



**UNIVERSIDAD ANDINA DEL CUSCO**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA**  
**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



**“EL PRINCIPIO DE PREDICTIBILIDAD Y LA CALIFICACIÓN REGISTRAL EN LA  
OFICINA REGISTRAL DE CUSCO”**

**TESIS PARA OPTAR AL TÍTULO PROFESIONAL DE  
ABOGADO**

**PRESENTADO POR:**

**BACH. BRENDA LUCIA DÍAZ QUINTANILLA**

**ASESOR: DR. CARLOS EDUARDO JAYO SILVA**

**CUSCO – PERÚ**

**2021**



## AGRADECIMIENTO

En primer lugar a Dios por bendecirme en la vida, por guiar mi camino a lo largo de mi existencia, ser el apoyo y fortaleza en aquellos momentos de dificultad y debilidad, por ayudarme a no temer a las adversidades porque él está conmigo siempre.

Agradezco a mi asesor de tesis, el Dr. Carlos Eduardo Jayo Silva, por haber confiado este trabajo en mi persona, por su valiosa dirección y apoyo para seguir este camino de tesis y llegar a la culminación del mismo. Cuya experiencia y educación han sido mi fuente de motivación y de curiosidad estos años de investigación.

A mis padres que sin ellos todo esto nunca hubiese sido posible, son el pilar fundamental para querer ser mejor cada día. Gracias a mi padre por ser mi gran inspiración y ejemplo a seguir en lo profesional y personal, a mi madre agradecer que con toda su paciencia y amor formo mi carácter y perseverancia, son ellos quienes creyeron y confiaron en mí, infinitas gracias por haberme apoyado incondicionalmente.

Mi profundo agradecimiento a mi casa de estudios, a todas las autoridades y personal que hacen de la Universidad Andina del Cusco un ejemplo de educación, por abrirme las puertas y permitirme forjar mi carrera profesional dentro de su establecimiento educativo.

A todos ustedes, mi mayor reconocimiento y gratitud infinita.



### **DEDICATORIA**

*A mis padres, con mucho cariño y admiración por haberme acompañado durante todo mi trayecto estudiantil y lo largo de mi vida inculcándome valores y principios.*



## RESUMEN

La presente tesis “**El principio de predictibilidad y la calificación registral en la oficina registral de Cusco**” ha tenido como objetivo general averiguar las razones de porque no se aplica el principio de predictibilidad en la calificación registral la Zona N° X – Sede Cusco de Registros Públicos y así mismo averiguar porque se permite la doble calificación aun título ya estudiado previamente. Se demostró que en la realidad actual el administrado usuario de los servicios de SUNARP en Cusco presenta un malestar cotidiano enmarcado en la inaplicación del principio de predictibilidad acarreado ello un perjuicio en los usuarios que al presentar un título con los requisitos solicitados en el reglamento de registros públicos estos muchas veces son observados para posteriormente ser subsanados en tenor a dicha observación, pero a la hora de presentar nuevamente la documentación solicitada por el registrador inicial por diversas razones no le toca al mismo que califico en un inicio y este es derivado a otro registrador que no tiene conocimiento de lo antecedido y por la facultad de individualismo e independencia que poseen estos funcionarios vuelven a hacer una nuevo estudio de título aplicando su criterio de interpretación personal, emitiendo posteriormente su criterio de calificación de manera formal (anotación de inscripción – observación - tacha) que muchas veces se aleja del que inicialmente lo reviso siendo totalmente discrepante hasta llegar al punto de rechazar la subsanación e inclusive generar nuevas observaciones no hechas al principio de la calificación inicial o llegar al punto de tachar los títulos generando toda esta situación un malestar justificado en los usuarios manifestando pérdida de tiempo y dinero por no existir un acuerdo interno entro los registrador para que esto no suceda de manera reiterativa.

**PALABRAS CLAVE:** Predictibilidad, calificación de título, registrador.



## ABSTRACT

In this thesis "The principle of predictability and the registry qualification in the registry office of Cusco" has had as general objective to find out the reasons why the principle of predictability is not applied in the registry qualification of Zone N ° X - Cusco Registers Headquarters Public and also find out why double qualification is allowed on a previously studied degree. It was shown that in the current reality, the administered user of SUNARP services in Cusco presents a daily discomfort framed in the non-application of the principle of predictability, thus causing damage to users who by presenting a title with the requirements requested in the registration regulations These are often observed to be subsequently corrected in accordance with said observation, but at the time of resubmitting the documentation requested by the initial registrar for various reasons, it is not up to the same one who qualified in the beginning and this is referred to another registrar. who has no knowledge of the foregoing and due to the faculty of individualism and independence that these officials have, they do a new degree study applying their personal interpretation criteria, subsequently issuing their qualification criteria in a formal way (registration annotation - observation - cross out) that many times moves away from the q I initially reviewed it being totally disagreeing until I reached the point of rejecting the correction and even generating new observations not made at the beginning of the initial qualification or reaching the point of crossing out the titles, generating all this situation a justified discomfort in the users manifesting loss of time and money for not having an internal agreement between the registrars so that this does not happen repeatedly.

**KEYWORDS:** Predictability, title rating, registrar.



## INDICE

<b>AGRADECIMIENTO .....</b>	<b>1</b>
<b>DEDICATORIA .....</b>	<b>2</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>4</b>
<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>7</b>
<b>CAPITULO I.....</b>	<b>9</b>
<b>PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....</b>	<b>9</b>
1.1 Descripción de la realidad problemática.....	9
1.2. Formulación del problema.....	10
1.2.1. Problema general.....	10
1.2.2. Problemas específicos.....	10
1.3. Objetivos .....	11
<b>CAPITULO II .....</b>	<b>13</b>
<b>MARCO TEÓRICO .....</b>	<b>13</b>
2.1. Antecedentes de la investigación .....	13
2.2. Bases Teóricas.....	16
<b>SUB CAPITULO I .....</b>	<b>16</b>
<b>EL PRINCIPIO DE PREDICTIBILIDAD .....</b>	<b>16</b>
1. Los principios.....	16
2. Los principios en el derecho.....	24
3. Los principios en el derecho administrativos.....	27
4. Los principios en derecho registral:.....	37
<b>SUB CAPITULO II.....</b>	<b>44</b>
<b>LA NATURALEZA JURIDICA DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL .....</b>	<b>44</b>
<b>SUB CAPITULO III .....</b>	<b>59</b>
<b>LA CALIFICACION DENTRO DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL EN LA OFICINA REGISTRAL DE CUSCO .....</b>	<b>59</b>
<b>SUB CAPITULO IV.....</b>	<b>61</b>
<b>POR QUE NO SE APLICA LA PREDICTIBILIDAD EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL .....</b>	<b>61</b>
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>66</b>
<b>RECOMENDACIONES.....</b>	<b>69</b>
<b>CAPITULO III.....</b>	<b>71</b>



<b>MÉTODO .....</b>	<b>71</b>
3.1 Tipo de Investigación .....	71
Investigación de Tipo Básica: .....	71
Nivel:.....	71
3.2 Diseño de la Investigación.....	71
Enfoque: .....	71
Población y muestra: .....	71
3.3 Métodos, técnicas e instrumentos de colecta de datos .....	72
Método: .....	72
Técnica: .....	72
La observación: .....	72
La revisión bibliográfica: .....	72
Instrumento: .....	72
Técnicas (estadísticas) de análisis de los datos colectados: .....	72
<b>Bibliografía .....</b>	<b>73</b>



## INTRODUCCIÓN

El acceso a los registros publicos hoy en día es de vital importancia para el crecimiento y desarrollo de una sociedad. Siendo asi, que es de mucho respaldo el tener una propiedad inscrita en registros publicos a una que solo esta plasmada en documentos muchas veces hasta notariales, el ingresar a la base de registros publicos va a generar de una forma u otra muchisima mas seguridad juridica que cualquier otro instrumento de carácter publico.

Sin embargo, a pesar de los beneficios que la institucion de SUNARP puede brindar a la sociedad, existen muchas personas que no pueden acceder a esta base por diversas razones que en su mayoria son atribuibles a las trabas que los funcionarios publicos (registradores) de estas instituciones ponen a los usuarios, muchas de estas injustificadas o simplemente por que no tienen un criterio pro-inscripcion y creen que al poner tantos filtros y trabas estan ayudando cuando es todo lo contrario, la actitud de ellos hace que muchas personas tengan temor de inscribir su propiedad por lo tedioso y dificultoso que hacen ver el procedimiento registral.

De esta manera, en el primer capítulo, se plantea la descripción y formulación del problema, así como, los objetivos de la investigación.

El segundo capítulo trata todo sobre los antecedentes de la investigacion, bases teoricas sobre calificacion de titulos dentro del procedimiento registral en la oficina registral N° X



sede Cusco y una presentación de por que no se aplica la predictibilidad en el procedimiento registral.

En el capítulo tercero se desarrollo sobre el tipo de investigacion, diseño de la investigacion, metodos, tecnicas e instrumentos de colecta de datos

En la ultima parte finalizo este trabajo presentando las conclusiones a las que se he arribado, así como unas recomendaciones.



## CAPITULO I

### PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

#### 1.1 Descripción de la realidad problemática.

En el derecho la predictibilidad contiene una acepción de uniformidad cuya aplicación se da en el common law donde la fuente principal del derecho es el precedente judicial. La predictibilidad como principio se incorpora en el derecho romano-germánico debido al fenómeno de la globalización, principio que también se extiende al procedimiento administrativo buscando establecer la obligatoriedad de observancia jurisprudencial.

Por este principio la autoridad administrativa deberá brindar a los administrados información veraz respecto a cada trámite a efectos de que el administrado sepa antes del inicio del trámite cual será el resultado de su gestión administrativa, lo cual genera seguridad jurídica y es parte del debido procedimiento.

En el caso del procedimiento registral, el tribunal (se entiende registral) ha emitido sendas resoluciones aprobando directivas que buscan aplicar el principio de predictibilidad bajo la estandarización de criterios en distintos actos correspondientes a la inscripción registral.

Sin embargo a la fecha se observa un fenómeno que de alguna manera contradice los alcances de este principio, es así que por ejemplo durante el procedimiento de calificación de títulos cuando un usuario se apersona a las oficinas de RRPP a realizar cualquier trámite, ingresan formatos establecidos por la entidad, los mismos que pasados los periodos respectivos son calificados y evaluados para posteriormente tener



como resultado las siguientes opciones: positivo (Inscripción) o negativo (observación, tacha, liquidación).

Una vez se subsane las observaciones o se pague el monto liquidado en los casos de que el título haya sido OBSERVADO O LIQUIDADO respectivamente, lo único que quedaría como resultado sería la inscripción, pero muchas veces se ha visto que el registrador ha vuelto a hacer nuevas observaciones al título previamente calificado y estudiado por otro registrador o, incluso, por el mismo, (por diversas razones: no se le volvió a asignar al mismo registrador que en un inicio estudio el título, era temporal en el puesto, salió de vacaciones, etc) pasando por alto así al RGRP específicamente el art. 33 literal a.1, el mismo que menciona “cuando el registrador conozca un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro registrador, salvo lo dispuesto en el literal c), no podrá formular nuevas observaciones a los documento ya calificados. No obstante, podrá dejar sin efecto las formuladas con anterioridad”, ocasionando así en el usuario una inseguridad jurídica e impredecibilidad en el procedimiento registral.

Por estas razones es que se formula las siguientes preguntas:

## 1.2. Formulación del problema

### 1.2.1. Problema general

- ¿Cuáles son las razones por las cuales no se aplica el principio de predictibilidad en la calificación registral en la zona registral de cusco?
- ¿Por qué se permite la doble calificación registral a un título ya estudiado previamente?

