta Jurídica, Lima - Perú. 2002. p. 34.

17.- HOYOS, Henrechson. (1987) “La teoría organicista es de un simplismo inadmisibile y por consiguiente, no es de extrañar que ella sea reputada absolutamente insuficiente para satisfacer las necesidades teórico - prácticas. En verdad, con ella se hace difícil, si no imposible, distinguir los actos jurisdiccionales, por una parte, de los actos legislativos y de los actos administrativos, por otra”. Pag. 24

18.- KURI BREÑA, Daniel. (1978) “Introducción Filosófica al Estudio del Derecho”, Ed. Ius, México, pág. 131.

19.- LA CRUZ BERDEJO, J.L. (2001) “Elementos de Derecho Civil. III Bis Derecho Inmobiliario Registral”. Dykinson, Madrid, p. 3

20.- LUNA ESCALANTE, Esbén. “El Tribunal Registral en los Servicios de Publicidad”, Abogado por la Universidad Particular San Martín de Porras. Abogado del Tribunal Registral Sede Lima. Las opiniones vertidas en el presente trabajo sólo constituyen una opinión particular de su autor

21.- MANZANO SOLANO, Antonio.(1999) Derecho Registral Inmobiliario. Volumen II. Centro de Estudios Registrales. Madrid.

22.- MANZANO SOLANO, Antonio y MANZANO Fernández, Ma del Mar. (2008) Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario. Centro de Estudio del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercaderes de España.

- 23.- MOISSET DE ESPANÉS, Luis. (1997) "Publicidad Registral", Advocatus, 2da edic., Córdoba, pág. 200.
- 24.- PAU PEDRÓN, Antonio. (1982) "Panorama del sistema inmobiliario alemán". Revista Crítica del derecho inmobiliario, N° 551, 1982, p. 961.
- 25.- PAUPEDRÓN, Antonio. (1995) "Curso de Práctica Registral", Publicaciones de la Universidad de Comillas, Madrid, pág. 23.
- 26.- PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, Manuel. (1986) "Derechos Reales. Derecho Hipotecario", 2da edic., Sección de publicaciones de la Universidad de Madrid, Madrid, pág. 543,544.
- 27.- RUBIO BERNUY, David. (2008) "Derecho Registral Teoría y práctica. SUNARP, Zona registral N° V sede Trujillo, pp. 31-32.
- 28.- RUBIO CORREA, Marcial. El sistema jurídico, introducción al Derecho, 8° edición. Colección de textos jurídicos de la PUCP. Fondo Editorial 1999.
- 29.- ROCA SASTRE, Ramón María. Derecho Hipotecario. Barcelona: Bosch, 1995.
- 30.- Saborio Valverde, Mario en su artículo "La publicidad registral, la seguridad jurídica y los sistemas registrales inmobiliario", en la obra Derecho Registral y Notarial - Tomo I del Instituto Peruano de Estudios Forenses, pág 149.
- 31.- SIHUAS RIVAS, Julián, (1996) "Ejecutoria Registral de la Propiedad Inmueble", Lima – Perú, Librería y Ediciones Jurídicas, Primera Edición, pp. 609.
- 32.- TARAZONA ALVARADO, Fernando. Notario de Lima. Abogado por la Pontificia Universidad Católica del Perú, con estudios de Maestría en Derecho Civil en dicha casa de estudios. Posgrado en Derecho Registral (CADRI 2009). Ex Vocal del Tribunal Registral. Ex Registrador del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, Perú

FUENTES LEGALES

- 1.- Ley 17801, Registro de la Propiedad Inmueble
- 2.- <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=255400>
- 3.- En la Gaceta Oficial de 19 de mayo de 1860
- 4.- <http://www.honduraslegal.com/legislacion/civil.htm>[10/13/2011 5:30:12 PM]
- 5.- Ley N° 26785. Publicada 11.05.97 en el Diario Oficial El Peruano. Pág. 149137.
- 6.- Comisión Revisora Del Código Civil. Exposición de Motivos Oficial del Código Civil, Registros Públicos, p. 17.
- 7.- Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 079-2005-SUNARPISN, (Texto Único Ordenado Del Reglamento General De Registros Públicos).
- 8.- Cfr. Resolución N° 2072-2011-SUNARP-TR-L de 18 de Noviembre de 2011.

ANEXOS

ANEXO NRO. 01

FICHA BIBLIOGRÁFICA

NOMBRE DE AUTOR:

TITULO DEL LIBRO:

EDITORIAL, LUGAR Y AÑO:

NOMBRE DE LA BIBLIOTECA:

CÓDIGO:

ANEXO NRO. 02

FICHA DOCUMENTAL

NOMBRE DE AUTOR:

INDICADOR:

TITULO:

IDENTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO:

FECHA:

COMENTARIO o CITA:

LOCALIZACION:

ANEXO NRO. 03

CUESTIONARIO APLICADO

1. ¿Considera Usted que la diversidad de criterios para resolver un mismo caso, perjudica la predictibilidad que debe existir en la función registral, y con ello, la seguridad jurídica?

- a) SI
- b) NO

2. ¿Considera Usted que las reglas y limitaciones previstas en los reglamentos de SUNARP para la calificación registral hacen mas predecible la función registral?

- a) SI
- b) NO

3. ¿Considera Usted que los mecanismos tendientes al logro de la predictibilidad en el ejercicio de la función registral, resulta en una coherente y uniforme toma de decisiones al momento de la calificación registral?

- a) SI
- b) NO

4. ¿Considera Usted, que los Precedentes de Observancia Obligatoria justifican el logro de la predictibilidad de la función registral?

- a) SI
- b) NO

5. ¿Considera Usted, que actualmente SUNARP cumple con el principio de predictibilidad ante la ciudadanía usuaria?

- a) SI
- b) NO

6. ¿Considera Usted que se requieren medidas de corrección ante calificaciones disimiles para casos iguales o parecidos?

- a) SI
- b) NO

7. ¿Conoce Usted, las normas y precedentes vinculantes que se utilizan en materia registral, con la finalidad de darle predictibilidad a la calificación registral?

- a) SI
- b) NO