



UNIVERSIDAD ANDINA DEL CUSCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



TESIS

**INAPLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE PREDICTIBILIDAD EN LA CALIFICACIÓN
REGISTRAL DE LA OFICINA REGISTRAL DE CUSCO DURANTE EL AÑO 2021**

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

Presentado por: **Br. LUZMILA TTITO HUAHUATICO**

ASESOR: Abog. WILDERT JUÑOR PÉREZ PAGÁN

Línea de investigación:

Análisis de las instituciones del derecho civil

CUSCO – PERÚ

2022



AGRADECIMIENTO

Culminado con la Tesis, agradezco de forma especial a mi Asesor, Abog. **Wildert Juñor Pérez Pagán**, por la orientación brindada en los aportes necesarios en la investigación, así como a todos los docentes de la Escuela de Derecho de la Universidad Andina del Cusco, y mi familia por su apoyo incondicional.



DEDICATORIA

A Dios por ser mi guía en mi camino y en mi vida dándome fortaleza en los momentos difíciles, así como felicidad en las experiencias y aprendizajes vividos; a mi Madre que en vida fue **Josefina Huahuatico**, a mis amadas hermanas **Rosaura, Rocío, Jesica, Aracely** y mi querida sobrina **Maryoli**, por todo el apoyo, cariño y amor que me dan, así como la inspiración para seguir siempre hacia adelante.



ÍNDICE

1	CAPITULO I: INTRODUCCION	14
1.1	Planteamiento del problema.....	14
1.2	Formulación de problemas	15
1.2.1	Problema general.....	15
1.2.2	Problemas específicos.....	15
1.3	Justificación.....	16
1.3.1	Conveniencia	16
1.3.2	Relevancia Social	16
1.3.3	Implicancias prácticas.....	16
1.3.4	Valor Teórico.	17
1.3.5	Utilidad metodológica.....	17
1.4	Objetivos de investigación.....	17
1.4.1	Objetivo general.....	17
1.4.2	Objetivos específicos	17
1.5	Delimitación del estudio.....	18
1.5.1	Delimitación espacial	18
1.5.2	Delimitación temporal	18
2	CAPITULO II. MARCO TEÓRICO	18
2.1	Antecedentes de la investigación	18



2.1.1	Antecedentes Nacionales	18
2.1.2	Antecedente Local	20
2.1.3	Sistema Registral.....	24
2.1.4	Del Sistema Nacional de los Registros Públicos.....	25
2.1.5	Principios Registrales Aplicados Según el TUO del Reglamento General de los Registro Públicos.....	27
2.2	Bases Teóricas.....	31
2.2.1	Naturaleza de la Calificación Registral.	31
2.2.2	El Procedimiento Registral.....	31
2.2.3	Plazo de Vigencia del Asiento de Presentación.....	32
2.2.4	Conclusión del Procedimiento Registral.	32
2.2.5	Naturaleza del Procedimiento de Inscripción Registral.....	34
2.2.6	Características del Procedimiento Registral.	35
2.2.7	Finalidad del Procedimiento Registral.....	37
2.2.8	La Calificación Registral.	38
2.2.9	Características de la calificación registral.....	40
2.3	Marco conceptual.....	41
2.3.1	El principio de predictibilidad.	41
2.3.2	Principio.....	43
2.3.3	Regulación jurídica.	43



2.4	Hipótesis de trabajo.....	43
2.4.1	Hipótesis principal.....	43
2.4.2	Hipótesis específicas	44
2.5	Categorías de estudio	44
2.5.1	Definición de Términos.	45
3	CAPITULO III: MÉTODO	47
3.1	Diseño metodológico	47
3.2	Diseño contextual.....	48
3.2.1	Escenario espacio temporal.....	48
3.2.2	Unidad de estudio	49
3.3	Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	49
4	CAPITULO IV: DESARROLLO TEMÁTICO.....	49
4.1	Alcances de la Calificación Registral.....	49
4.2	Criterios en la Calificación Registral.....	55
4.3	Exclusividad y autonomía en la función calificadora.	57
4.4	Límites de la calificación registral en primera instancia.....	58
5	CAPITULO V: RESULTADOS Y ANÁLISIS DE LOS HALLAZGOS.	59
5.1.1	Resultados del estudio respecto al primer objetivo específico..	59
5.1.2	Resultados del estudio respecto al segundo objetivo específico.	59



5.1.3	Resultados del estudio respecto al objetivo general.....	60
5.2	Análisis de los hallazgos.	64
5.3	Discusión y contrastación teórica de los hallazgos.	66
	D. CONCLUSIONES	71
	E. RECOMENDACIONES O SUGERENCIAS	73
	F. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	74



RESUMEN

La presente tesis, titulada Inaplicación del Principio de Predictibilidad en La Calificación Registral de la Oficina Registral de Cusco, durante el año 2021, se desarrolló bajo la siguiente estructura. El primer capítulo comprende la Introducción del tema, el planteamiento del problema, la justificación, los objetivos de la investigación y la delimitación del estudio de la investigación, en él se presenta un panorama amplio de cómo debe entenderse el principio de predictibilidad, derivado del estado constitucional de derecho, el debido procedimiento y la seguridad del tráfico, el cual está también fuertemente vinculado al procedimiento registral que desemboca en la inscripción y la publicidad jurídica, factores claves para el dinamismo económico y la generación de riqueza, cuya problemática, necesita de reflectores que la pongan en escena rompiendo con el tradicional anonimato por la naturaleza altamente especializada que tiene. El segundo capítulo comprende, los antecedentes de la investigación, las bases teóricas relevantes, el marco conceptual, las hipótesis de trabajo, y las categorías del estudio realizado, en él, se ha tenido en cuenta el estado de la cuestión, sobre que se ha dicho, hasta el presente, acerca de la predictibilidad en la función registral, tema que siendo novedoso, ha sido ya abordado desde diferentes aristas, por lo que se ha traído a colación, los estudios previos que ayuden a la comprobación de las hipótesis general y específicas planteadas. Se ha citado en su marco teórico, artículos científicos, tesis trabajadas en el ámbito nacional y local, cuyos resultados han sido comprobados y a la vez robustecidos por el estudio realizado. El tercer y cuarto capítulo comprenden el desarrollo



temático, las categorías de estudio, el diseño metodológico, el diseño contextual y las técnicas e instrumentos de recolección de datos, en ellos, se ha identificado el mejor enfoque y metodología para abordar el estudio, sin olvidar que se trata de una investigación jurídica, en la que los avances de la dogmática, van de la mano cotidianamente por el análisis documental y la reflexión racional de las categorías propuestas, como son el procedimiento registral y el principio de predictibilidad, el capítulo quinto denominado de resultados y análisis de hallazgos; comprende la parte medular del trabajo de investigación, el que ha utilizado como insumo ocho Resoluciones del Tribunal Registral, emitidas durante el año 2021, que resolvieron apelaciones formuladas a títulos tramitados en la oficina registral del Cusco, durante el año 2021, en las que ampliamente se verificó casos de inaplicación del principio de predictibilidad en la calificación registral, como se podrá advertir de los cuadros de tabulación de datos, anexados al trabajo.

En ese sentido, la presente tesis tiene como objetivo general, determinar de qué manera se inaplicó el principio de predictibilidad en la calificación registral de la oficina registral de Cusco durante el año 2021. Así mismo, establecer cuáles fueron las causas y los efectos de la inaplicación del principio de predictibilidad; por lo que se evidenció en la realidad fáctica, que el Registrador al momento de evaluar y calificar el título, deniega el trámite indebidamente, con la emisión de una esquila de observación o tacha sustantiva transgresora del principio de predictibilidad, lo cual ocurre también, en la Oficina Registral de Cusco, por lo que el administrado presenta malestar constante por esta circunstancia, que además le genera perjuicio, en tanto se frustran sus legítimas aspiraciones de lograr la



inscripción, lo cual no se da, a pesar de haber cumplido con todos los requisitos establecidos para cada registro.

La investigación fue cualitativa, de tipo dogmático jurídico, las hipótesis fueron validadas y la conclusión principal corrobora la hipótesis general en el sentido que: la inaplicación del principio de predictibilidad en la calificación registral de la oficina registral de Cusco durante el año 2021, consistió en la formulación de observaciones sucesivas o en escala en un mismo procedimiento registral obstaculizando irrazonablemente la inscripción. Entre las causas de ello, están, la falta de criterios uniformes, una mal entendida autonomía funcional, abundante normativa especializada y miedo a asumir responsabilidad que luego pueda derivarse en cuestionamientos administrativos o judiciales, lo cual, genera resultados discrepantes al momento de evaluar la documentación presentada, por lo que el usuario se ve obligado a recurrir a la segunda instancia registral a fin de lograr el acceso al registro. Cabe recalcar que el principio de predictibilidad, responde a una necesidad de certeza básica para el correcto funcionamiento del sistema, que permite al administrado acudir y acceder de la forma más eficiente y oportuna a la inscripción.

PALABRA CLAVE: Inaplicación del principio de predictibilidad, calificación del título, Registrador Público.