### 1.2.2. Problemas específicos

- ¿Cuál es la naturaleza de la calificación registral?



- ¿Cuál es la naturaleza del principio de predictibilidad?
- ¿Cuáles son las causas por las que no se aplica el principio de predictibilidad en la calificación registral?

### 1.3. Objetivos

#### *1.3.1. Objetivo general*

- Averiguar las razones por que no se aplica el principio de predictibilidad en la calificación registral de la zona registral Cusco.
- Averigua por que se permite la doble calificación registral a un título ya estudiado previamente.

#### *1.3.2. Objetivos específicos*

- Determinar la naturaleza de la calificación registral.
- Determinar la naturaleza del principio de predictibilidad.
- Establecer las causas por las que no se aplica el principio de predictibilidad en la calificación registral.

#### *1.4. Justificación de la investigación*

##### **Conveniencia.** –

La presente investigación se justifica por la percepción de una situación problemática un problema que se da constantemente en las oficinas registrales de cusco, ya que se realiza un procedimiento registral poco común el cual incumple con lo establecido por su propio reglamento general, generando esto en los usuarios una insatisfacción.

Para cambiar el accionar de los registradores públicos al momento del procedimiento



registral y a raíz de ello pueda existir un criterio único al momento de ser estudiado los títulos presentados en las oficinas de registros públicos.



## CAPITULO II

### MARCO TEÓRICO

#### 2.1. Antecedentes de la investigación

El primer antecedente del presente trabajo es la tesis para obtener el título profesional de abogado sustentada en la Facultad de [derecho y Ciencias Políticas de la Universidad los Andes, bajo las siguientes características:

**TITULO:**

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

**Autores:**

**BACH. KELLY YAQUELIN ESPINOZA CADEMA**

**BACH. LIZ FRANCISCA VASQUEZ JORGE**

**Principales Conclusiones:**

PRIMERA. -

Que, la escasa existencia de uniformidad de criterios que adoptan los registradores, inciden en la calificación de los títulos presentados al Registro para su inscripción, al adoptar cada registrador posiciones divergentes unos son muy formalistas, otros toman como guía las resoluciones del Tribunal Registral sin considerar el contexto sociocultural de la oficina Registral de Huancayo, además que no todos constituyen presentes de observancia obligatoria por lo que podrían apartarse de dichos criterios y así adoptar decisiones que adecuen al contexto local.



SEGUNDA. -

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

TERCERA. -

El pronunciamiento del Registrador sobre la calificación del título influye en la seguridad jurídica dinámica de los usuarios, toda vez que la inscripción de los actos, derechos o titularidades a publicitar en el registro está sujeto al pronunciamiento del registrador y en merito a la publicidad que brinda el registro como servicio, el usuario – administrado, va celebrar o no actos con relevancia jurídica, ejerciendo la seguridad jurídica dinámica que es deber del Registro y el Estado para con el ciudadano.

El segundo antecedente lo constituye el trabajo académico para optar el grado de segunda especialidad en Derecho Registral, presentado y sustentado en la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, bajo los siguientes datos:

**Título:**

**“ANÁLISIS DE LOS LÍMITES A LA FUNCIÓN DE CALIFICACIÓN REGISTRAL A LA LUZ DE LA RESOLUCIÓN N° 329-2013-SUNARP-TR-A”**

**Autores:**

**Natalia Coronel Pardavé.**

**Cuyas principales conclusiones:**



1. La calificación es el soporte del sistema registral y, como tal, se debe cumplir con su finalidad, empleando todos los elementos necesarios, generados en nuestro ordenamiento jurídico para que el registrador publicite actos válidos y legítimos.
2. Dependiendo de la procedencia de los actos que se buscan inscribir, el registrador va a emplear distintos métodos de calificación, es decir, va a obedecer los lineamientos planteados por las normas tratándose de documentos emanados del fuero judicial o de entidades administrativas.
3. Como se ha podido apreciar, es correcto que la calificación del registrador sea atenuada pues no va a proceder a calificar los pronunciamientos de fondo ni los procedimientos internos para la emisión de estos en vista de la presunción de legalidad que los reviste. Lo que no es correcto es limitar o anular la función de calificación del registrador pues de esa forma, no se estaría cumpliendo con la finalidad del sistema registral, llegándose, inclusive, a publicitar actos que no cumplan con los antecedentes del registro, generando un engaño y perjuicio al usuario.
4. En la resolución materia de análisis, se puede apreciar uno de los errores en la calificación en las que incurre el registrador al tratar de realizar una calificación legalista, pegada a la norma, sin advertir que al realizar dicho análisis estaba creando un supuesto más a la norma que regula la extinción del derecho de propiedad, sin medir las consecuencias que esto podría generar.
5. Se requiere delimitar de manera correcta y adecuada el ámbito de aplicación de la calificación por parte del registrador, con la finalidad de no perjudicar al usuario, solicitándole mayor documentación a la requerida en las normas y reglamentos, o creando derechos sin medir las consecuencias y los alcances de estos.



6. Además de generar normas orientadas a proteger la seguridad jurídica de los usuarios, Registros Públicos debería contar con sistemas informáticos que le permita continuar con dicha protección, fortaleciendo de esa forma las barreras de ingreso a documentos falsificados y minimizando de esa forma, los riesgos a los que se encuentra expuesto.

**El tercer antecedente lo constituye el artículo científico escrito por el profesor Mario Alva Matteucci titulado:**

**“El principio de la predictibilidad en el Derecho tributario peruano”**

Dicho autor señala que:

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

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

## 2.2. Bases Teóricas.

### SUB CAPITULO I

#### EL PRINCIPIO DE PREDICTIBILIDAD

1. Los principios. - Son bases genéricas que sirven para para lograr cierto propósito que terminan dando origen a nuevas teorías, ideologías, doctrinas, religiones, culturas, ciencias etc.



- 1.1. *Generalidades:* El estudio de los principios en todo el ámbito del derecho y sus demás ramas, como construcción científica es relativamente reciente, sin que esto quiera decir que no tenga precedencia. Lo que sucede es que hasta el siglo pasado no se inicia, propiamente, el estudio de la ciencia del derecho registral, por lo que hasta que se llega al pleno conocimiento de esta rama del derecho por los letrados alemanes en primer lugar y posteriormente por los italianos, los que han gestionado la exposición científico doctrinal de los mismo.

Todo ordenamiento jurídico tiene como base a los principios generales del derecho, los que inclusive son anteriores al derecho, es indudable entonces que toda rama del derecho posee su anclaje en principios básicos que rigen en una determinada colectividad. Al respecto. En este contexto también tenemos las palabras de (Diez Picazo, 1995), “cuando afirma que usualmente las constituciones proclaman de forma solemne los valores, creencias y convicciones del país, que constituyen las normas básicas reveladoras de un pensar de la comunidad respecto de los problemas fundamentales de su organización”.

Los principios del derecho y en este caso del derecho Registral son las directivas u orientaciones genéricas en que se inspira o basa cada ordenamiento jurídico del derecho, alguno de ellos son comunes a la legislación procesal ordinaria, el primado de uno u otro responde a las circunstancias históricas, políticas y sociales vigentes de una agrupación en específico, de allí que (Podetti, 1963) Considere que “los principios procesales deben aplicarse con criterio despierto y actual, estructurando las instituciones que de ellos resulten e interpretándolos en un sentido armónico con las necesidades de la justicia en relación al tiempo y al



pueblo donde ha de aliarse”

Sabemos que el proceso en cualquier ámbito del derecho formalmente considerado es una sucesión progresiva de actos coordinados entre sí que se desarrollan conforme a una norma legal, las cuales tiene como base unas directrices tendentes a que aquel cumpla el fin de servir a la justicia; indicaciones que constituyen lo que se denomina principios fundamentales del derecho los cuales en rigor los estaremos definiendo con palabras de sus autores, en el rubro que sigue.

- 1.2.** *Funciones prácticas y teóricas:* la doctrina es cuidadosa al atribuir ciertas funciones a los principios generales del derecho como las siguientes que se mencionaran a continuación:
  - 1.2.1.** Sirven de bases previas al legislador para estructurar las normativas y demás ordenamientos que regirán al derecho en adelante.
  - 1.2.2.** Son de mucha ayuda para el estudio comparativo de los diversos ordenamientos existentes vigentes así como el de los que rigieron épocas anteriores.
  - 1.2.3.** Constituyen instrumentos interpretativos de incalculable valor.

Además, según (Quintero, 2000) los principios “son subsidios para resolver lagunas, desempeñan una función de integración de la ley con el mecanismo lógico de la analogía iuris. Sirve de orientador en la tarea hermenéutica, como explicación axiológica. Y constituyen los cimientos fundamentales del ordenamiento positivo.



Desde ya es una obligación hacer notar como los principios en la práctica del derecho tienen una gran labor de manera objetiva; es decir, los principios están siempre presentes en el desarrollo del proceso de cualquier rama del Derecho.

Sobre función práctica de los principios procesales (Peyrano, 1978) expresa “nuestra aspiración, en última instancia, consiste en mostrar la PRACTICIDAD de lo teórico, el subsuelo político social de lo jurídico, el proceso de la idea moral, la mayor confianza que hoy se dispensa al órgano jurisdiccional, la científicidad del derecho procesal y la creciente preocupación de este por ponderar más afinadamente la conducta de los justiciables; todo ello mediante el análisis de los principios generales que dominan el proceso civil. Subrayamos tal preocupación que justifica que hoy (...) puede decirse que el proceso no es una física de los actos procesales”.

El término jurídico denominado los principios toma relevancia e interés teórico de manera sustancial en la práctica jurídica es decir en el ejercicio de la abogacía, toda vez que los tiempos presentes exigen al derecho unificar criterios y por ende conceptos que compartan el ideal de justicia los mismo que irán al ritmo de la evolución social de una determinada localidad o región.

Consecuentemente, los principios están supeditados a la aplicación e interpretación de la ley, con la capacidad de uso de la lógica pura del



juzgador o aplicador de la ley, ya que los principios básicos del procedimiento en este caso Registral determina la finalidad de dicho proceso, las reglas que se deben seguir al tratamiento y la correcta manera de interpretación y aplicación de los reglamentos y normas rectoras. Bien menciona (Briseño, 1969), que “los principios dan el sentido, la finalidad a que deben adecuarse las leyes”

La función de los principios del derecho Registral no solo se basa en función de precedente que pueda cumplir sino que también va ser esencialmente para el cumplimiento de la labor integradora, informadora e interpretativa.

- **Integradora:** Esta función que cumplen los principios es fundamental, aun en las legislaciones en las que se hayan elaborado con magnifico cuidado para regular íntegramente toda la actividad legislativa, resulta casi nulo tener la certeza en su totalidad de haberse previsto con absolutamente todas las circunstancias, eventualidades o situaciones que puedan aparecer durante el desarrollo de todo el proceso en un caso determinado. No olvidemos que la ley como la misma ciencia del derecho es producto de la fusión entre la mera imaginación e intelecto del hombre, siendo así que el desacierto o la falsedad nunca serán indiferentes a su quehacer de aplicabilidad, pues muy recurrentemente se puede estar prevista o normada que se cree de esta manera la dificultad de su aplicación trayendo consigo esto como consecuencia con la presencia de los ya famosos y no mal denominados vacíos legales o lagunas de la ley. Teniendo entonces como única solución en estos casos la ya estipulado misma ley vigente y aplicar tal cual está escrito avocándonos solo a la



letra mas no al criterio lógico cuando lo correcto sería que el operador jurídico debería recurrir a los principios generales del derecho.

- **Informadora:** Se le denomina de esta manera porque es de conocimiento del profesional especialista en derecho, como lo debe de ser del estudiante de derecho y bachiller en derecho, que en la producción o realización de las leyes o cualquier otro cuerpo normativo del ordenamiento jurídico, los principios son una fuente solida de las disposiciones legales, destinadas a regular la comportamiento humana cotidiano.

Serán dichos principios los que orienten o sustenten la solidez social de la normatividad, con su vigor y aplicabilidad eficiente dentro de la colectividad; es decir, “...los principios señalaran el contenido esencial de las reglas básicas que deben gobernar el debate procesal. El encargado de elaborar las normas procesales tiene que estar atento al llamado permanente delos principios, si quiere evitar desviarse de su propósito mientras guarde íntegramente los principios tiene asegurada la coherencia de sus normas que elabora con el propósito de la actividad que regula. Solo de esa manera puede garantizar una adecuada legislación procesal” (Gomez, 2013)

- **Interpretativa:** De un tiempo aquí esta función ya no es propia solo del juez, sino también del abogado y todo aquel interesado en leyes, sobre todo en cuanto a cuestiones de interpretación normativa, alcanzando de



manera más óptima y funcional la interpretada de la norma de derecho materia que haya sido objeto de su interpretación. La función interpretativa del aplicador del derecho no puede ser ni estar alejado a las orientaciones que proporcionan los principios generales del derecho. El fenómeno jurídico de la interpretación de la ley, como labor de quien aplica la ley (en este caso el registrador) básicamente se presenta cuando la norma es oscura, ambigua, y debe descombrar o limpiar el sentido claro, jurídico y correcto de la norma. Al momento de interpretar la norma jurídica, los principios tienen amplia funcionalidad que en definitiva serán ellos los que orienten y guíen hacia la solución más óptima en todo el sentido de la palabra, para la aplicación de la norma que más se adecue al caso en concreto y particular.

- 1.3. *Importancia:* La importancia de los principios procesales es trascendental para el desarrollo de nuestra disciplina jurídica, ya que sin un adecuado conocimiento de ellos difícilmente se podrá comprender los institutos jurídicos procesales de todo el derecho, con el verdadero fondo y forma implicadas en este. La importancia también se centra porque los principios conforman los medios procesales para salvar los vacíos o lagunas que las mismas presentan, de tal manera que sirvan de elementos interpretativos para todo el ordenamiento judicial.

En la doctrina se argumenta que frente a la desorbitada importancia de esta hacia los principio, a finales del pasado siglo e inicios del actual, se atribuyó a los principios una corriente tendente a restringir el alcance de los mismo, presentándolos con un valor meramente relativo, teniendo en cuenta que



cualquier proceso en el derecho comparado, no es individual, sino que presenta notables diferencias en todo su sistema operacional, lo que nos lleva a tener como conclusión de que esta falta de uniformidad de criterios implica la falta de fuerza intrínseca de los mismos. Ante esta situación Sáenz Jiménez (Saenz Jimenez), “entiende que el hecho de la falta de un tipo procesal único y universal no desvirtúa el valor de los principios que en todo caso procesal, a la vez una insustituible base interpretativa”.

**1.4.** *Caracteres:* Los principales rasgos que caracterizan los principios generales del derecho son:

**1.4.1.** Bifrontalidad: Los principios procesales se caracterizan por tener su antagónico, como ocurre con el principio dispositivo se contraponen al principio inquisitivo, el de concentración con el de dispersión, el de escritura con la oralidad, etc. No existe proceso en el pasado o actualidad que apliquen principios “puros” con absolutos. Sobre este aspecto (Podetti, 1963) indica que los principios no son absolutos en el sentido de que excluyen totalmente a su contrario y la tendencia moderna es precisamente utilizarlos según las necesidades del litigio.

**1.4.2.** Dinamismo: Este carácter reconoce dos vertientes: un dinamismo absoluto y otro relativo. El absoluto, para su configuración requiere la condición de que el principio a aplicar constituye un total descubrimiento, generalmente, se dice en la doctrina se conoce como la representación a la explicación de la *ratio legis* de algunas novedades introducidas por el



Código civil Italiano. El dinamismo relativo, se conforme, en cambio, con verificar la existencia del antecedente como muestra de una base sustancial.

**1.4.3. Practicidad:** Es el carácter en el que más vamos a hacer énfasis, porque todo principio del derecho opera no solo en el ámbito teórico, sino que también abarca en la praxis, pues su trascendencia es básica en aplicarla en la práctica más específicamente dentro de un caso en concreto. Bien destaca este rasgo (Goldschmidt, 1936), explicando: “Si, no obstante, no me es costumbre exponerlos se refiere a los principios procesales en todas las ramas del saber jurídico, ello se debe a que su análisis solo es oportuno si los principios reúnen tres condiciones:

- no soltar a la vista y, por consiguiente, no resultar su esbozo superfluo (como suele ocurrir en el derecho penal)
- no ser tan numerosos que su enumeración (como suele acontecer en el derecho civil) constituya una verdadera economía intelectual.
- No ser tan abstractos que sean in-idoneos para servir a la solución de dudas interpretativas (como acaece igualmente en el derecho civil)”

**2. Los principios en el derecho.** – En materia del derecho específicamente son bases teóricas fundamentales que dan razón a todo un sistema jurídico.

En la disciplina del derecho existen diversos autores que hablan de esta ciencia entre ellos (Guasap, 1948) que consideran que los principios generales del derecho son normas jurídicas similares a las demás que integran un ordenamiento jurídico. Es



precisamente que (Couture, 1974), quien nos enseña, que la tarea del jurista consta de cuatro operaciones: **1.** Hallazgo de la norma aplicable; **2.** Inteligencia de esa norma; **3.** Construcción de la norma concreta dentro del perfil de la institución-, y **4.** Articulación de ese perfil en la sistemática del ordenamiento jurídico. Los primeros que permiten realizar tal tarea son tan positivos como la misma ley.

Sobre la naturaleza jurídica de los principios los maestros en derecho conocedores de esta amplia materia de dicha ciencia, han demostrado su interés de manera muy paupérrima y reflejo de ello es que únicamente tenemos teorías de antaño sobre los principios mas no alguna recientemente que podamos comentar. Sobre este punto piensa (Peyrano, 1978), en los siguientes términos: “Estar en la inopia de la normatividad de los principios procesales es equivalente a quitar obligatoriedad a su aplicación. Si, como hemos visto anteriormente, el ordenamiento jurídico procesal requiere y busca una particular armonía interna, ya que dado un vacío legal de en las normas específicas o conflicto normativo, debe buscarse la solución dirimente teniendo en cuenta el principio procesal respectivo de mejor aplicación al caso en concreto”.

Finalmente podemos advertir que, para el jurista en mención, desde el punto de vista dogmático, los principios generales del derecho civil son construcciones jurídicas normativas subsidiarias (aplicables de manera suplementariamente), porque su imperatividad existirá a raíz del conjunto de las situaciones previstas en la convalidación de la norma pre aludida. (Buscar conceptos de principios en derecho autores).

“Los principios Generales del derecho, en su gran mayoría son considerárseles pilares básicos y fundamentales sobre los que se asienta una determinada concepción del



derecho...” (Monroy, 1996)

Los **principios generales del derecho** son los enunciados normativos más generales que a pesar de no haber sido integrados formalmente en los ordenamientos jurídicos particulares, recogen de manera abstracta el contenido de un grupo de ellos. “Son conceptos o proposiciones de naturaleza axiológica o técnica que informan la estructura, la forma de operación y el contenido mismo de las normas, grupos normativos, conjuntos normativos y del propio derecho como totalidad” (Bobbio, 1990).

Los principios en el derecho, son utilizados igual que la costumbre por los jueces para poder resolver los casos cuando exista algún vacío o deficiencia de la ley. Los principios generales del derecho son premisas éticas, criterios fundamentales dentro de la estructura normativa, es esa construcción jerárquica de normas jurídicas; teniendo como una de sus características peculiares que no necesariamente están positivizados, es decir; los principios generales del derecho pueden sencillamente no estar escritos en algún enunciado normativo o texto dentro del ordenamiento utilizado por los concedores del derecho, ello rompe concordancia con el sistema normativo que tenemos los países del civil law que obedecen a la norma eminentemente tangible y cuya fuente de derecho más importante es la legislación, sin embargo en este quiebre de lo escrito o tangible sinónimo de lo permitido y prohibido es que los principios del derecho llegan a tener sentido, por que como lo mencione líneas arriba los principios generales del derecho son utilizados cuando existe vacío o deficiencia de la ley, es decir; cuando no baste el derecho positivo existente.

Los principios generales del derecho cumplen una función accesoria, es decir; actúan como normas supletorias cuando el derecho positivo vigente no nos da una solución a un caso en concreto y en el caso de que estos principios si estén reconocidos en el



ordenamiento jurídico estos constituyen normas superiores ya que generalmente están incluidos en la constitución o en los títulos preliminares de los códigos normativos, ahora como los principios generales del derecho no necesariamente están positivizados pueden estar enunciados de diversas formas, una de ellas es el uso de apotegmas que son una suerte de refranes jurídicos muy comunes entre abogados como por ejemplo “todo lo que no está prohibido está permitido” “nadie puede enriquecerse sin causa justa” “nadie puede sacar provecho de su propio delito” “quien alega aprueba” “quien puede los más, puede lo menos” “nadie puede dar lo que no tiene” “lo accesorio sigue la suerte de lo principal” “primero en el tiempo, primero en el derecho” “no debe castigarse dos veces por lo mismo” entre muchos otros. Por otro lado tenemos los principios generales de una determinada rama del derecho por ejemplo en el derecho civil tenemos el principio “pacta sunt servanda” que significa el pacto es de obligatorio cumplimiento entre las partes, en el derecho penal “Nullum crimen, nulla poena sine praevia lege” que significa que no hay crimen, no hay pena sin que previamente exista una ley o el principio del “in dubio pro reo” que significa que toda duda debe favorecer al imputado, en el derecho laboral tenemos el principio “in dubio pro operario” que implica que ante la duda de la interpretación de una norma deberá favorecerse al trabajador, entre otros principios lógicos técnicos que responden a una rama del derecho en específico estos actúan de una manera sistematizadora y armónica con los fines que cada rama del derecho pretende alcanzar, por ejemplo en el derecho civil se fundamenta en la igualdad entre las partes, en el derecho penal se fundamenta en brindarle garantías al imputado, en el derecho laboral por su lado se fundamenta en proteger al trabajador etc

3. Los principios en el derecho administrativos. – Son los postulados rectores que guían la actuación administrativa cual si fueran los valores jurídicos que priman sobre el resto del ordenamiento normativo y sirven de base para los futuros enunciados normativos que se



emitan para regular la administración pública, estos están contemplados en el texto único ordenado de la Ley del procedimiento administrativo general ante conocida como la famosa LPAG o la ley N°27444, la misma que contiene 19 principios que generalmente se explican en el orden establecido legalmente en el texto ya mencionado, pero los agruparemos en 6 grupos cada uno con diferentes etiquetas debido a que están concatenados unos con otros, de esta manera considero que es más fácil explicar las características de una actuación administrativa de calidad, en ese sentido la actuación de la administración pública debe de ser:

### **3.1** *Limitada:*

1. Principio de legalidad. - Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas
2. Principio de razonabilidad. - Las decisiones de la autoridad administrativa, cuando creen obligaciones, califiquen infracciones, impongan sanciones, o establezcan restricciones a los administrados, deben adaptarse dentro de los límites de la facultad atribuida y manteniendo la debida proporción entre los medios a emplear y los fines públicos que deba tutelar, a fin de que respondan a lo estrictamente necesario para la satisfacción de su cometido.
3. Principio del ejercicio legítimo del poder. - La autoridad administrativa ejerce única y exclusivamente las competencias atribuidas para la finalidad prevista en las normas que le otorgan facultades o potestades, evitándose especialmente el abuso del poder, bien sea para objetivos distintos de los establecidos en las disposiciones generales o en contra del interés general.