ABSTRAC

This thesis, entitled Non-application of the Principle of Predictability in the Registry Qualification of the Registry Office of Cusco During the Year 2021, was developed under the following structure. The first chapter includes the Introduction of the topic, the approach to the problem, the justification, the objectives of the research and the delimitation of the research study, it presents a broad overview of how the principle of predictability should be understood, derived from the state constitutional law, due process and traffic safety, which is also strongly linked to the registration procedure that leads to registration and legal publicity, key factors for economic dynamism and wealth generation, whose problems need spotlights that they put it on stage breaking with the traditional anonymity due to its highly specialized nature. The second chapter includes the background of the research, the relevant theoretical bases, the conceptual framework, the working hypotheses, and the categories of the study carried out, in it, the state of the question has been taken into account, on which it has been said, up to the present, about the predictability in the registration function, a topic that, being novel, has already been approached from different angles, for which reason previous studies that help to verify the general hypotheses and specific raised. It has been cited in its theoretical framework, scientific articles, theses worked at the national and local level, whose results have been verified and at the same time strengthened by the study carried out. The third and fourth chapters cover thematic development, study categories, methodological design, contextual design, and collection techniques and instruments of data, in them, the best approach and methodology to approach the



study have been identified, without forgetting that it is a legal investigation, in which the advances of dogmatics go hand in hand on a daily basis through documentary analysis and reflection rational of the proposed categories, such as the registration procedure and the principle of predictability, the fifth chapter called results and analysis of findings; comprises the core part of the research work, which has used as input eight Resolutions of the Registry Court, issued during the year 2021, which resolved appeals made to titles processed in the registry office of Cusco, during the year 2021, in which widely Cases of non-application of the principle of predictability in the registration qualification were verified, as can be seen from the data tabulation tables, attached to the work.

In this sense, the present thesis has as a general objective, to determine how the principle of predictability was not applied in the registry qualification of the registry office of Cusco during the year 2021. Likewise, to establish what were the causes and effects of the failure to apply the principle of predictability; for what was evidenced in the factual reality, that the Registrar at the time of evaluating and qualifying the title, unduly denies the procedure, with the issuance of an observation notice or substantive violation of the principle of predictability, which also occurs, in the Registry Office of Cusco, for which the administrator presents constant discomfort due to this circumstance, which also harms him, while his legitimate aspirations to achieve registration are frustrated, which does not occur, despite having complied with all the requirements established for each record.

The investigation was qualitative, of legal dogmatic type, the hypotheses were validated and the main conclusion corroborates the general hypothesis in the



sense that: the non-application of the principle of predictability in the registry qualification of the registry office of Cusco during the year 2021, consisted in the formulation of successive or scaled observations in the same registration procedure unreasonably hindering registration, due to lack of uniform criteria, misunderstood functional autonomy, abundant specialized regulations and fear of assuming responsibility that may later lead to administrative or judicial questions, all This generates discrepant results when evaluating the documentation presented, for which the user is forced to resort to the second registration instance in order to gain access to the registry. It should be noted that the principle of predictability responds to a need for basic certainty for the proper functioning of the system, which allows the administrator to attend and access registration in the most efficient and timely manner.

KEY WORD: Non-application of the principle of predictability, qualification of the title, Public Registrar.



1 CAPITULO I: INTRODUCCION

1.1 Planteamiento del problema

El principio de predictibilidad tiene como fuente de inspiración al derecho anglosajón (Common Law), y es considerado en la doctrina como el correlato del Principio de Seguridad Jurídica con sustento implícito Constitucional. No sólo es un principio procedimental que opera en el plano judicial, sino también en el Administrativo, del que deriva el procedimiento registral, y lo hace con la finalidad de construir una línea de certeza jurisprudencial.

Consecuentemente, en la aplicación de este principio lo que se busca es brindar una información final, cierta y predecible al interesado, la que pueda deducirse al inicio de la rogatoria registral, comúnmente entendida como “trámite de inscripción”, frente a la obtención del resultado esperado que es la inscripción del acto o derecho. No debe olvidarse que el contenido material de la *seguridad jurídica* y el *debido procedimiento registral*, encuentran soporte normativo, en el Reglamento General de Registros Públicos (RGRP), los Reglamentos Especiales de inscripción, Directivas y Resoluciones del Tribunal Registral y Dirección Técnica Registral.

Empero, se puede apreciar, como problemática persistente, que los rogantes o usuarios, al realizar sus trámites registrales, en la etapa de calificación, reciban, un primer “resultado desfavorable”, comunicado mediante una esquila de observación o liquidación. Ahora luego de ser subsanadas tales observaciones, se entiende que esto debería dar lugar a la extensión de la inscripción esperada y con ello a la finalización regular del procedimiento registral, pero sin embargo;



ocurre en algunos casos, que los usuarios son notificados con una segunda esquila de observación, esta vez frente a aspectos no advertidos en la primera calificación del título, dando lugar a que el usuario deba realizar nuevos actos encaminados a la subsanación de los defectos no advertidos inicialmente. Estos hechos se conocen como doble calificación o calificación en escala, lo que es materia de cuestionamiento, por cuanto estas prácticas socavan la predictibilidad del procedimiento registral, y consecuentemente generan perjuicios al público usuario del sistema registral peruano, como los que han sido advertidos en la Oficina Registral de Cusco, durante el año 2021, materia de este trabajo de investigación.

1.2 Formulación de problemas

1.2.1 Problema general

¿De qué manera se inaplicó el principio de predictibilidad en la calificación registral de la oficina registral de Cusco durante el año 2021?

1.2.2 Problemas específicos

1.- ¿Cuáles fueron las causas de la inaplicación del principio de predictibilidad en la calificación registral de la oficina registral de Cusco durante el año 2021?

2.- ¿Cuáles fueron los efectos de la inaplicación del principio de predictibilidad en la calificación registral de la oficina registral de Cusco durante el año 2021?



1.3 Justificación

1.3.1 Conveniencia

La presente investigación busca resolver la carencia de una fórmula normativa clara y uniforme, que limite la autonomía y arbitrariedad de los Registradores Públicos de la Oficina Registral de Cusco, quienes inaplican el principio de predictibilidad en Sede Registral, mediante la formulación de observaciones sucesivas o en escala de un título en trámite, causando perjuicios en tiempo y dinero a los usuarios del sistema registral.

1.3.2 Relevancia Social

La presente investigación, busca obtener mecanismos de solución que limiten la calificación registral sucesiva o en escala y así lograr el impacto social adecuado que beneficie a los usuarios del sistema registral en su conjunto; al dinamizar el tráfico jurídico, gracias a la plena aplicación del principio de predictibilidad en la calificación de los títulos, de este modo, las transacciones comerciales y financieras de bienes muebles o inmuebles se verán agilizadas, incrementando el tráfico económico en la ciudad de Cusco.

1.3.3 Implicancias prácticas

Los aspectos prácticos de la investigación a realizarse pretenden aliviar las carencias normativas, y las molestias e insatisfacción en los usuarios en la calificación registral, y para que los registradores puedan realizar el acto de calificación con eficiencia, generando certeza, y garantizar la idónea aplicación del principio de predictibilidad, sirviendo el presente estudio y texto, como material de consulta para los registradores, así como para los usuarios material de reclamo.



1.3.4 Valor Teórico.

Con esta investigación a partir del respeto a la Predictibilidad en el procedimiento registral, se dotará de celeridad y certidumbre a la calificación de los títulos, favoreciendo el desarrollo progresivo de las instituciones propias del derecho Registral Peruano.

1.3.5 Utilidad metodológica

Los resultados que se podrán obtener del desarrollo de la investigación, servirán para abordar estudios posteriores que se lleven a cabo con referencia al tema abordado y también servirán como antecedente para una futura propuesta legislativa, que facilite su aplicación fáctica, por los operadores registrales.

1.4 Objetivos de investigación

1.4.1 Objetivo general

Determinar de qué manera se inaplicó el principio de predictibilidad en la calificación registral de la oficina registral de Cusco durante el año 2021.

1.4.2 Objetivos específicos

1.- Establecer cuáles fueron las causas de la inaplicación del principio de predictibilidad en la calificación registral de la oficina registral de Cusco durante el año 2021.

2.- Establecer cuáles fueron los efectos de la inaplicación del principio de predictibilidad en la calificación registral de la oficina registral de Cusco durante el año 2021.



1.5 Delimitación del estudio

1.5.1 Delimitación espacial

La presente investigación se limita al ámbito nacional, en específico en la región de Cusco, en relación con la calificación registral de la oficina registral de Cusco durante el año 2021.

1.5.2 Delimitación temporal

Nos avocaremos al año 2021, por lo que tomaré en cuenta toda la información obtenida anualmente respecto de dicho período.

2 CAPITULO II. MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes de la investigación

2.1.1 Antecedentes Nacionales

Dado al contenido del tema, se tomó en cuenta como antecedentes nacionales:

Primer antecedente.

El informe de investigación publicado por la Pontificia Universidad Católica del Perú, de su Instituto Riva Agüero, el año 2012, titulada: “Evolución del Sistema Registral en el Perú”.

Documento que hace una reseña del transcurso de la historia de la humanidad, de los registros y como aparecen por necesidad básica, en el momento que el comercio se intensificó, comentado por los expertos, por lo que los banqueros son los que impulsaron la implementación de la institución, con la finalidad de que sus derechos sean amparados.



“En este contexto, la ex – ONARP (Oficina Nacional de los Registros Públicos) conto con más de mil empleados en la Oficina Registral de Lima, que se encargaban de realizar todo el proceso de inscripción y garantizar la publicidad registral”. (Pontificia Universidad Catolica del Perú - Instituto Riva Agüero , 2012, pág. 85)

Segundo antecedente.

El antecedente de investigación que se desarrollara, lo constituye la tesis que lleva como título:

“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.

2.1.2 Antecedente Local:

Tercer antecedente.



El antecedente de investigación que se desarrollara, lo constituye la tesis que lleva como título:

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

Su autor es BACH. BRENDA LUCIA DÍAZ QUINTANILLA, quien presento su investigación en la **UNIVERSIDAD ANDINA DEL CUSCO** en el año **2021**.

La tesis concluye en:

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 una 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 facultad 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.

2.1.3 Sistema Registral.

Definiciones del Sistema Registral.

Sistema es el conjunto de normas, reglas o principios racionalmente ligados entre sí, respecto de una ciencia o materia. Sistema registral es un conjunto de normas, reglas o principios racionalmente ligados entre sí que regulan una organización registral determinada. (AMADO RAMIREZ E. D., 2021, p. 29)

Para **José A. ÁLVAREZ CAPEROCHIPÍ**, en su libro Derecho inmobiliario registral señala que la organización del registro es un medio, un instrumento, una búsqueda de soluciones en el camino de publicidad. La historia y el derecho comparado nos presentan diversas soluciones para resolver el problema de la seguridad de la propiedad y del crédito mediante la incorporación de los derechos a los libros de registrales. Es lo que conoce como sistema registral... con sistemas de progresivo perfeccionamiento de la publicidad hasta llegar a poder conseguir el objetivo, siempre imposible en sí mismo, de incorporación de los derechos a un título y a una inscripción.

Según la doctrina generalmente aceptada, los sistemas registrales se denominan por el nombre del país que les dio origen, por ejemplo: sistema



francés, sistema alemán, sistema australiano, sistema español, inclusive sistema registral peruano, los que serán motivo de análisis posterior. Pero no podemos olvidar que, en rigor, no hay sistemas puros, porque unos han influido sobre los otros con rasgos de reciprocidad. (GUEVARA MANRIQUE, 1996, pp. 70-71)

2.1.4 Del Sistema Nacional de los Registros Públicos.

Conforme lo regula la Ley N°26366 (EP, 16-10-1994). Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos.

Artículo 1°. - Crease el Sistema Nacional de los Registros Públicos, con la finalidad de mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función Registral en todo el país, orientado a la especialización, simplificación, integración y modernización de la función, procedimientos y gestión de todos los Registros que lo integran.

Artículo 2°. - El Sistema Nacional de los Registros Públicos vincula en lo jurídico registral a los Registros de todos los Sectores Públicos y está conformado por los siguientes Registros: a) Registro de Personas Naturales, que unifica los siguientes registros: el Registro de Mandatos y Poderes, el Registro de Testamentos, el Registro de Sucesiones Intestadas, el Registro Personal y el Registro de Comerciantes; b) Registro de Personas Jurídicas, que unifica los siguientes registros: el Registro de Personas Jurídicas, el Registro Mercantil, el Registro de Sociedades Mineras, el Registro de Sociedades del Registro Público de Hidrocarburos,



el Registro de Sociedades Pesqueras, el Registro de Sociedades Mercantiles, el Registro de Personas Jurídicas creadas por Ley y el Registro de Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada; c) Registro de Propiedad Inmueble, que comprende los siguientes registros: - Registro de Predios; - Registro de Buques; - Registro de Embarcaciones Pesqueras; - Registro de Aeronaves; - Registro de Naves; - Registro de Derechos Mineros; - Registro de Concesiones para la explotación de los Servicios Públicos. d) El Registro de Bienes Muebles, que unifica los siguientes registros: el Registro de Bienes Muebles, el Registro de Propiedad Vehicular, el Registro Fiscal de Ventas a Plazos, el Registro de Prenda Industrial, el Registro de Prenda Agrícola, el Registro de Prenda Pesquera, el Registro de Prenda Minera, el Registro de Prenda de Transportes; e) Los demás Registros de carácter jurídico creados o por crearse. El Registro Predial se incorporará al Registro de Propiedad Inmueble en un plazo improrrogable de cinco (5) años contados a partir de la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley. Nota No están comprendidos en la presente ley los Registros Administrativos y los registros normados por las Decisiones números. 291, 344, 345 y 351 de la Comisión del Acuerdo de Cartagena.

Artículo 3º.- Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos:

- a) La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales;
- b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme;
- c) La seguridad



jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro; y, d) La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley.¹

2.1.5 Principios Registrales Aplicados Según el TUO del Reglamento General de los Registro Públicos.

Conforme lo regula la Resolución del superintendente Nacional de los Registros Públicos N°126-2012-SUNARP/SN (E.P, 19-05-2012; el Texto completo se publicó el 22-05-2012). Texto único ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

1) Publicidad material. – El registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este reglamento expresamente las diferencie.

El contenido de las partidas registrales afecte a los terceros aun cuando estos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo. (HUERTA AYALA, Oscar y otros, 2020, págs. 64-66)

2) Publicidad formal. – El registro es público. La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo registral.

¹ LEY N° 26366- LEY DE CREACIÓN DEL SISTEMA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS Y DE LA SUPERINTENDENCIA DE LOS REGISTROS PÚBLICOS.



El personal responsable del registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral salvo las prohibiciones expresas establecidas en los reglamentos del registro. (HUERTA AYALA, Oscar y otros, 2020, págs. 64-66)

3) Principio de rogación y de titulación autentica. - Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. la rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa. Se presume que el presentante del título actúa en representación del adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción que se solicita, salvo que aquel haya indicado en la solicitud en la inscripción que actúa en interés de persona distinta. Para todos los efectos del procedimiento, podrán actuar indistintamente cualquiera de ellos, entendiéndose que cada vez que en este reglamento se mencione al presentante, podrá también actuar la persona a quien este representa, salvo lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 13°, o cuando expresamente se disponga algo distinto. En caso de contradicción o conflicto entre el presentante y el representado, prevalece la solicitud de este. (HUERTA AYALA, Oscar y otros, 2020, págs. 64-66)

4) Principio de especialidad. - Por cada o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente en donde se extenderá la primera inscripción



de aquellas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

En el caso del registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles. excepcionalmente, podrán establecer otros elementos que determinen la apertura de una partida registral. (HUERTA AYALA, Oscar y otros, 2020, págs. 64-66)

5) Principio de legalidad. - Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción. La calificación comprende también, la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la calidez del acto que, contenido en aquel, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculados directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro. (HUERTA AYALA, Oscar y otros, 2020, págs. 64-66)

6) Principio de tracto sucesivo. - Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin este inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario. (HUERTA AYALA, Oscar y otros, 2020, págs. 64-66)



7) Principio de legitimación. - Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para efectuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este reglamento o se declare judicialmente su invalidez. (HUERTA AYALA, Oscar y otros, 2020, págs. 64-66)

8) Principio de fe pública registral. - La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquellos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales. (HUERTA AYALA, Oscar y otros, 2020, págs. 64-66)

9) Principio de prioridad preferente. Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de representación, salvo disposición en contrario. (HUERTA AYALA, Oscar y otros, 2020, págs. 64-66)

10) Principio de prioridad excluyente. No puede inscribirse un título incompatible con otra ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha. (HUERTA AYALA, Oscar y otros, 2020, págs. 64-66)



2.2 Bases Teóricas

2.2.1 Naturaleza de la Calificación Registral.

Ahora bien, analizando la naturaleza, en el procedimiento de la calificación Registral, como señala el autor MONROY GÁLVEZ al entender como función jurisdiccional o en forma más precisa, “jurisdicción, el poder-deber del estado, previsto para solucionar conflictos de intereses intersubjetivos, controlar las conductas antisociales (faltas o delitos) y también la constitucionalidad normativa, en forma exclusiva y definitiva, a través de órganos especializados que aplican el derecho que corresponde al caso concreto, utilizando su imperio para sus decisiones se cumplan de manera ineludible, y promoviendo a través de ellas una sociedad con paz social en justicia. (1996, p. 213)

2.2.2 El Procedimiento Registral.

Definición del procedimiento registral.