4. Principio de responsabilidad. - La autoridad administrativa está obligada a responder por los daños ocasionados contra los administrados como consecuencia del mal funcionamiento de la actividad administrativa, conforme lo establecido en la presente ley. Las entidades y sus funcionarios o servidores asumen las consecuencias de sus actuaciones de acuerdo con el ordenamiento jurídico.

3.2 *Eficiente:*

5. Principio de impulso de oficio. - Las autoridades deben dirigir e impulsar de oficio el procedimiento y ordenar la realización o práctica de los actos que resulten convenientes para el esclarecimiento y resolución de las cuestiones necesarias.
6. Principio de informalismo. - Las normas de procedimiento deben ser interpretadas en forma favorable a la admisión y decisión final de las pretensiones de los administrados, de modo que sus derechos e intereses no sean afectados por la exigencia de aspectos formales que puedan ser subsanados dentro del procedimiento, siempre que dicha excusa no afecte derechos de terceros o el interés público.
7. Principio de celeridad. - Quienes participan en el procedimiento deben ajustar su actuación de tal modo que se dote al trámite de la máxima dinámica posible, evitando actuaciones procesales que dificulten su desenvolvimiento o constituyan meros formalismos, a fin de alcanzar una decisión en tiempo razonable, sin que ello releve a las autoridades del respeto al debido procedimiento o vulnere el ordenamiento.
8. Principio de eficacia. - Los sujetos del procedimiento administrativo deben hacer prevalecer el cumplimiento de la finalidad del acto procedimental,



sobre aquellos formalismos cuya realización no incida en su validez, no determinen aspectos importantes en la decisión final, no disminuyan las garantías del procedimiento, ni causen indefensión a los administrados.

En todos los supuestos de aplicación de este principio, la finalidad del acto que se privilegie sobre las formalidades no esenciales deberá ajustarse al marco normativo aplicable y su validez será una garantía de la finalidad pública que se busca satisfacer con la aplicación de este principio.

9. Principio de simplicidad. - Los trámites establecidos por la autoridad administrativa deberán ser sencillos, debiendo eliminarse toda complejidad innecesaria; es decir, los requisitos exigidos deberán ser racionales y proporcionales a los fines que se persigue cumplir.

### 3.3 *Transparente:*

10. Principio de predictibilidad de confianza legítima. - La autoridad administrativa brinda a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada procedimiento a su cargo, de modo tal que, en todo momento, el administrado pueda tener una comprensión cierta sobre los requisitos, trámites, duración estimada y resultados posibles que se podrían obtener.

Las actuaciones de la autoridad administrativa son congruentes con las expectativas legítimas de los administrados razonablemente generadas por la práctica y los antecedentes administrativos, salvo que por las razones que se expliciten, por escrito, decida apartarse de ellos.

La autoridad administrativa se somete al ordenamiento jurídico vigente y no puede actuar arbitrariamente. En tal sentido, la autoridad administrativa no



puede variar irrazonable e inmotivadamente la interpretación de las normas aplicables.

**11. Principio de acceso permanente.** - La autoridad administrativa está obligada a facilitar información a los administrados que son parte en un procedimiento administrativo tramitado ante ellas, para que en cualquier momento del referido procedimiento puedan conocer su estado de tramitación y a acceder y obtener copias de los documentos contenidos en dicho procedimiento, sin perjuicio del derecho de acceso a la información que se ejerce conforme a la ley de la materia.

**12. Principio de participación.**- Las entidades deben brindar las condiciones necesarias a todos los administrados para acceder a la información que administren, sin expresión de causa, salvo aquellas que afectan la intimidad personal, las vinculadas a la seguridad nacional o las que expresamente sean excluidas por ley; y extender las posibilidades de participación de los administrados y de sus representantes, en aquellas decisiones públicas que les puedan afectar, mediante cualquier sistema que permita la difusión, el servicio de acceso a la información y la presentación de opinión.

3.4 Basada en la confianza:

**13. Principio de buena fe procedimental.** - La autoridad administrativa, los administrados, sus representantes o abogados y, en general, todos los partícipes del procedimiento, realizan sus respectivos actos procedimentales guiados por el respeto mutuo, la colaboración y la buena fe. La autoridad administrativa no puede actuar contra sus propios actos, salvo los supuestos de revisión de oficio contemplados en la presente Ley.



Ninguna regulación del procedimiento administrativo puede interpretarse de modo tal que ampare alguna conducta contra la buena fe procedimental.

**14.** Principio de presunción de veracidad. - En la tramitación del procedimiento administrativo, se presume que los documentos y declaraciones formulados por los administrados en la forma prescrita por esta Ley, responden a la verdad de los hechos que ellos afirman. Esta presunción admite prueba en contrario.

**15.** Principio de verdad material. - En el procedimiento, la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, para lo cual deberá adoptar todas las medidas probatorias necesarias autorizadas por la ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas.

En el caso de procedimientos trilaterales la autoridad administrativa estará facultada a verificar por todos los medios disponibles la verdad de los hechos que le son propuestos por las partes, sin que ello signifique una sustitución del deber probatorio que corresponde a estas. Sin embargo, la autoridad administrativa estará obligada a ejercer dicha facultad cuando su pronunciamiento pudiera involucrar también al interés público.

**16.** Principio de privilegio de controles posteriores. - La tramitación de los procedimientos administrativos se sustentará en la aplicación de la fiscalización posterior; reservándose la autoridad administrativa, el derecho de comprobar la veracidad de la información presentada, el cumplimiento de la normatividad sustantiva y aplicar las sanciones pertinentes en caso que la información presentada no sea veraz.



### 3.4 *igualitaria*

17. Principio de imparcialidad. - Las autoridades administrativas actúan sin ninguna clase de discriminación entre los administrados, otorgándoles tratamiento y tutela igualitarios frente al procedimiento, resolviendo conforme al ordenamiento jurídico y con atención al interés general.

18. Principio de uniformidad. - La autoridad administrativa deberá establecer requisitos similares para trámites similares, garantizando que las excepciones a los principios generales no serán convertidos en la regla general. Toda diferenciación deberá basarse en criterios objetivos debidamente sustentados.

### 3.5 Garantista:

19. Principio del debido procedimiento. - Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten.

La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal es aplicable solo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo.

El primer grupo de principios se enfoca en el marco de los **límites** al ejercicio del poder de la administración pública, como mencione líneas arriba la administración pública existe para garantizar y perseguir el interés general de los administrados pues allí radica la razón de su



existencia, para ello cuenta con la potestad de limitar la libertad de los particulares en post del bien común pero esta potestad para limitar derechos no puede ser arbitraria; la administración pública esta para servir por ello que se sujeta a la ley, es decir sus actuaciones deben estar sustentas normativamente si no es considerado autoritario para actuar, es así que el funcionario público no puede hacer lo que quiere esto basado en el principio de legalidad que es el primer limite al ejercicio del poder de la administración pública.

El segundo es que no basta con que la ley establezca facultades si no que estas sean ejercidas proporcionalmente a los fines que se pretenda conseguir en el marco del principio de razonabilidad, es decir a través de la ley se le otorga facultades para que accione pero cuando accione debe hacerlo de manera proporcional y si no se hace esto se estará cometiendo un abuso de poder encomendado y ello está prohibido en mérito al principio del ejercicio legítimo del poder, esto acarreando que la administración pública deba responder por los daños causados ante el abuso del poder y sancionar a los funcionarios y servidores públicos responsables todo ello en base al principio de responsabilidad, en ese sentido estos cuatro principios nos enseñan como en la administración pública no se puede hacer lo que quieras sino lo que puedes y lo que debes, es decir la actuación administrativa tiene límites y debe accionar siempre de acuerdo a ley evitando así abusos de poder.

Ahora bien veamos al segundo grupo de principios del procedimiento administrativo general referente a una administración pública **eficiente**, porque no basta con que actúe si no que actúe bien, en ese sentido los funcionarios y servidores públicos deben dirigir el procedimiento y no esperar a que los particulares e interesados lo hagan pues los servidores públicos son los más capacitados para hacerlo, estos servidores públicos son quienes conocen como se desarrolla el tramite así que les corresponde dirigirlo en mérito al principio de impulso de oficio, así mismo



deben darle dinamismo es decir que el trámite avance evitando formalidades innecesarias según el principio de celeridad con ello también deben de interpretar los enunciados normativos a favor de los administrados dándoles la oportunidad de que subsanen las exigencias formales mientras dure el trámite esto sobre la base del principio de informalismo, es clave entonces saber que las formalidades son adecuadas solo si tienen relación con la finalidad que la administración pública persigue si no, no tiene sentido dicha formalidad y la finalidad prevalece según el principio de eficacia y es por ello que concatenando todo lo anterior el principio de simplicidad nos dice que se debe eliminar toda complejidad innecesaria en un procedimiento administrativo.

Y siguiendo con el tercer grupo de principios estos guardan relación porque permite que tengamos una administración pública **transparente** abierta a los particulares, en ese sentido por principio de predictibilidad la administración pública debe brindar información veraz completa y confiable sobre los trámites a su cargo y de cómo se resuelve así los particulares tendremos una certera noción de cómo y cuándo tendremos resultados, esta información puede ser brindada en cualquier momento así como la expedición de copias a costo del particular interesado esto cuando se trate sobre un trámite que está siguiendo el mismo particular que solicita la información así lo dispone el principio de acceso permanente, no obstante también puede acceder a la información un tercero particular interesado según el principio de participación siempre que no pida información confidencial, secreta o reservada regulada por la ley de transparencia, estos tres principios nos permiten acceder a la administración pública y exigir que no nos oculten información necesaria para gestionar nuestros procedimientos administrativos.

El cuarto grupo de principios incide que la actuación administrativa está basada en la **confianza** ello porque el principio de fe señala que las partes de un procedimiento administrativo, particulares y trabajadores de la administración pública actúan con respeto y colaboran entre sí,



entonces se sobrentiende que hay buena fe presumiendo que los documentos y declaraciones de los particulares presentan en un procedimiento administrativo responden a la verdad, es decir la administración pública confía en los administrados y en la información que se le proporciona esto se rige sobre el principio de presunción de veracidad sin perjuicio de que la propia administración pública pueda verificar la verdad en base a los hechos pero no significa la administración pública incita a que el administrado falte a la verdad y se aprovechen de esa confianza porque cuidado con quien lo hace ya que el principio de controles posteriores faculta a la administración pública a fiscalizar luego del trámite realizado para comprobar si lo que dijo el particular realmente fue verdad o no, y si no lo sanciona e incluso puede remitir los actuados al ministerio público para que se le inicie un proceso penal por haber cometido delito, básicamente la administración pública confía en el administrado ello para acelerar los trámites y el flujo económico pero sanciona a quien abusa de ello y miente.

En el penúltimo grupo más reducido vemos a los dos principios que imponen **igualdad** en los procedimientos administrativos por un lado el principio de imparcialidad incide en la igualdad entre las personas y el principio de uniformidad en la similitud de requisitos para tramites parecidos, es decir no se debe discriminar a las personas ofreciendo tratos diferenciados ni tampoco establecer requisitos diferentes para tramites similares claro que puede haber diferencias pero esto bajo criterios objetivos por ejemplo el trato distinto en merito a la ley general de la persona con discapacidad.

Finalmente la administración pública es **garantista** por que respeta el principio del debido procedimiento este señala acciones puntuales que debe cumplirse en favor de los administrados como ser debidamente notificado, acceder al expediente administrativo, refutar los cargos imputados, exponer sus argumentos, presentar alegatos complementarios, ofrecer pruebas,



informar oralmente, obtener una decisión por parte de la administración pública que sea motivada y fundamentada con razones jurídicas dentro de un plazo razonable y además de contar con el derecho de impugnar la decisión en caso no esté de acuerdo.

Para terminar, recalcar que estos 19 principios administrativos orientan los procedimientos administrativos, todas las actuaciones dentro de este deben respetarse y guiarse en ellos y los administrados deben tenerlos muy en cuenta cuando recurran a los organismos públicos, gobiernos regionales, municipalidades y en si a toda entidad de la administración pública.

4. Los principios en derecho registral: Características o rasgos fundamentales que rigen u orientan a un determinado sistema registral y que lo distinguen o asemejan de otros. Medios o instrumentos a través de los cuales, en forma mediata o inmediata, se alcanzan los fines de la publicidad jurídica registral: Seguridad Jurídica (Estática y Dinámica).

- “Son las orientaciones capitales, líneas, directrices del Sistema, Serie sistemática de bases fundamentales. Resultado de la sintetización o condensación del ordenamiento jurídico registral” (Rubén Guevara Manrique).
- “Los Principios Registrales son las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral de un país determinado, y que pueden especificarse por inducción o abstracción de los diversos preceptos de su Derecho Positivo” (Sanz).

“En cuanto al concepto que estos Principios pueden considerarse como el resultado conseguido mediante la sintetización técnica de parte del ordenamiento jurídico sobre la materia manifestada en una serie de criterios fundamentales orientaciones, son los juicios, reglas e ideas fundamentales que rigen u orientan un determinado sistema registral” (Roca Sastre).



Los principios registrales son los criterios fundamentales de solución de diversos problemas surgidos en torno a la conversación e intercambio de derechos patrimoniales, en los que se utiliza como base la inscripción en el registro.

Es muy discutida la utilidad de los principios registrales, pues si bien algunos opinan que facilita el conocimiento de la disciplina, así como la aplicación por parte de los registradores o jueces; sin embargo, otro sector considera que su importancia es relativa, pues los principios no serían otra cosa que reglas técnicas que deciden cuestiones esenciales en el tráfico patrimonial, pero no tienen la categoría de principios generales del sistema jurídico, pues los principios registrales son reglas técnicas para el adecuado funcionamiento de la publicidad y sus efectos, pero no puede convertirse en dogma de fe.

**4.1. Clasificación:** La doctrina, tradicionalmente, ha clasificado los principios registrales como:

**4.1.1. Formales o Adjetivos:** están referidos al procedimiento registral (requisitos para la inscripción).

**4.1.2. Materiales o Sustantivos:** están referidos a los efectos de la inscripción.

Según **Jorge Ortiz Pasco**: clasificación de principios registrales atendiendo a las 4 etapas o momentos del procedimiento registral:

- **Primera Etapa: Antes de la Inscripción** (Principios de Rogación y Prioridad).
- **Segunda Etapa: Buscando la Calificación** (Legalidad, Tracto Sucesivo, Prioridad Excluyente).



- **Tercera Etapa: Generando Publicidad** (Publicidad, Fe Pública).
  - **Cuarta Etapa: Defendiendo la Inscripción** (Legitimación).
- a) **Principio de Rogación Artículo 2011 del CC.-** 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 complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.
- Significa que las inscripciones en los Registros Públicos se extienden necesariamente a solicitud de parte interesada, no procediendo de Oficio.
- La **rogatoria** se da al momento de presentar al Registro una solicitud que, además, viene acompañada de un documento (s) y anexo (s) al mismo si fuera el caso.
- El término “rogación” no debe ser confundido con el de súplica, debido a que el Registrador está en la obligación de calificar el título presentado, por cuanto el servicio público registral es inexcusable.
- b) **Principio de publicidad Artículo 2012° del CC.-** Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.



Contiene una presunción legal que establece que toda persona tiene conocimiento de las inscripciones, sin admitirse prueba en contrario.

*También está recogido en el art. I del Título Preliminar del TUO del RGRP (“el contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo”).*

La publicidad jurídica material únicamente busca que los terceros tengan la posibilidad de conocer (cognoscibilidad general), constituyéndose en el efecto fundamental de la publicidad jurídica registral.

La cognoscibilidad general produce una oponibilidad *erga omnes*.

La publicidad registral reconoce dos clases: la publicidad formal y la publicidad material.

- 1) **Publicidad Material:** Se encuentra en el enunciado mismo del art. 2012° del Código Civil, en la presunción legal de conocimiento. Recogido en el art. I del Título Preliminar del TUO del RGRP.
- 2) **Publicidad Formal:** Está representada por los documentos y certificados que expide o exhibe el Registro, constituyéndose por ello en los medios, mecanismos o herramientas publicitarias. Esta expresado en el art. II del Título Preliminar del TUO del RGRP (“*El Registro es público. La publicidad formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del Archivo Registral*”).
- c) **Principio de legitimación Artículo 2013° del CC.-** El contenido de la



inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.

Según el cual el contenido de las inscripciones se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no sean rectificadas o anuladas judicialmente.

La legitimación representa la intangibilidad de los asientos de inscripción en el Registro; es decir, que los mismos mantienen su plena vigencia y sus efectos son válidos, mientras no se declare la nulidad o rectificación de dicho asiento en la vía judicial. Es decir, solamente un juez puede dejar sin efecto un asiento de inscripción registral.

Este Principio también es conocido como de “credibilidad general del asiento”.

El asiento registral producirá todos sus efectos mientras no sea declarado inexacto o inválido

Esta presunción de exactitud tiene la característica de ser “juris tantum”, es decir, que la inexactitud del registro debe ser probada, bien a través del propio procedimiento registral (rectificación de errores materiales o de concepto) o a través de un procedimiento judicial.

- d) Principio de Buena Fe Registral Artículo 2014° del CC.-** El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez



inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

Este principio tiene como objetivo amparar las adquisiciones realizadas teniendo como soporte la *fe registral*; es decir, creyendo y amparándose en lo que el registro publicita.

La buena fe del tercero se presume, lo que significa que quien la niegue tiene la obligación de probarla. La carga de la prueba pesa respecto aquél que niega la buena fe.

- e) **Principio de Tracto Sucesivo Artículo 2015° del CC.-** Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane.

(Diez Picaso, 1995): *“El tracto sucesivo permite que los actos de transmisión y adquisición de derechos inscritos formen en el Registro una cadena perfecta en el orden legal, sin solución de continuidad, de forma que el Registro refleje el historial completo de la finca inmatriculada”*.

(García García, 1993): *“El adquirente de hoy sea el transmitente de mañana y que el transmitente de hoy haya sido el adquirente de ayer”*.

El principio de tracto sucesivo tiene por sentido la continuidad de una



inscripción enlazada con otra inscripción, es decir, constituye el hecho de generar eslabones que encajen el uno al otro y como consecuencia de ello tener asientos de inscripción sólidos.

El tracto sucesivo se produce cuando el derecho que se inscribe emana de uno inscrito inmediatamente antes, es decir, es la exacta concordancia que debe existir entre los derechos inscritos en el Registro.

- f) **Principio de prioridad Artículo 2016° del CC.-** La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

Llamado también Principio de Impenetrabilidad.

Tiene como propósito impedir que se inscriban derechos que se opongan o resulten incompatibles con otro ya inscrito, aunque aquellos sean de fecha anterior.

- g) **Principio de impenetrabilidad Artículo 2017° del CC.-** No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior.

Según el Art. X del Título Preliminar del TUO del RGRP: *“No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha”*.

Este principio tiene estrecha relación con el denominado “cierre registral”. En



el sistema peruano el cierre registral de un nuevo título incompatible puede originarse respecto a:

- a) Un título anterior ya inscrito, lo que implica un cierre registral definitivo.
- b) Un título anterior anotado preventivamente (bloqueo registral, medida cautelar de no innovar) mientras duren sus efectos, siendo un cierre temporal.
- c) Un título presentado con fecha anterior, en cuyo caso el cierre registral será provisional.
- d) Un título presentado con fecha anterior, en cuyo caso el cierre registral será provisional.

## SUB CAPITULO II

### LA NATURALEZA JURIDICA DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

#### 1. *Introducción.* -

*Según SANZ, la calificación registral es el examen que el registrador hace de los títulos o documentos presentados en el Registro con el fin de comprobar que reúnen todos los requisitos exigidos por las leyes para su validez e inscribibilidad, y como consecuencia de ello para resolver si son o no inscribibles. (Diez Picaso, 1995)*

El documento presentado va a ser calificado o revisado por el registrador público, al cual se le faculta la función inherente, única y exclusiva de calificar, es así que la calificación es un proceso de revisión aplicando principios de legalidad, la capacidad



de los otorgantes, la validez de los actos jurídicos y entre otros aspectos para que posteriormente se pueda evidenciar la decisión tomada por el registrador que no puede derivar sus facultades a nadie.

Obviamente la decisión que nosotros esperamos como usuarios es la inscripción del acto solicitado o del acto rogado pero si los documentos tienen alguna falencia o defecto esto solo será un ideal o que nuestro título jamás será inscrito únicamente será calificado teniendo como resultado final una respuesta negativa; también podrá ser la decisión del registrador una observación subsanable que se plasmará a detalle en la eschela correspondiente, así mismo si falta el pago por los derechos registrales el registrador emitirá una liquidación del título y como lo mencione anteriormente si el acto a solicitar no tiene acogida registral se formulará la tacha o se rechazará la rogatoria. Frente a estas tres decisiones: OBSERVACION, LIQUIDACION O TACHA el usuario puede recurrir al tribunal registral en la segunda instancia que es facultativa.

Normalmente creemos que la calificación registral es así como que lineal u oblicua como una secuencia uniforme de pasos a seguir pero en la práctica podemos observar que todo lo que se lee en los ordenamientos sobre calificación registral es una gran mentira pues la calificación registral es una actitud que debe tener el registrador cuando determinados elementos se juntan para cumplir un objetivo específico, obviamente dichos elementos deben estar acorde a norma pues deben ser congruentes con el acto a solicitar para que así la lógica utilizada en la calificación registral sea más especializada, ya que en la práctica no solo se califican documentos administrativos sino también documentos judiciales, arbitrales y otros, los cuales dejan como precedentes de observancia obligatoria según sea la manera en la que los calificara el registrador, entonces creer que la calificación registral es lineal, oblicua, derechita y todos igualitos es una verdadera falacia por lo que deberíamos romper con ese mito desde todo punto



de vista.

Explica también PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, que calificar “es decidir si el hecho del cual se solicite el asiento, llega al registro con los requisitos exigidos para que sea registrable”. (Manzano Solano, 2008)

Por su parte (Roca Sastre), *“nos dice que es el examen, censura o comprobación de la legalidad de los títulos presentados a registro verifica el Registrador de la Propiedad”*. (Manzano Solano, 2008)

Se trata, pues, de un enjuiciamiento que el registrador realiza sobre la legalidad de los documentos y sobre la validez y la eficacia de los negocios contenidos en ellos, es decir, se trata de determinar si conforme a la Ley, procede o no inscribir el asiento solicitado pero lo cual tampoco es una carta abierta para que el registrador pueda calificar como mejor le parece los títulos si no que deben estar fundamentados según su reglamento interno. Dicha calificación registral, supone una actividad depuradora de la titulación presentada a registros, es el instrumento para hacer efectivo el principio constitucional de legalidad.