El procedimiento en general lo podemos definir como el conjunto o serie de actos que constituye en el camino para llegar a una finalidad. Ejemplo 1: el procedimiento para preparar un delicioso queque. Acto 1: se echan los ingredientes. Acto 2: se amasa el pastel. Acto 3: se hornea el pastel. Finalidad: delicioso queque. Ejemplo 2: Construir una casa. Acto 1: se ponen los cimientos. Acto 2: construir o elevar las paredes. Acto 3: colocar los acabados. Finalidad: construir una casa. En nuestro caso, los documentos solos no hacen los actos, toda vez que, serian sólo documentos u hojas. Según la doctrina como señala el autor Chico y Ortiz,



referente al procedimiento registral es “el conjunto o serie de actos que constituyen el camino por el cual la escritura pública llega a ser inscrita o provoca un determinado asiento en el Registro de propiedad...”. (ORTIZ y CHICO, 1996, p. 567)

De acuerdo, a la doctrina nos da a conocer el autor Diez-Picazo y Gullón “Llamamos procedimiento registral al proceso constituido por la aserie de actividades que son llevadas a cabo desde que una persona pretende o solicita la práctica de un asiento hasta el momento en que el funcionario encargado del Registro emita una decisión sobre esta pretensión. En sentido amplio, comprende también los recursos que pueden articularse contra la decisión del Registrador...”. (2006, p. 306)

2.2.3 Plazo de Vigencia del Asiento de Presentación.

El asiento de presentación, como lo señala actualmente y conforme lo regula el **artículo 25 del RGRP/TUO – Reglamento General de los Registro Públicos**, tiene vigencia durante treinta y cinco (35) días, a partir de la fecha de ingreso del título (en el cómputo del plazo se excluye el día inicial y se incluye el día de vencimiento). Los plazos aplicables al procedimiento registral se cuentan por días hábiles, salvo disposición en contrario; considerados días hábiles aquellos en los cuales el diario de la oficina respectiva hubiese funcionado. ²

2.2.4 Conclusión del Procedimiento Registral.

La inscripción: Concepto, naturaleza jurídica y efectos.

² RGRP/TUO – Reglamento General de los Registro Públicos



Conforme lo regula el Título I - Disposiciones Generales del RGRP/TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Artículo 2°. – Conclusión del procedimiento. - 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.

Rematándonos al origen etimológico de la palabra *inscripción*, tenemos que esta proviene del latín *inscribíre* que significa “*intitular*”, “poner una inscripción”, “atribuir, “imputa”. En la doctrina registral tenemos que el concepto de inscripción se define al “asentamiento o traslado que se hace en los libros del Registro, del contenido de los títulos presentados a las oficinas registrales, con la finalidad de otorgarle un carácter de permanencia y, asimismo, para que la persona a favor de quien se realiza la inscripción goce de la protección de su derecho frente a eventuales perturbaciones por parte de terceros”. (Dialnet-NaturalezaJuridicaDeLaInscripcionEnElSistemaRegist-50)

El autor señala que, “en Derecho el concepto de inscripción se refiere al asentamiento o traslado que se hace en los libros del Registro, del contenido de los títulos presentados a las oficinas registrales, con el fin de que mediante el mismo adquiera un carácter de permanencia y la persona a



cuyo favor se realiza la inscripción goce de la protección de su derecho frente a eventuales perturbaciones,” (SALVAT, 1932, p. 391)

2.2.5 Naturaleza del Procedimiento de Inscripción Registral.

De acuerdo, a la **Ley N°30313** (EP, 26/03/2015). Ley de Oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación documentaria y modificatoria de los artículos 2013° y 2014° del código civil y de los artículos 4° y 55° y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del Decreto Supremo Legislativa N°1049. **Artículo 2°.** - Naturaleza del Procedimiento de Inscripción Registral. - El procedimiento de inscripción registral de un título es especial y de naturaleza no contenciosa, con las excepciones previstas en la presente ley. Únicamente cabe admitir el apersonamiento de autoridades o funcionarios al procedimiento de inscripción en trámite para plantear su oposición por suplantación de identidad o falsificación de documentos, conforme a lo establecido en el artículo 3° de la presente ley. La persona que presenta una solicitud de oposición sin arreglo a lo previsto en la presente Ley no forma parte del procedimiento, debiendo el registrador rechazar de plano dicha oposición, en decisión irrecurrible en sede administrativa.³

³ Ley N°30313- LEY DE OPOSICIÓN AL PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL EN TRÁMITE Y CANCELACIÓN DEL ASIENTO REGISTRAL POR SUPPLANTACIÓN DE IDENTIDAD O FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTACIÓN Y MODIFICATORIA DE LOS ARTÍCULOS 2013 Y 2014 DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LOS ARTÍCULOS 4° Y 55° Y LA QUINTA Y SEXTA DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS Y FINALES DEL DECRETO LEGISLATIVO 1049.



2.2.6 Características del Procedimiento Registral.

a) Es de Tramitación Especial. En este procedimiento, sólo es de aplicación supletoria, lo dispuesto por el Art. I inciso 2, de la Ley del Procedimiento Administrativo General: por cuanto al existir una norma especial, el TUO del RGRP; es de única aplicación. En este mismo sentido, el artículo 1 del TUO del RGRP, indica que el procedimiento registral es especial. Mas aún, el artículo 2009° del Código Civil señala que: Los registros públicos se sujetan a lo dispuesto a este código, a sus leyes y reglamentos especiales (...) (AMADO RAMIREZ E. d., 2021, pp. 63-64)

El artículo 2° de la N°30313 publicada en El Peruano el 26 de marzo del 2015, indica que el procedimiento de inscripción de un título es especial y de naturaleza no contenciosa, con las excepciones previstas en la presente ley. Únicamente cabe admitir el apersonamiento de autoridades o funcionarios al procedimiento de inscripción en trámite para plantear su oposición por suplantación de identidad o falsificación de documentos, conforme a lo establecido en el art. 3° de la misma ley 30313. (AMADO RAMIREZ E. d., 2021, pp. 63-64)

b) Es Impulsado A Instancia de Parte. El procedimiento registral es impulsado o promovido por la persona que solicita al registro la inscripción de un derecho, acto o contrato a quien se le denomina presentante, siendo el único que puede subsanar la observación o pagar la liquidación e interponer los recursos impugnatorios (art. III del Título Preliminar del TUO del RGRP). (AMADO RAMIREZ E. d., 2021, pp. 63-64)



c) No es Contencioso. No cabe el apersonamiento de terceros formulando oposición a una solicitud de inscripción. Excepto en el registro de predios rurales (posesión). También citado en la Ley N°30313 del 26 de marzo del 2015, al momento de indicar la naturaleza del procedimiento registral, pese a los procedimientos novísimos denominados oposición en el procedimiento registral en trámite y el de cancelación del asiento registral, para los supuestos de suplantación de identidad y falsificación de documentos. (AMADO RAMIREZ E. d., 2021, pp. 63-64)

d) Existe Pluralidad de Instancias. Según Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°126.2012-Sunarp-SN; Conforme a lo regulado en el procedimiento registral, este otorga como una garantía del sistema la existencia de una pluralidad de instancias, por cuanto los recursos de apelación son resueltos por el órgano colegiado, denominado Tribunal Registral. Éstas son: registrador (primera instancia y el Tribunal Registral (segunda instancia). Contra lo resuelto por el tribunal, sólo se puede interponer la acción contencioso administrativa ante el Poder Judicial (artículo 3° del TUO del RGRP). (AMADO RAMIREZ E. d., 2021, pp. 63-64)

e) Exclusividad y Autonomía en la Función Calificadora. Conforme lo regula la Resolución del superintendente Nacional de los Registros Públicos N°126-2012-SUNARP/SN (E.P, 19-05-2012; el Texto completo se publicó el 22-05-2012). Texto único ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, ninguna autoridad u órgano del Estado puede avocarse



atribuciones registrales ni interferir en las competencias de los funcionarios registrales legalmente establecidos. Asimismo, no pueden intervenir en los procesos en trámite, cortar ni retardarlos. Está prohibido ejercer función jurisdiccional registral por quien no ha sido nombrado en forma precisa, como una garantía del sistema. Art 31° del TUO del RGRP: la calificación registral es la evaluación integral de los títulos en cuyo mérito se solicita la inscripción, que realizan el registrador y en su caso el Tribunal Registral, de manera autónoma, personal e indelegable.

- ✓ No cabe revocación o nulidad de las inscripciones en sede administrativa.
- ✓ Excepción art. 96° del TUO del RGRP, por inexistencia del asiento de presentación, del título que la sustenta o su denegatoria. (AMADO RAMIREZ E. d., 2021, pp. 63-64)

2.2.7 Finalidad del Procedimiento Registral.

Está claro que, la finalidad del procedimiento registral, es la inscripción de un título, en definitiva, para alcanzar la seguridad jurídica idónea de un determinado acto rogado.

La finalidad del procedimiento registral, marca una ruta de interpretación y orientación de la actuación de los funcionarios del registro, por lo cual es importante contribuir con postular la siguiente tesis: Hay un error en la configuración legal de la finalidad del procedimiento registral, la cual contribuye poco su verdadera finalidad y existencia; la cual consiste en otorgar seguridad jurídica ex ante el conflicto, para prevenirlo mediante la



inscripción, la cual debe implicar certeza formal y exactitud. (Sánchez Cerna, 2016).

2.2.8 La Calificación Registral.

Concepto: según mi punto de vista, la calificación es la evaluación integral del título, de un determinado acto, el registrador es el designado para verificar si reúne o no con los requisitos legales de las mismas, para así amparar el derecho del administrado.