Según el reglamento general de los registros públicos nos dice que la calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal registral, en primera y segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales.



En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro (artículo 31° del RGRP).

En ese entender la calificación registral es el instrumento jurídico para hacer valer el principio de legalidad, este es un tema que rompe la cabeza a los abogados que normalmente cuando ingresan un título a registros públicos sin antes verificar los antecedentes registrales ya existente no confrontan el título que va a registros con la realidad registral y cuando ven los resultados se llevan una ingrata sorpresa hasta se atreven a decir: “que sea creído el registrador, porque lo que yo ingrese discrepa con el registró” pues única y sencillamente es porque previamente no se vio el registro y sus antecedentes, porque si ese abogado hubiera revisado antes de hacer el acto que aspiraba inscribir otra hubiese sido la realidad pues hubiese tenido pleno conocimiento de lo que ya está inscrito, así que sencillamente me atrevería a decir en todo el sentido del buen uso de la palabra que el problema son los abogados que no leen, que no se capacitan, que solo discuten, hablan y se andan quejando antes de siquiera dar una revisada exhaustiva de si el acto que vaya a celebrarse va acorde a ley o no, ya que no se percatan en lo más mínimo antes de darle forma, antes de elevarlo a escritura pública, antes de meterse en un juicio 30 años, ver si todo lo estructurado esta como debe de ser y no recién tener toda esta información cuando los documentos ya llegaron a registros públicos y toque el momento de la calificación, esperando que el registrados busque el contenido de los antecedentes para darle la forma recién o verificar su validación, pues ese registrador si está haciendo su trabajo no está excediendo sus facultades.

Los registradores califican la legalidad, pero a veces parece que eso no lo hemos leído y quien lo dice eso el código civil y que es el código civil una ley y que está diciendo la



ley que el registrador tiene facultades para calificar la legalidad y donde va buscar legalidad el registrador en el documento que se presenta y la base de datos que el maneja para ver si esa calificación es positiva o no pues de ello va depender que se inscriba o no el acto rogado, ese es el poder que tiene un registrador.

**2. Alcances de la calificación.** - (artículo 32° del RGRP).

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

- a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que exista un convenio de interconexión vigente, deberá ingresar a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar que se trata de la misma persona;
- b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción.
- c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;
- d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;



- e) Verificar la competencia del funcionario administrativo o Notario que autorice o certifique el título;
- f) Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción y complementariamente de sus respectivos antecedentes; así como de las partidas del Registro Personal, Registro de Testamentos y Registro de Sucesiones Intestadas debiendo limitarse a la verificación de los actos que son objeto de inscripción en ellos;
- g) Verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrita la representación, sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos registros;
- h) Efectuar la búsqueda de los datos en los Índices y partidas registra les respectivos, a fin de no exigirle al usuario información con que cuenten los Registros que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos;
- i) Rectificar de oficio o disponer la rectificación de los asientos registrales donde haya advertido la existencia de errores materiales o de concepto que pudieran generar la denegatoria de inscripción del título objeto de calificación.

El Registrador no podrá denegar la inscripción por inadecuación entre el título y el contenido de partidas registrales de otros registros, salvo lo dispuesto en los literales f) y g) que anteceden. En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción o de anotaciones preventivas, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil.



3. *Reglas para la calificación registral.* - Vamos a determinar cuáles son los extremos o los puntos sobre los cuales la calificación debe recaer, para ello es necesario también precisar cuáles son las fuentes de conocimiento de las cuales el registrador puede servirse para obtener los datos necesarios para construir sobre ello su juicio en torno a la inscribibilidad del título (artículo 33° del RGRP).

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites:

a) En la primera instancia:

a.1) Cuando el Registrador conozca un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro Registrador, salvo lo dispuesto en el literal c), no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados. No obstante, podrá dejar sin efecto las formuladas con anterioridad.

a.2) Cuando en una nueva presentación el Registrador conozca el mismo título o uno con las mismas características de otro anterior calificado por él mismo, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, sin perjuicio de lo dispuesto en el literal c), procederá de la siguiente manera:

\* Si el título que calificó con anterioridad se encuentra observado o hubiera sido tachado por caducidad del asiento de presentación sin que se hubieren subsanado los defectos advertidos, no podrá realizar nuevas observaciones a las ya planteadas. Sin embargo, podrá desestimar las observaciones formuladas al título anterior.



\* Si el título que calificó con anterioridad fue inscrito, se encuentra liquidado o fue tachado por caducidad del asiento de presentación al no haberse pagado la totalidad de los derechos registrales, no podrá formular observaciones al nuevo título, debiendo proceder a su liquidación o inscripción, según el caso.

Tratándose de títulos anteriores tachados por caducidad del asiento de presentación, sólo se aplicará lo dispuesto en este literal cuando el título es nuevamente presentado dentro del plazo de seis meses posteriores a la notificación de la tacha y siempre que el presentante no hubiera retirado los documentos que forman parte del título.

El funcionario responsable del Diario dispondrá lo conveniente a fin de garantizar la intangibilidad de los documentos que forman parte del título tachado durante el plazo a que se refiere el artículo anterior.

a.3) Cuando el Registrador conozca el mismo título cuya inscripción fue dispuesta por el Tribunal Registral, o uno con las mismas características, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, deberá sujetarse al criterio establecido por dicha instancia en la anterior ocasión.

**b) En la segunda instancia**

b.1) Salvo lo dispuesto en el literal c), el Tribunal Registral no podrá formular observaciones distintas a las advertidas por el Registrador en primera instancia.



b.2) Cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquélla deberá sujetarse al criterio ya establecido, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo.

Cuando la Sala considere que debe apartarse del criterio ya establecido, solicitará la convocatoria a un Pleno Registral extraordinario para que se discutan ambos criterios y se adopte el que debe prevalecer. La resolución respectiva incorporará el criterio adoptado aun cuando por falta de la mayoría requerida no constituya precedente de observancia obligatoria, sin perjuicio de su carácter vinculante para el Tribunal Registral.

c) Las limitaciones a la calificación registral establecidas en los literales anteriores, no se aplican en los siguientes supuestos:

c.1) Cuando se trate de las causales de tacha sustantiva previstas en el artículo 42 de este Reglamento; en tal caso, el Registrador o el Tribunal Registral, según corresponda, procederán a tachar de plano el título o disponer la tacha, respectivamente.

c.2) Cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita.

c.3) Cuando hayan surgido obstáculos que emanen de la partida y que no existían al calificarse el título primigenio.

Ambas instancias deben enmarcar sus criterios de calificación registral a los términos y



con los límites establecidos en el Reglamento General de los Registros Públicos y demás normas registrales.

**4. Características de la calificación registral.** - La función calificadora, que el registrador lleva a cabo presenta las siguientes características (Diez Picaso, 1995)

**4.1 Libertad e independencia:** El registrador es un funcionario independiente, solo subordinado a otros órganos o autoridades en la vía administrativa o jurisdiccional y por el cauce de oportunos recursos su actividad es libre sin tener que seguir directrices ni obedecer indicaciones de ningún tipo.

**4.2 Responsabilidad:** la responsabilidad es una consecuencia de la libertad y de la independencia de que el registrador goza para llevar a cabo la función calificadora. La responsabilidad alcanza a los daños y perjuicios que puedan ocasionar por no practicar los asientos correspondientes dentro de los plazos señalados por la ley, por la extensión de un asiento inexacto o por llevar a cabo una cancelación sin el título o los requisitos que exige la ley.

**4.3 Carácter personalísimo:** el registrador no puede delegar su función calificadora, ya que es una tarea personalísima que le viene atribuida por la ley en virtud de las normas de competencia, que es absoluta por razón de la materia y relativa por razón de lugar.

*Según el Art. 1º del RGRP:* nos dice que el procedimiento Registral es:

- 1) Es Especial: Posee reglamentación propia. La Ley del Procedimiento Administrativo General se aplica de manera supletoria únicamente a determinados procedimientos (duplicidad de partidas).



2) De Naturaleza No Contenciosa: Ausencia de litis, no se busca declarar derechos sino incorporar derechos ya existentes a la publicidad registral (consecuencia del Sistema Declarativo).

3) Tiene por finalidad la inscripción de un título

No cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción.

5. *Finalidad de la calificación registral.* - objeto de la calificación es el título o documento presentado en el registro. La función calificadora no comprende sin embargo todo el contenido del título, sino que versa solo sobre determinados elementos o circunstancias del mismo, que por su trascendencia es necesario controlar con todo rigor, la legalidad de los documentos, la competencia de los funcionarios autorizados, los requisitos de formalización del documento, la autenticidad del documento y anexos”: (Diez Picaso, 1995)

Pues dicho objetivo mencionado líneas arriba es evitar el ingreso de documentos nulos, insuficientes que no puedan adquirir efectos publicitarios, y este es un tamaño lio en el Perú para toda la sociedad por que no vamos a negar que hace un par de años atrás paraban saliendo en las noticias periodísticas de gente que había ingresado a registros públicos y que desde el registro se había usado el mismo para celebrar determinados actos que no necesariamente evidenciaban el ingreso de documentos insuficientes que no justifiquen los actos o que no estén acorde a ley si no por el contrario muchos de ellos eran incluso voluntad de interesados aparentemente legales que no acarrearían ninguna nulidad pues nuestro registro lamentablemente se había vuelto un espacio del terror del miedo en el sentido de que ya no podíamos confiar en el registro justamente porque no estaba cumpliendo desde la función de calificación con su sentido de legalidad el sentido de evitar el ingreso de documentos nulos.



**6. Caracteres de la calificación:**

**6.1** Actividad jurisdiccional de control de la legalidad: El registrador desarrolla una actividad de control de la legalidad y la autenticidad de la titulación presentada a registros, a efectos de la inscripción, independientemente de la naturaleza que asignemos a dicha actividad: proceso, procedimiento, acto de jurisdicción voluntaria, justicia registral, etc.

**6.2** Competencia exclusiva del registrador: La función calificadora es de la exclusiva competencia del registrador, sin que quepa delegar en otro funcionario.

**6.3** Función obligatoria: El registrador como el juez, no puede inhibirse en su función, puede si consultar de manera directa con la autoridad competente cualquier duda sobre la organización o funcionamiento del registró, pero sin que en ningún momento o caso pueda ser objeto de consulta las materias o cuestiones sujetas a su calificación.

**6.4** Función independiente y libre: Queda de manifiesto en los siguientes aspectos:

- El registrador no está vinculado por pactos o decisiones de los particulares que traten de limitar la libertad y ámbito de la calificación.
- No está condicionado por su propio criterio que puede rectificar, bien en el procedimiento registral ordinario, si se produce nueva presentación de los títulos antes calificados, que serán objeto de nueva calificación.
- No le vinculan tampoco decisiones de otros órganos y entidades

**6.5** Vinculación a la jurisdicción hipotecaria: En general los registradores deben tener en cuenta la doctrina como carácter vinculante.



**6.6** Función responsable: la independencia y libertad del registrador en la calificación tienen como contrapartida su responsabilidad personal a diferencia de otros funcionarios es una responsabilidad directa.

**6.7** Función revisable: Cuando la decisión del registrador es negativa, suspendiendo o denegando la operación solicitada, la naturaleza jurisdiccional de su decisión basada en un juicio lógico de análisis.

**7. Plazo para la calificación registral.** - (artículo 37° del TUO de RRPP)

Las tachas sustantivas, observaciones y liquidaciones a los títulos se formularán dentro de los siete primeros días de su presentación o dentro de los cinco días siguientes al reingreso. En este último caso, deberá tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 39.

Tratándose de rectificaciones ocasionadas por error del Registrador, éstas se atenderán preferentemente en el mismo día, sin exceder en ningún caso del plazo de tres días contados desde la fecha de la respectiva solicitud.

El Gerente Registral de la Sede Central en el ámbito nacional, y los Gerentes Registrales de las Zonas Registrales en el ámbito de la competencia de la Zona o del Registro que tengan a su cargo, según corresponda, podrán establecer plazos distintos a los previstos en el párrafo anterior. Dichos plazos podrán discriminar entre Registros, actos inscribibles y Oficinas Registrales. Asimismo, deberán establecer plazos preferentes y especiales para atender títulos que fueron tachados en una oportunidad anterior por caducidad del asiento de presentación.

Los Registradores serán responsables por el cumplimiento de los plazos señalados en este artículo, salvo que la demora haya obedecido a la extensión o complejidad del



título, u otra causa justificada. Los Gerentes Registrales deben ejecutar las acciones orientadas a verificar el cumplimiento de plazos a cargo de los Registradores dando cuenta a la Jefatura Zonal para los fines pertinentes.

El reingreso para subsanar una observación o el pago del mayor derecho registral se admitirá hasta el sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento de presentación. Vencidos dichos plazos se rechazarán de plano.

Los últimos cinco (5) días del asiento de presentación se utilizarán únicamente para la calificación del reingreso y, en su caso, para extender los asientos de inscripción, sin perjuicio de lo señalado en los artículos 13 y 14 de este Reglamento.

8. *El resultado de la calificación:* Según el art. 2º del RGRP dice que el procedimiento registral termina con:
- a) La Inscripción.
  - b) La tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación.
  - c) La aceptación del desistimiento total de la rogatoria.

#### 8.1 Consecuencias de la calificación registral:

- 1) Calificación Positiva: El título cumple con todos los requisitos legales y formales y se procede a su inscripción.
- 2) Calificación Negativa: El título adolece de algún defecto, por lo que será: liquidado (falta pago de derechos registrales), observado (defecto subsanable) o tachado (defecto insubsanable).

El Registrador al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberá



sujetarse a las siguientes reglas y límites:

**A)** Cuando el Registrador conozca un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro Registrador, no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados.

**B)** El Registrador que califica un título que fue observado o liquidado por él mismo no podrá formular nuevas observaciones, salvo que éstas estén referidas a los documentos que se presenten para subsanar. Esta disposición también se aplica a los títulos tachados por vencimiento del asiento de presentación, siempre que el nuevo asiento de presentación se formuló sin retirar el título de Mesa de Partes.

El Registrador debe calificar los títulos manteniendo siempre el mismo criterio; si, por ejemplo, le toca calificar una serie de títulos donde sólo cambian las partes y el objeto de venta, no puede observar unos aplicando un criterio e inscribir otros aplicando otro criterio.

Cuando el usuario paga un mayor derecho de un título que el Registrador liquidó, éste procederá a la inscripción del título.



### SUB CAPITULO III

## LA CALIFICACION DENTRO DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL EN LA OFICINA REGISTRAL DE CUSCO

En la oficina registral de Cusco la gran mayoría de los ciudadanos no cuenta con su derecho de propiedad inmueble debidamente inscrito y respaldado por los registros públicos SUNARP, lo que ha originado y sigue originando distintos problemas respecto de los diferentes derechos reales que pueden existir al mismo tiempo. Por lo que esto en mención debería hacernos llegar a la reflexión de por qué esta situación se genera si en el Cusco y a nivel nacional contamos con una autoridad que está encargada de manera exclusiva de brindar publicidad, seguridad, oponibilidad y respaldar con la fe pública registral los derechos y obligaciones de toda una sociedad, resulta inconcebible que estas mismas autoridades desconfíen de su propio sistema y decidan recurrir a otras alternativas alejándose con ello de lo debería ser como un ideal de unificación de criterio de cualquier ciudadano que tenga acceso a la información brindada por su institución y los que allí dentro laboran, teniendo un mismo entender el ciudadano, profesional y funcionario público (registrado).

Si la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos es una institución que tiene como objetivo principal brindar seguridad jurídica a todos sus usuarios y a terceros, resulta irónico que genere impresión distinta en la colectividad, pues se habla mucho sobre la tendencia muy cerrada y alejada de la posición pro inscripción de algunos registradores de la oficina registral de Cusco que muchas se justifica con un fin de prevención y eximición de distintos tipos de responsabilidad que podría atribuírseles a estos funcionarios, de ser el caso; lo cual, luego se ve plasmado en innumerables



resoluciones del Tribunal Registral que revocan los excesos incurridos en primera instancia por los registradores que únicamente entorpecen el tráfico jurídico por no contar con un criterio amplio o no se encuentran capacitados ya que desconocen de la materia en discusión .



## SUB CAPITULO IV

### POR QUE NO SE APLICA LA PREDICTIBILIDAD EN EL PROCEDIMIENTO

#### REGISTRAL

En primer lugar, no podemos hablar de predictibilidad en la zona Registral X más específicamente en la oficina registral de Cusco porque no existe dicha predictibilidad y digo que no existe por diversas razones atribuibles a experiencias personales y percepción de miles de colas en la oficina Registral de Cusco de usuarios reclamando de por qué sus títulos fueron observados o tachados si cuentan con un derecho real y legal, percibiendo que esto se da por infinidad de razones ya sea porque el registrador a quien le toco el título a calificar desconoce del asunto solicitado para inscribir, no se encuentra capacitado por diversas razones ya sea por dejadez del propio funcionario o por ser novato en el área encargada ya que en la realidad se puede observar que un registrados que trabaja más de 10 años en la oficina registral de Cusco pero del área vehicular es cambiado por mandato de la institución al área de predios donde este desconoce el manejo de temas de inmuebles y por ende lógicamente no va a cumplir una labor al 100% como debería ser el ideal ya que desconoce la normativa de inscripción del área que se le fue asignado y esto evidentemente se va ver reflejado al momento de hacer seguimiento al título presentado inclusive cuando hay precedentes de títulos con similares características e inclusive iguales que si fueron inscritos y los de otros usuarios fueron observados y en algunos casos hasta tachados, causando todo ello un malestar justificado en los usuarios de la zona registral N° X – Sede Cusco.

Lo ideal sería cuando se presente un título conforme a Ley, es decir con todos los requisitos exigidos en su reglamento General de los RRPP 126-2012-SUNARP-SN y todos los cuerpos normativos que rigen a la institución de SUNARP estos sean inscritos,



sin embargo, en la realidad ocurre que un mismo título puede ser inscrito por un registrador, mientras que para otro este no cumple de manera estricta con los requisitos legales para su inscripción, por lo que se procede a la denegatoria. Esta realidad en la cual un mismo título puede ser inscrito por un registrador y por otro no, causa malestar en la sociedad que ven a la institución como autoritaria y burocrática ya que aparentemente solo estarían dedicados a entorpecer el anhelado sueño de inscribir su derecho en los registros públicos porque en papel es una cosa y en la realidad se topan con otra realidad muy distinta.

### 2.3 Definiciones de términos básicos

- *AUTONOMÍA*: En Derecho Político, dicese del estado y condición del pueblo que se gobierna por sí mismo, con entera independencia. Este concepto merece reparos en la doctrina contemporánea, porque si bien muchos pueblos disfrutaban de autonomía política en el ámbito internacional, no la gozan en el campo económico, porque sus economías, base de su desarrollo y de su existencia, se encuentran supeditadas, en mayor o menor grado, a la decisión de las grandes potencias económicas o países desarrollados, compañías transnacionales y organizaciones bancarias de gran poder e influencia. // En el Derecho Constitucional se presentan actualmente nuevas instituciones “autónomas”, como es el caso del Ministerio Público, la Contraloría general de la República, las Municipalidades, las Universidades, el Poder Judicial, etc.

La experiencia nos advierte que los titulares de estas instituciones novedosas para nuestra formación jurídica, extreman el sentido de la autonomía que les concede la Constitución y consideran, dentro de su estrecho punto de vista, que “autonomía es impunidad”. // En su momento, por ejemplo, fue comentado el lamentable episodio suscitado alrededor de



la autonomía del Ministerio Público, que en 1984 tenía dos Fiscales de la Nación disputándose tan elevada magistratura.

- *AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD*: Libre arbitrio que poseen todos los individuos que gozan de la capacidad para regular sus derechos y contraer obligaciones, respetando su palabra o firma como si fuera ley escrita. // La teoría de la autonomía de la voluntad sostiene esencialmente la soberanía de los individuos para regular sus derechos mediante acuerdo de voluntades (convención o contrato) que tiene fuerza de ley entre las partes. Explica el doctor Hugo Charny que únicamente se puede hablar de plena autonomía de la voluntad en el terreno de lo puramente psicológico. Pero es inconcebible en cuanto se refieren al orden público, moral y las buenas costumbres.

Actualmente estas limitaciones son mayores debido a la más amplia intervención del Estado y al incremento del número de leyes imperativas y/o prohibitivas.

- *CALIFICACIÓN REGISTRAL*: Se llama así al estudio legal que realizan los Registradores Públicos, de los títulos que se les presentan para su inscripción en los Registros Públicos. En el Perú se le denomina “estudio de títulos”
- *INSCRIPCIÓN*: Acción y efecto de inscribir, o sea, tomar razón oficial en algún registro en relación con actos, declaraciones o documentos que deben sentarse registralmente por mandato de la ley. // Esencialmente las inscripciones se realizan en los Registros Públicos creados por la Ley para materializar la publicidad legal de determinados actos y contratos respecto del interés de terceros. // para Couture: acción y efecto de tomar razón, anotar o incorporar un documento o constancia en un registro público.
- *PUBLICIDAD REGISTRAL*: Calidad pública, con acceso para todos, de los Registros Públicos, Uno de los principios en que reposa el derecho Registral en nuestro país, según el Art. 2011 del Código Civil es el principio de la “publicidad material” (publicidad



registrar), en cuya virtud se presume, *juris es de jure*, que toda persona está enterada del contenido de las inscripciones. Por tal razón, el registro esta accesible, abierto, a disposición de toda persona interesada, ya que, fundamentalmente, la función registral cautela el derecho de terceros y, como consecuencia de lo dicho, los Registradores y funcionarios del registro están en la obligación de exhibir toda la documentación que conserven en sus oficinas. El artículo 2013 del Código Civil dice: “El Art. 2012 del Código Civil incorpora el principio de Publicidad del Registro; siendo la razón de esta disposición del público en sus oficinas, en donde pueden ser conocidas y examinadas todas las inscripciones” (Ejecutoria Suprema del 7 de febrero de 1996)

- **REGISTRADOR:** Funcionario que tiene a su cargo algún registro Público.
- **SEGURIDAD JURÍDICA:** Su puesto esencial para la vida de los pueblos, el desenvolvimiento normal de los individuos e instituciones que lo integran. // Para la Doctrina más aceptada, la seguridad jurídica es una garantía de la aplicación objetiva de la ley, de tal modo –a decir de Osorio- que los individuos saben en cada momento cuáles son sus derechos y obligaciones, sin que el capricho, la arbitrariedad, la torpeza o la mala voluntad de los gobernantes puedan causarles perjuicio. // La seguridad jurídica es un supuesto axiomático en los Estados de Derecho; porque en los regímenes autocráticos o totalitarios, prima la arbitrariedad y el abuso ejercidos por quienes detentan el poder. // La seguridad jurídica es uno de los elementos más importantes para la capacitación y mantenimiento de inversiones para los países que buscan superar su desarrollo dentro de la actual economía globalizada. Los empresarios privados le llaman a esto: “seguridad en las reglas de juego”; o sea, la certeza de que los supuestos legales que se tomaron en consideración para radicar una inversión en determinado país, se mantengan por todo el periodo comprometido, ya sea como resultado de un contrato de estabilidad jurídica o por la aplicación permanente de un marco jurídico regulatorio de las inversiones que no



cambia ni se altera por imposiciones políticas o por otras influencias.