“La palabra calificación proviene de las palabras latinas qualis y facere, las cuales, en el sistema registral, pueden definirse como el enjuiciamiento que el registrador realiza sobre la legalidad de los documentos y sobre la validez y la eficacia de los negocios jurídicos contenidos en ellos. La Resolución N°11 del 20 de enero 2010 emitida por la quinta Sala especializada en lo contencioso administrativo de la corte superior de Lima define a la calificación registral como el examen técnico-formal, sujeto a límites estrictos. Cuyo objetivo es determinar la legalidad formal de los títulos que pretenden su acceso al registro: (...) sin tener en cuenta las particularidades de los contratantes, ni la intención de estos, o el perjuicio concreto que puedan haber sufrido, o las patologías del acto (...) De esta manera el Registrador se limita a efectuar una evaluación abstracta de la legalidad del acto o contrato, tal y conforme este aparece en el documento (fundamento sexto). En el fundamento Noveno de la resolución bajo comentario establece los tres motivos fundamentales de la naturaleza limitada a la calificación registral: (i) la función registral actúa sobre la base de muy



pocos elementos de juicio, y en especial por el documento fehaciente aportado por el usuario, así como por los antecedentes del registro (...); (ii) Aparte de que la calificación se basa en pocos elementos de juicio, también debe tenerse en cuenta que muchos de los requisitos de la inscripción se presumen sin necesidad de prueba, o se prueban relativamente mediante declaraciones de buena fe, o se prueban por actos formales de un funcionario público (...); y (iii) El registrador actúa en un procedimiento en donde solo se verifica un documento (...) En efecto, un procedimiento que no se basa en hechos que se descubren y evalúan, sino solo en documentos tasados, tiene una evidente restricción para llegar a la verdad real, y si a ello añadimos que el procedimiento no toma en cuenta las garantías procesales de bilateralidad, contradicción y audiencia, por su propia limitación al documento público, entonces la conclusión lógica es que el examen realizado por el registrador tiene límites precisos que derivan de la propia naturaleza de la función y del procedimiento registral, estos mismos fundamentos son los mismos de un sector de la doctrina nacional". (GONZÁLES BARRÓN, 2010, pp. 43-45)

De acuerdo a la Resolución del superintendente Nacional de los Registros Públicos N°126-2012-SUNARP/SN. Texto único ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos. Artículo 31°. - Definición. – 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



en 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. ⁴

2.2.9 Características de la calificación registral.

Podemos indicar que advierten 4 características:

1) Autonomía e independencia

En el artículo 3°, literal a) de la ley N°26366 menciona como garantía del sistema la autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales, lo cual implica de por sí la independencia de los mismos frente a cualquier injerencia interna o extrema que busca influir fuera de los cauces legales en su decisión. La independencia propiamente no se otorga a favor del funcionario como sujeto de derecho, sino en función de la labor investida con facultades públicas que desempeña. (AMADO RAMÍREZ, 2021, p. 128).

2) Personal e indelegable

El registrador público, es el que efectúa la calificación registral del título asignado a su área, mientras que el asistente registral que pueda ser

⁴ RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 126-2012-SUNARP-SN de fecha Lima, 18 mayo de 2012- TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL REGLAMENTO GENERAL DE REGISTROS PÚBLICOS



personal de planta, secigrista, practicante o CAS, en la práctica, es quien precalifica el título. (AMADO RAMÍREZ, 2021, p. 128).

3) Obligatoria

El registrador no puede dejar de ejercer tal función. Menos, alegando oscuridades, lagunas e insuficiencias legislativas, o esperando absolución de consultas. De conformidad con los artículos 34° y 35° del TUO del RGRP, rigen para los registradores causales de abstención y abstención voluntaria en la calificación, que constituyen los únicos supuestos en que el registrador ha de abstenerse de ejercer su función. Ejemplo: que el registrador publico inmatricule un predio cuyo comprador o nuevo titular registral sea su hijo. (AMADO RAMÍREZ, 2021, p. 128).

4) Responsabilidad

En el ejercicio de la función calificadora, los registradores se encuentran sujetos a tres clases de responsabilidad: administrativa, civil y penal. La ley N°23666, consagra como garantía del Sistema Nacional de los Registros Públicos: La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley. (AMADO RAMÍREZ, 2021, p. 128).

2.3 Marco conceptual.

2.3.1 El principio de predictibilidad.

Concepto del principio de predictibilidad.



Es un factor particularmente importante para la simplificación de los procedimientos registrales y administrativos, el principio de predictibilidad estipula que las autoridades administrativas que deben proporcionar a los administrados o a sus representantes información precisa, completa y confiable sobre cada procedimiento. Consecuentemente describe cuál será el resultado final. Por lo que se requiere también que los funcionarios entreguen resultados predecibles, coherentes entre sí. Los funcionarios no deben discriminar sobre la base de la imparcialidad y la neutralidad, y los ciudadanos deben tener expectativas claras al comienzo de un proceso sobre cuál será el resultado de ese procedimiento.

El principio de predictibilidad, elemento de particular importancia para la simplificación de los trámites administrativos, establece que la autoridad administrativa deberá brindar a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada trámite, de modo tal que a su inicio el administrado pueda tener una conciencia bastante certera de cuál será el resultado final que se obtendrá.⁵

Pero además se requiere que la Administración Pública arroje resultados predecibles, es decir consistentes entre sí. La Administración no debe hacer diferencias en razón de las personas imparcialidad y neutralidad, y los ciudadanos deberían, al iniciar un trámite, tener una expectativa certera de cuál será el resultado final que dicho procedimiento arrojará.⁶

Es por ello que los actos administrativos deben sujetarse estrictamente al ordenamiento jurídico, incluso a las normas administrativas emitidas por

⁵ Artículo IV, inciso 1, literal 1.15 del Título Preliminar de la Ley 27444.

⁶ ÁREA DE ESTUDIOS ECONÓMICOS DEL INDECOPI. Op. cit., p. 23.



autoridad. Asimismo, los procedimientos administrativos deben someterse necesariamente al TUPA de la entidad. Es por ello que el TUPA configura no solo un medio para asegurar la legalidad del procedimiento administrativo, sino también constituye un mecanismo de simplificación administrativa normativa (MARTIN RETORTILLO BAQUER, 1998, pp. 10 y siguientes), que pretende a su vez mayor seguridad jurídica y transparencia (CIERCO SEIRA, 2000, p. 405).

2.3.2 Principio.

Principio de legalidad y rogación: “Art. 2011°. - Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la valides del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos”. (Art.2011° del Código Civil, primer párrafo).

2.3.3 Regulación jurídica.

La calificación, está regulado en el Artículo 31° del título IV, del RGRP/ TUO - Reglamento General de los Registros públicos.

2.4 Hipótesis de trabajo

2.4.1 Hipótesis principal

La inaplicación del principio de predictibilidad en la calificación registral de la oficina registral de Cusco durante el año 2021, consistió en la formulación de observaciones sucesivas o en escala en un mismo procedimiento registral obstaculizando irrazonablemente la inscripción.



2.4.2 Hipótesis específicas

La inaplicación del principio de predictibilidad en la calificación registral de la oficina registral de cusco, durante el año 2021, se debió a la falta de una adecuada limitación a la arbitrariedad del Registrador Público en el ejercicio de la potestad calificadora.

La inaplicación del principio de predictibilidad en la calificación registral de la oficina registral de cusco, durante el año 2021, generó perjuicios en los planos económicos, social y psicológico al público usuario del sistema.

2.5 Categorías de estudio

En el trabajo de investigación que se va a realizar, por ser de tipo cualitativo, se establece las categorías y sub categorías de estudio de la siguiente manera.

Tabla N°01

Categorías de estudio	Subcategorías
<p>Categoría 1°:</p> <p>❖ Principio de Predictibilidad</p>	<p>Concepto</p> <p>Finalidad</p> <p>Antecedentes y Comentarios.</p> <p>Principios Registrales.</p>
<p>Categoría 2°:</p> <p>❖ La Calificación Registral</p>	<p>Concepto.</p> <p>Principios.</p>



	Características. Regulación jurídica.
--	--

2.5.1 Definición de Términos.

Administrados: los administrados son todas las personas naturales o jurídicas titulares de situaciones jurídicas pasivas y activas con las Administraciones públicas (Enciclopedia-juridica.com. (s. f.), 2022).

Bien: Dícese de todo aquello que tiene una medida de valor y puede ser objeto de protección jurídica (L.P. PASIÓN POR EL DERECHO, 2018).

Buena fe: (del latín, bona fides) es un principio general del derecho, consistente en el estado mental de honradez, de convicción en cuanto a la verdad o exactitud de un asunto, hecho u opinión, o la rectitud de una conducta. Exige una conducta recta u honesta en relación con las partes interesadas en un acto, contrato o proceso. En ocasiones se le denomina "principio de probidad" (Volver al inicio Principio de buena fe, s.f.).

Derecho: Es el conjunto de normas que imponen deberes y normas que confieren facultades, que establecen las bases de convivencia social y cuyo fin es dotar a todos los miembros de la sociedad de los mínimos de seguridad, certeza, igualdad, libertad y justicia (Pereznieto y Castro Leonel, Ledesma Mondragón Abel, p. 9).

Legalidad: para el autor José Ferrater Mora en su *Diccionario de Filosofía* define así la legalidad se llama a lo que tiene calidad legal, todo lo



que se haya sometido a una ley tiene el carácter de legalidad. Como la propia ley, la legalidad puede entenderse en varios sentidos: legalidad divina, legalidad humana, legalidad natural, legalidad moral. En la actualidad el concepto de legalidad es estudiado sobre todo en tres sentidos: la legalidad jurídica, la legalidad científica y la legalidad moral (Derecho, L. V. del. (s. f.), 2022).