- *SEGURIDAD JURÍDICA DINÁMICA:*
- *SEGURIDAD JURÍDICA ESTÁTICA:*
- *TÍTULO:* Origen. Causa. Razón motivo. Pretexto // Instrumento o diploma que acredita la legitimidad de una profesión, designación o nombramiento. // Origen o fundamento jurídico de un derecho, potestad u obligación, y demostración fehaciente y autentica del mismo. // Por ejemplo, los testimonios de las escrituras públicas de dominio debidamente inscritas en los Registros Públicos, constituyen título de propiedad legitimo para su dueño. // Ossorio expresa al respecto: <<se dice por lo común del documento en que consta el derecho de una hacienda o predio>>, lo cual es muy usual en nuestro medio, especialmente entre gente no versada en asuntos legales, porque creen que, con la entrega de los testimonios o copia simples de las escrituras de propiedad inmueble, han cerrado el contrato de compra venta inmobiliaria, por ejemplo, sin necesidad de otro documento. Los abogados tenemos la responsabilidad social de explicar claramente sus alcances y limitaciones a nuestros clientes. //Documento el cual consta una obligación de carácter mercantil.



## CONCLUSIONES

### PRIMERA

En el estudio se ha logrado establecer que el principio de predictibilidad no se aplica por diversas razones de índole personal, facultades atribuibles a los registradores basado netamente en una característica personalísima e individual que se le atribuye al registrador público pues cuando este califica el conjunto de documentos anexos al título presentado no recibe ni obedece a directivas de ninguna fuente, sea que persiga orientar, limitar o impedir la calificación que se le atribuye pues es un características que debe cumplirse con arreglo al derecho vigente. Pues dicha autonomía en la función registral no debería significar en modo alguno que el Registrador tenga absoluta libertad para realizar la labor calificadora, pues esta función debe tener en cuenta los alcances y límites de la calificación registral establecidos en el Reglamento General de los Registros Públicos y demás normas aplicables al caso concreto

### SEGUNDA

La amplia potestad otorgada en el ejercicio de la faculta de autonomía a los registradores para que estos puedan calificar de manera independiente e indelegable los títulos, influye demasiado al momento de emitir algún juicio y veredicto final que en muchas oportunidades inclusive no solo emiten una sola calificación (opinión) sino se puede evidenciar que muchos de los títulos ingresados a RRPP sufren más de una calificación reflejando esta situación así, como se alejan de la predictibilidad que la norma nos puede ofrecer pues en su artículo 33 del texto único ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos nos proporciona: *REGLAS PARA LA CALIFICACIÓN REGISTRAL*: “Cuando el Registrador conozca un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro Registrador, salvo lo dispuesto en el literal c), no (podrá formular



nuevas observaciones a los documentos ya calificados...), claramente en el artículo en mención está totalmente prohibido la doble calificación sin embargo en la práctica se ve una realidad muy alejado a lo dispuesto por la norma.

### **TERCERA**

Se ha logrado determinar que la naturaleza de la calificación registral es netamente de filtro a manera de un control de seguridad y veracidad, es decir en el cumplimiento de la facultad otorgada al funcionario público llamado registrador es que este verifique que todo lo adjuntado en el título presentado en la oficina registral de Cusco más específicamente, cumple o no con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del código Civil para determinar si es o no posible acceder al registro y así de esa manera el mismo funcionario pueda manifestar de manera formal si se adaptan o no a la legalidad del ordenamiento jurídico vigente, y a los efectos de extender la inscripción o de suspender o denegar según sea el caso.

### **CUARTA**

El principio de predictibilidad, nace con la necesidad del usuario y ciudadano de a pie no necesariamente letrado, de acudir y acceder de manera directa a la información requerida por este y más precisamente al cuerpo normativo y antecedentes que este mismo género para así de una manera más segura y confiada poder juntar la documentación y requisitos necesarios para cumplir a cabalidad con lo requerido por las institución sin tener que adicionar información no prescrita en los textos que rige a estas mismas instituciones y



más específicamente en el caso investigado en la entidad de SUNARP se pueda juntar todos los requisitos para así poder llegar hasta que nos otorgue la publicidad registral.

#### **QUINTA**

En el estudio se ha logrado establecer que los registradores se alejan del principio de predictibilidad por una falta de unificación de criterios entre uno y otro registrador que conlleva a emitir análisis discrepantes al momento de calificar títulos inclusive cuando estos contienen similares caracteres y todo ello aunado a que muchos de los registradores tiene posiciones muy formalista y otros toman como guía las resoluciones del Tribunal Registral sin considerar que no todos constituyen precedentes de observancia obligatoria por lo que podrían apartarse de dichos criterios y así adoptar decisiones propias y más adecuadas al caso en concreto presentado con el título a calificar.



## RECOMENDACIONES

### **PRIMERA**

Se recomienda a la SUNARP ofrecer al usuario una alternativa de queja o cambio de registrador inmediato si este no obedece a la rogatoria de inscripción a pesar y sabiendas de que el usuario está cumpliendo con lo solicitado basado en el reglamento que rige a la misma institución a la que el funcionario representa, todo ello sustentado en un abuso de autoridad que previamente será evaluado por un funcionario calificado para determinar si tiene o no razón el usuario.

### **SEGUNDA**

Se recomienda a SUNARP sancionar de manera drástica a todo registrador que no obedezca la norma que los rige en su artículo 33 del texto único ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos el mismo que de manera textual prohíbe se realice la doble calificación a títulos ya estudiados y evaluados previamente, así mismo otra recomendación que se le puede hacer sería que títulos observados por un registrador “X” a la hora de ser subsanados sean dirigidos directamente al mismo registrador “X” que hizo la observación inicial, de tal manera que ahí si se estaría cumpliendo de manera correcta las subsanación haciendo llegar a quien realmente lo solicito y no así derivándolo a otro registrador que ni idea va a tener de porque se subsana dicho título.

### **TERCERA**

Se recomienda a la SUNARP ofrecer foros de capacitación masiva dirigidas tanto al usuario como al registrador donde promuevan el espíritu de pro inscripción para que estos



funcionarios de alto rango dejen de ser tan autoritarios y legalistas al momento de emitir sus criterios con respecto a títulos similares ya inscritos.

#### **CUARTA**

Se recomienda a la SUNARP brindar una mejor orientación de la que ya existe en las oficinas de registros públicos al comando de los mismos registradores que finalmente serán los que den la buena pro de si un título se inscribe o no, y no esperara hasta la etapa de que el título se encuentre calificado con un resultado de observado para recién facilitar una cita al usuario.

#### **QUINTA**

Se recomienda organizar mesas de diálogo con todos los registradores de cada zona registral y este caso en específico de la zona N° X– sede Cusco para que estos puedan tener un criterio unificado frente a situaciones similares y no sorprender a los usuarios de los servicios de SUNARP al momento de estos recibir sus esquelas de observaciones e incluso tachas de los mismos títulos que con similares características y anexos si se inscribieron.



## CAPITULO III

### MÉTODO

#### 3.1 Tipo de Investigación

##### Investigación de Tipo Básica:

La presente investigación será de Tipo Básica, conocida también como investigación científica o investigación pura, ya que está orientada a proporcionar los fundamentos teóricos y conceptuales al problema planteado.

##### Nivel:

##### *Descriptivo exploratorio.*

Será descriptivo ya que se describirán las categorías que conforman el problema tal cual han sido observadas, sin ser manipuladas, para luego de ello demostrar las hipótesis planteadas.

Al mismo tiempo se empleará el nivel descriptivo, para pretender explicar cómo es la realidad. La descripción científica es muy importante porque constituye la primera aproximación sistemática al conocimiento de la realidad.<sup>1</sup>

#### 3.2 Diseño de la Investigación

No Experimental, de corte transversal.<sup>2</sup>

##### Enfoque:

Cualitativo

##### Población y muestra:

No aplica este criterio ya que el desarrollo de la tesis se hará mediante el uso del enfoque cualitativo

---

<sup>1</sup> <http://www.unmsm.edu.pe/educacion/postgrado/descargas/metodologia.pdf>

<sup>2</sup> <http://www.unmsm.edu.pe/educacion/postgrado/descargas/metodologia.pdf>



### 3.3 Métodos, técnicas e instrumentos de colecta de datos

Método:

Hipotético Deductivo

Técnica:

La observación y la revisión bibliográfica

La observación:

Como técnica que permita establecer una relación directa entre el investigador y el hecho social percibido a efectos de extraer los datos necesarios que luego serán procesados en el desarrollo de la investigación.

La revisión bibliográfica:

En una investigación de enfoque cualitativo es la parte medular de la investigación que sirve para revisar la información necesaria que sustenta el estudio y que conduzca al acopio de conocimientos referidos al estado del arte.

Instrumento:

Resúmenes, marcadores, etc.

Técnicas (estadísticas) de análisis de los datos colectados:

No se procesará ningún dato estadístico en atención al enfoque de la investigación.



## Bibliografía

America economia. (02 de Febrero de 2018). Solo el 28% de la población económicamente activa en Perú tiene empleo formal. *America economia*, pág. 17.

Andrew , M., & Erick , B. (2014). *La segunda era de las máquinas*. Amazon traducido al español.

ARIAS-SCHREIBER, M. (1996). *Exegesis. Tomo II, Lima*. Lima: Gaceta Juridica.

Cardona Rubert, M. B. (2003). LAS RELACIONES LABORALES Y EL USO DE LAS TECNOLOGÍAS INFORMÁTICAS . 171.

Codigo Civil, A. 9. (1984). Codigo Civil Peruano.

Cubas Rodríguez, S., & Ventura Fernández, L. (2017). LA INTELIGENCIA ARTIFICIAL. *Revista Electrónica de los Estudiantes de Derecho*, 129 - 133.

Diez Picazo, L. (1995). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Madrid: Civitas.

Gestion. (22 de mayo de 2017). MIT: los avances tecnológicos que prometen revolucionar el mundo. *Diario Gestión* .

Infobae. (21 de Abril de 2018). El futuro del trabajo: cómo las máquinas reemplazarán a los humanos.

Koval, S. (2011). Convergencias Tecnológicas en el area de la integracion Hombre-Maquina. *Razon y Palabra*.



Monroy, J. (1996). *Introducción al Proceso Civil* Temis de Belaunde. Colombia: Monroy Santa Fe de Bogotá.

Podetti, R. (1963). *Teoría y técnica del proceso civil y trilogía estructural de la ciencia del proceso civil*. Buenos Aires: EDIAR.

Pow Sang, C. P. (2014). *El mercado de trabajo*.

Rouse, M. (2000). *La Inteligencia Artificial*. *Techtarget*.