Legitimidad: hace referencia a la cualidad o condición de **legítimo**. Lo legítimo, por su parte, es aquello que se encuentra en conformidad con las leyes y que, por ende, es lícito (Significados, 2017).

Derecho de Calificación y de Inscripción: El Art. 165 del Reglamento General de los Registros Públicos define a los Derechos Registrales como: Las tasas que se pagan por los servicios de inscripción, publicidad y otros que presta el Registro.⁷

Reglas para la calificación: Art. 33° del TUO - Reglamento General de los Registros Públicos. (...) 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 fórmulas con anterioridad. (...) (HUERTA AYALA, Oscar y otros, 2020, pág. 75)

⁷ Este artículo debe concordarse con el Art. 18 literal i) de la Ley N° 26366 y numeral 2 del Art. II del Título Preliminar y Arts. 36, 37 inc.1, 44 y 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo General.



Superintendencia Nacional de los Registros Públicos: Es un ente que brinda seguridad jurídica, publicidad Jurídica, ante la sociedad, la cual está regulada por la administración pública.

Título de propiedad: Es un documento legal que permite a las personas indicar, jurídicamente, que un inmueble les pertenece. De esta manera, a los propietarios se les garantiza el reconocimiento legal del inmueble a través de la siguiente información específica (Chávez, 2021).

- ✓ Nombre del propietario.
- ✓ Forma en la que el inmueble fue adquirido.
- ✓ Características de la propiedad.
- ✓ Fecha de adquisición.
- ✓ Información relevante sobre las escrituras.

Veracidad: La veracidad está íntimamente relacionado con todo lo que se refiere a la verdad o a la realidad, o a la capacidad de alguien para decir siempre la verdad y ser sincero, honesto, franco y tener buena fe (Significados, 2017).

3 CAPITULO III: MÉTODO

3.1 Diseño metodológico

Tabla N°02

	Cualitativo: Son las tesis cuya investigación se fundamenta más en
--	---



Enfoque de investigación.	estudios descriptivos, interpretativos e inductivos (que van de lo particular a lo general) y se utilizan para analizar una realidad social al amparo de un enfoque subjetivo (MUÑOZ RAZO, 2011)
Tipo de investigación jurídica.	Investigación jurídica dogmática, documental o teórica: En este tipo de investigación se recoge la información de fuentes documentales, tales como libros, revistas, periódicos, manuales, tratados, folletos, enciclopedias, conferencias y simposios escritos, etc. Cabe señalar que esta investigación es la que más se lleva a cabo por los juristas... (GARCIA FERNANDEZ, 2015)

3.2 Diseño contextual

3.2.1 Escenario espacio temporal

El proyecto de investigación a realizarse se remontará a la población constituida por los operadores del derecho, como son Registradores, asistentes



Registrales, Abogados, entre otros, dentro de la Oficina Registral de Cusco, en relación con la seguridad jurídica en la ciudad de Cusco. Los administrados a investigarse obran en la Oficina Registral de Cusco. Trabajo que se limitó a todo el año 2021.

3.2.2 Unidad de estudio

El enfoque de investigación es cualitativo, por lo que la población de estudio será en la Oficina Registral de Cusco, donde se recogerá datos de Resoluciones del Tribunal Registral, que corresponderá a 08 Resoluciones.

3.3 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Técnicas

- Análisis documental.

Instrumentos

- Ficha de análisis documental Resoluciones del Tribunal Registral.

4 CAPITULO IV: DESARROLLO TEMÁTICO

SUBCAPÍTULO 1

4.1 Alcances de la Calificación Registral.

¿Qué comprende los alcances de la calificación registral?

La calificación registral de los títulos presentados, tiene como objetivo central la inscripción que luego sustente la publicidad con efectos jurídicos, como son legitimación, fe pública registral y oponibilidad erga omnes. Publicidad que



resulta necesaria para brindar seguridad jurídica a los agentes económicos que participan activamente en el proceso de creación de riqueza. Su finalidad se detiene en evaluar los títulos, en cuanto al cumplimiento de los requisitos de forma y fondo exigidos por la ley o normas reglamentarias, la capacidad de los contratantes, su adecuación a los antecedentes registrales y la competencia del funcionario o notario que participó en su formación, siendo el competente para ello, el Registrador Públicos o Tribunal Registral, en primera y segunda instancia, respectivamente.

Antes de indicar los alcances de la calificación registral, el artículo 31° e TUO del RGRP define a la calificación registral como 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 en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en dicho reglamento y en las demás normas registrales. (AMADO RAMIREZ E. d., 2021, pp. 139-140)

Los alcances de la calificación registral se encuentran desarrollados en el artículo 32° del TUO DEL RGRP, aplicables al registrador público y al tribunal registral, los cuales son los siguientes:

a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se hará la inscripción, y complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación. En otorgante del acto rogado, el



registrador público, siempre que exista un convenio de interconexión vigente, deberá ingresar a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar que se trate de la misma persona.

b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida, en la cual se procederá a la inscripción del acto rogado, así como los títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporalmente 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 esta consta y la de los demás documentos pertinentes.

d) Comprobar que lo rogado constituye acto o derecho inscribible, así como la formalidad del título en el que este consta y la de los demás documentos presentados. Guarde estrecha concordancia con el artículo 2019° del Código Civil como base, sin perjuicio de los citados en cada reglamento específico.

e) 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 la partida 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.

f) 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, solo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos registros.

g) Verificar la competencia del funcionario administrativo o notario que autorice o certifique el título.

El registrador debe verificar la autenticidad del documento, debido entenderse que la autoridad implica, por ejemplo la verificación de las firmas y sellos de notarios, jueces y funcionarios administrativos en los registros disponibles, la verificación de la competencia del funcionario a la fecha en que se expidió el traslado o certificó la notaría o documento y la verificación de que el documento autentico no haya sido adulterado con posterioridad a la expedición del traslado o la certificación de firmas o del documento.

Para ello, el registro ha facilitado una herramienta informática que está a disposición de los funcionarios registrales y al que se accede a través del servicio de intranet, modulo que constituye una forma organizada de almacenar las firmas y los sellos de los notarios, sobre la base de la información proporcionada por los Colegios de Notarios o por el mismo notario de conformidad con el artículo 14° del Decreto Legislativo N° 1049, Ley del Notariado. (Art. 14° del D. Leg. N°1049 medidas de seguridad).

La lucha contra la falsificación de documentos es una tarea que debería corresponder a una política de Estado en todos sus niveles.

La Sunarp se esfuerza para contribuir en dicha lucha, y lo ha realizado a través de la alerta registral, directiva de bloqueo por presunta falsificación de documentos, directiva de inmovilización de bienes, entre otros.



Sin embargo, es preciso reconocer que el registrador público y el Tribunal Registral deben jugar un rol importante para evitar la inscripción de documentos falsos; pero debe tener en cuenta que estos no son peritos grafos técnicos.

Según el Art. 1° inc.7 del artículo IV de la ley N°27444, referido al principio de presunción de veracidad que señala: “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.

Resolución N°124-A -2006-SUNARP-TR-L de 01/03/2006. AUTENTICIDAD DE FIRMAS. Al Registrador no le es posible ni le compete verificar el parecido entre una y otra forma, no requiriéndose de un examen detenido para ello; esta afirmación se sustenta en que el Registrador no es perito grafo técnico, por lo tanto, el examinar el parecido entre otra firma no se encuentra dentro de su competencia.

Los laudos deben ser protocolizados por escritura pública y representados por el notario o sus dependientes en la que intervengan el titular registral, los árbitros y los beneficiarios del laudo arbitral, al menos en ese caso se tendrá la certeza de las personas que están interviniendo en el laudo.

Sin perjuicio de la modificación de la Ley General del Arbitraje, disponiéndose una colegiación obligatoria, con una base de datos de sellos y firmas que sea compartida con la Sunarp, asimismo se debe modificar el



reglamento de inscripciones del Registro de Predios que limita la calificación de los laudos arbitrales.

h) Efectuar la búsqueda de los datos en los índices y partidas registrales respectivas, a fin de no exigir al usuario información con que cuenten los registros que conforman el Sistema Nacional de los Registro 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 denegatorio de inscripción del título objeto de calificación.

En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandato de inscripción o de anotaciones preventivas, el registrador público y el Tribunal Registral se sujetaran a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil.

En los casos de instrumentos públicos notariales, la función de calificación no comprende la verificación del cumplimiento del notario de identificar a los comparecientes o intervinientes a través del sistema de comparación biométrica de las huellas dactilares, así como verificar las obligaciones del Gerente General o el presidente, previstas en la primera disposición complementaria y final del D.S. N°006-2013-JUS, Incorporado este párrafo en merito a la Res. N°154-2013-SUNARP-SN del 04 de julio del 2013. (AMADO RAMIREZ E. d., 2021, pp. 140 al 142)



4.2 Criterios en la Calificación Registral.

La interpretación de normas puede ser muy variada y brindar por ello distintas respuestas a un mismo problema jurídico. El Principio de Predictibilidad en la Administración Pública, y más precisamente en la función registral, se refiere a hacer que los actos, actuaciones y procedimientos administrativos registrales, sean cada vez más predecibles para los ciudadanos, generando un contexto de confianza justificada, en la forma de actuar o resolver un caso similar a otro resuelto en el pasado, y en ese sentido, se refiere a eliminar lo más posible el riesgo de incertidumbre en la tramitación de los actos y derechos inscribibles.

Según **MORÓN URBINA**, el principio de predictibilidad de la actuación administrativa se refiere a que las actuaciones, actos, y procedimientos de la administración sean cada vez más previsibles, para el ciudadano, de forma tal que genere confianza legítima y le retire el riesgo de la incertidumbre sobre el cómo actuará o resolverá su situación sometida a la Administración.

Conforme el numeral 1.15, artículo IV Título Preliminar de la Ley N°27444 modificada por el D. Leg. N°1272 publicado en el diario EL PERUANO el 21 de diciembre del 2016; principio de predictibilidad o de confianza legítima: “La autoridad administrativa deberá brindar 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 generados por la práctica y los antecedentes administrativos, salvo que por razones que se expliciten, por escrito, decide apartarse de ellos. La autoridad administrativa se somete al ordenamiento jurídico vigente y no que de actuar arbitrariamente. En tal sentido, la autoridad administrativa no puede variar irrazonablemente e inmotivadamente la interpretación de las normas aplicables. Es una realidad existente la diferencia de criterios (ante vacíos normativas) entre los registradores y entre los Vocales del Tribunal Registral, sobre un mismo tema se puede emitir distintas opiniones, las causas pueden ser diversas, a veces las normas legales tiene vacíos, multivariada cantidad de normas generen confusión en cuanto a su aplicación, máxime si la nueva norma no efectúa una modificación o derogación expresa sino que recurre a la redacción genérica que: deja sin efecto las normas que contravengan a la presente norma. La realidad es muy cambiante y exige una modificación normativa, y el mensaje hacia los usuarios del servicio registral debería ser predecible. La Sunarp sigue efectuando esfuerzos para conseguir la predictibilidad en la calificación registral, esto es con la información que se brinda a nivel de su página WEB acerca de los requisitos, costos y requisitos de cada trámite, asimismo en todas las Oficinas Registrales a nivel nacional se brinda el servicio gratuito de orientación a los usuarios sea por los abogados orientadores o la atención por los mismos registradores y el tribunal registral, además se realiza diversos eventos de difusión como Sunarp te capacita, Sunarp en tu



pueblo, Sunarp te escucha, Jornadas Preparatorias, Congreso Nacional de Decreto Registral, además de los Registros en diferentes lugares del país, etc. Asimismo, se ha buscado la unificación de criterios mediante el diálogo con el tribunal registral, talleres de unificación de criterios, etc.

También en esta aspiración de la Sunarp de la unificación de criterios además de los precedentes de observancia obligatoria aprobados por el Tribunal Registral, ha instaurado los plenos nacionales de registradores públicos, para lograr la predictibilidad registral mediante la aprobación de acuerdos de observancia obligatoria y vinculadas orientados a la uniformidad en la actuación registral, habiéndose realizado el primer pleno Nacional de Registradores Públicos en Lima con fecha 27/10/2012, siendo su marco normativo especial la Resolución N°130-2012-SUNARP/SN que oficializa los eventos de predictibilidad registral y la Resolución N°258-2012-SUNARP/SN que modifica las fechas de realización del Pleno Nacional de Registradores públicos.

Asimismo, el tema de la predictibilidad registral ha sido contemplado en el artículo 33° del Reglamento General de los Registros Públicos, que resulte aplicable tanto a la primera como a la segunda instancia registral, pero no exime el cumplimiento de normas. (AMADO RAMIREZ E. d., 2021, pp. 142-143)

4.3 Exclusividad y autonomía en la función calificadoradora.

Se debe tener presente, que el Registrador Público y el Tribunal Registral, gozan de la garantía de autonomía funcional en la realización de la labor que se



les ha encomendado, por tanto, no corresponde a autoridad alguna u organismo público, subordinar a sus decisiones, la actuación del Registrador Público o del Tribunal Registral, en el regular ejercicio de sus funciones registrales. Esto constituye una garantía básica de independencia e imparcialidad para dotar de confianza y sentido a la seguridad jurídica que brinda el sistema. Asimismo, ninguna autoridad u organismo público podrá intervenir, interrumpir o retrasar los procedimientos registrales pendientes, sometidos a competencia del Registrador Público o Tribunal Registral según sea el caso, salvo las excepciones previstas taxativamente por Ley.

4.4 Límites de la calificación registral en primera instancia.

La naturaleza limitada de la calificación registral viene impuesta por tres motivos fundamentales, de acuerdo al autor **Gonzales Barrón**:

- ✓ La función registral actúa sobre la base de muy pocos elementos de juicio, y en especial por el documento fehaciente aportado por el usuario, así como por los antecedentes registrales.
- ✓ La calificación registral se basa en pocos elementos de juicio. No hay necesidad de prueba.
- ✓ El registrador público actúa en procedimiento en donde solo se verifica un documento, sin actuación libre de pruebas, sin valoración de la prueba, sin citación de otra parte, sin audiencia no contradicción, etc. Procedimiento restringido basado en lo que se dice: en un instrumento público (prueba rígida), dando lugar a un examen limitado. Por tanto, los



alcances de la calificación registral, por los propios presupuestos técnicos que la sustentan, es y será siempre reducida. (2011, p. 139)

5 CAPITULO V: RESULTADOS Y ANÁLISIS DE LOS HALLAZGOS.

5.1.1 Resultados del estudio respecto al primer objetivo específico.

Como primer objetivo específico, se ha señalado lo siguiente:

Establecer cuáles fueron las causas de la inaplicación del principio de predictibilidad en la calificación registral de la oficina registral de Cusco durante el año 2021.

Para una mejor evaluación de este objetivo, se ha practicado un análisis documental de cuatro Resoluciones del Tribunal Registral número: 436 -2021-SUNARP-TR, 1264-2021 – SUNARP-TR, 73-2022-SUNARP-TR y 211-2022-SUNARP-TR, a fin de determinar sus alcances. a continuación, comparto los resultados obtenidos.

- ✓ Falta de criterios uniformes de los Registradores Públicos.
- ✓ Mala interpretación en la autonomía funcional y conducta propensa a no asumir responsabilidad por la inscripción, a fin de evitar ser encausado en procesos administrativos y judiciales.
- ✓ Abundante normativa especializada aplicada a los actos rogados y falta de capacitación permanente de los Registradores Públicos.

5.1.2 Resultados del estudio respecto al segundo objetivo específico.

Como segundo objetivo específico, se ha señalado lo siguiente:



Establecer cuáles fueron los efectos de la inaplicación del principio de predictibilidad en la calificación registral de la oficina registral del Cusco durante el año 2021.

Para una mejor evaluación de este objetivo, se ha practicado un análisis documental de cuatro Resoluciones del Tribunal Registral número: 1026-2021-SUNARP -TR, 1622-2021-SUNARP-TR, 522-2022-SUNARP-TR y 217-2022-SUNARP-TR, a fin de determinar sus alcances, a continuación, comparto los resultados obtenidos.

- ✓ Demora en el acceso al registro de los actos rogados.
- ✓ Necesidad de recurrir al Tribunal Registral a fin de que se produzca una segunda calificación que posibilite la inscripción, a fin de salvar la responsabilidad de los Registradores Públicos por la inscripción.
- ✓ Generación de mayores costos en tiempo y dinero para la sustanciación del procedimiento registral, ralentizando el tráfico jurídico y económico

5.1.3 Resultados del estudio respecto al objetivo general.

Como objetivo general, se ha señalado lo siguiente:

Determinar de qué manera se inaplicó el principio de predictibilidad en la calificación registral de la oficina registral de Cusco durante el año 2021.

Para una mejor evaluación de este objetivo, se ha practicado un análisis documental de ocho Resoluciones del Tribunal Registral, a fin de determinar sus alcances. A continuación, comparto los resultados obtenidos.



1.- Se puede apreciar en las dos Resoluciones del Tribunal Registral, explícitamente en la Resolución N°1622-2021-SUNARP-TR y N°522-2022-SUNARP-TR, recayeron en una tacha sustantiva, conforme lo regula el Art. 42 literal "A" del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, donde señala: (...) **adolece de defecto insubsanable que afecta la invalidez del contenido del título (...)**, el sustento donde se dilucida el defecto insubsanable; empero el Registrador Publico, alude al Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas, reglamentos estatutarios y el T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, así mismo, los Registradores incurrieron en omisiones en cuanto a la calificación integral de los títulos, derivados de estos procedimientos ; Por lo que el Tribunal registral revocó las tachas sustantivas formuladas, remitiendo los títulos a primera instancia, conforme a los fundamentos desarrollados en la exposición de sus consideraciones y disponiendo su inscripción, Se evidencia del análisis documental practicado, que la inaplicación del principio de predictibilidad, en estos casos se debió a la falta de criterios uniformes por parte de los Registradores Públicos, la existencia de normativa especializada aplicada a los actos rogados, no tenida en cuenta en la calificación registral, la evidente necesidad de recurrir al Tribunal Registral a fin de que se produzca una segunda calificación que posibilite la inscripción y la falta de capacitación de los Registradores Públicos.

2.- Analizada las seis Resoluciones del Tribunal Registral, que recayeron en **esquela de observación**, conforme a lo regulado por el Art. 40° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, **si el título presentado**



adoleciera de defecto subsanable o su inscripción no pudiera realizarse por existir un obstáculo que emane de la partida registral, el Registrador formulara la observación respectiva indicando, simultáneamente, bajo responsabilidad, el monto del mayor derecho por concepto de inscripción de los actos materia de rogatoria, salvo que este no pueda determinarse por deficiencia del título. (...).

✓ **Resolución** N°1026-2021-SUNARP -TR; se resuelve de la siguiente manera: **REVOCAR** la observación formulada por el registrador público del Registro de Personas Jurídicas del Cusco al título señalado en el encabezamiento, y disponer su inscripción, previo pago de los derechos registrales que correspondan, conforme los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

✓ **Resolución** N°436 -2021-SUNARP-TR; se resuelve de la siguiente manera:

REVOCAR la observación formulada por el registrador del Registro de Propiedad Vehicular de Cusco al título referido en el encabezamiento y **DISPONER** su inscripción, previa verificación de pago de los derechos registrales correspondientes, por los fundamentos expresados en la presente resolución.

✓ **Resolución** N°1264-2021-SUNARP-TR; se resuelve de la siguiente manera:

REVOCAR la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Cusco al título señalado en el encabezamiento, y **DISPONER** su inscripción, previo pago de los derechos registrales que



correspondan, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

✓ **Resolución** N°73-2022-SUNARP-TR; se resuelve de la siguiente manera:

REVOCAR la observación (extremo vehículo de placa N°X4L709) dispuesta por la Registradora; y **DEJAR SUBSISTENTES** los demás extremos por los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

✓ **Resolución** N°211-2022-SUNARP-TR; se resuelve de la siguiente manera:

REVOCAR la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Cusco al título referido en el encabezamiento, **y disponer la inscripción**, previo pago de los derechos registrales en caso de corresponder, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

✓ **Resolución** N°217-2022-SUNARP-TR; se resuelve de la siguiente manera:

REVOCAR la denegatoria de inscripción formulada por la primera instancia, al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución; señalar que **el título tiene el defecto advertido en el considerando noveno** del presente análisis.

Se evidencia del análisis documental practicado, que la inaplicación del principio de predictibilidad, en estos casos, se debió una vez más a la falta de criterios uniformes de los Registradores Públicos en el tratamiento de actos similares, la existencia de normativa especializada no considerada en la calificación registral, la invocación a una mal entendida autonomía funcional,



enlazada con el propósito de no asumir responsabilidad por la inscripción a fin de evitar ser encausado en procesos administrativos o judiciales derivados de la inscripción y la consecuente generación de costos en tiempo y dinero para la sustanciación del procedimiento registral, ralentizando con ello, el tráfico jurídico y el dinamismo económico de la sociedad.

5.2 Análisis de los hallazgos.

Analizados los resultados obtenidos de las Resoluciones de Tribunal Registral, se pudo evidenciar que la inaplicación del principio de predictibilidad en la calificación registral de la oficina registral de Cusco durante el año 2021, se debió a distintos factores entre los que se destacan la falta de criterios uniformes de los Registradores Públicos y la mal entendida autonomía funcional. En ese sentido se ha comprobado parcialmente la hipótesis específica de trabajo que precisa “la inaplicación del principio de predictibilidad en la calificación registral de la oficina registral de Cusco, durante el año 2021, se debió a la falta de una adecuada limitación a la arbitrariedad del Registrador Público en el ejercicio de la potestad calificadora”, pues desde luego que es la potestad calificadora atribuida al Registrador Público una de las más relevantes razones por las que este funcionario se aparta de la jurisprudencia existente sobre determinadas circunstancias ya discutidas y resueltas en el pasado, similares a un título en trámite propiciando respuestas diferentes, generando la inaplicación del Principio de Predictibilidad; pero no son las únicas, pues se ha podido evidenciar razones adicionales como la existencia generalizada de una conducta propensa a no asumir responsabilidad funcional derivada de la inscripción, a fin de evitar en lo



posible ser encausado en procesos administrativos y judiciales, esto debido a la cultura de la queja y del litigio aún imperante en nuestra sociedad, la falta de objetividad de actores como el Ministerio Público, el Poder Judicial y la Prensa, que dilucidan los procedimientos de investigación y el manejo de la información, derivadas de inscripciones controvertidas, de manera a veces sesgada, extralimitada y subjetiva, sin tener en cuenta la especialización de la función registral y el límite de la responsabilidad del Registrador Público, frente a actos inscribibles originados en otras esferas de la función pública, como aquellos procedentes de la actuación notarial, administrativa o judicial, así como la imposibilidad material del Registrador Público de detectar actos derivados de conductas fraudulentas propiciadas dolosamente por las partes.

Ahora, tenemos como otro factor incidente, en la inaplicación del principio de predictibilidad, a la existencia de abundante normativa especializada que regula los actos rogados, la cual en algunos casos establece excepciones y tratamientos diferenciados, a lo que se agrega la falta de capacitación permanente de los Registradores Públicos, capacitación que pueda ser liderada por la propia Superintendencia Nacional de los Registros Públicos SUNARP, pero también por los propios Registradores Públicos.

Consecuentemente al formularse observaciones, tachas y liquidaciones sucesivas o en escala en un mismo procedimiento registral, obstaculizando la inscripción, obligando al usuario a recurrir, vía apelación, al Tribunal Registral, se ha generado perjuicios en los planos económico, social y psicológico al público usuario del sistema registral, pues los actos, han accedido al registro, luego de



varios meses de trámite y al haberse desplegado importantes recursos económicos para financiar los gastos de asesoramiento especializado no solo en materia legal sino en algunos casos en soporte técnico logístico, como la elaboración de planos y memorias descriptivas, realización de asambleas de aclaración y declaración, de nuevos trámites ante notarias, o diversas instituciones públicas como las municipalidades o la Gerencia Regional de Agricultura , con lo que se ha probado completamente en el estudio realizado, la segunda hipótesis de trabajo que precisa: “La inaplicación del principio de predictibilidad en la calificación registral de la oficina registral de cusco, durante el año 2021, generó perjuicios en los planos económico, social y psicológico al público usuario del sistema”.

Al haberse probado ambas hipótesis específicas, en el análisis realizado de las ocho resoluciones del Tribunal Registral se ha probado también la hipótesis general de este estudio, la misma que precisa: “La inaplicación del principio de predictibilidad en la calificación registral de la oficina registral de Cusco durante el año 2021, consistió en la formulación de observaciones sucesivas o en escala en un mismo procedimiento registral obstaculizando irrazonablemente la inscripción”.

5.3 Discusión y contrastación teórica de los hallazgos.

 **De los resultados hallados, con el antecedente nacional que se titula “Aplicación del Principio de Predictibilidad en la Calificación de Títulos y su Relación en el Trafico Jurídico en la Oficina Registral de Huancayo”**

➤ Se llego a la siguiente conclusión, escasa motivación en cuanto al criterio que adoptan los Registradores Públicos; por lo que se evidencia que



algunos de ellos, son muy formalistas, en cuanto sus posturas toman de referencia resoluciones del Tribunal Registral e interpretaciones rebuscadas y caprichosas, sin considerar la aplicación del principio pro registro y la prohibición de la doble calificación, que debe tener en cuenta los alcances y límites de la calificación registral regulada en el Art. 33° inciso a.1) del T.U.O. del Reglamento General de los Registros públicos en la Oficina Registral de Cusco.

➤ Por otro lado, que la potestad calificadora plena y autónoma otorgada al Registrador Público, por el ordenamiento jurídico nacional, no justifica que éste tome decisiones arbitrarias e inmotivadas en la calificación de un título, lo que influye negativamente en la circulación del tráfico jurídico. Además, que en muchas oportunidades se suscitan más de una calificación registral a un mismo acto rogado, generando pronunciamientos discontinuados e incongruentes, consecuencias de una doble calificación; no obstante, el usuario requiere respuestas certeras y oportunas para contratar a partir de una **publicidad registral confiable**, que reduzca al mínimo los riesgos, surgidos en el proceso de generación de riqueza.

✚ **De los resultados hallados, con el antecedente local que se titula “El Principio de Predictibilidad y la Calificación Registral en la Oficina Registral de Cusco”**

➤ En la contrastación realizada se advierte, que los Registradores Públicos, vulneran el principio de predictibilidad, por falta de criterios uniformes, lo que conlleva a resultados discrepantes, en la calificación de un título, por lo que se debería tomar en cuenta de manera correcta y adecuada el ámbito de aplicación



de las reglas de calificación presentes en los Arts. 32° y 33° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, con la finalidad de no perjudicar al usuario, con prácticas incorrectas, como solicitarle presentar mayor documentación, muchas veces innecesaria.

➤ Así mismo, de las ocho resoluciones del Tribunal Registral, objeto del análisis documental, se determina, coincidiendo con las conclusiones arribadas por la tesis local citada, que la calificación registral es el filtro para un control adecuado de seguridad y veracidad, que la Ley otorga al Registrador Público, para que evalúe con lealtad y probidad, que todo lo adjuntado en el título, cumpla o no, con los requisitos exigidos en el marco del primer párrafo del artículo 2011° del código Civil y las normas especiales, para dilucidar si es o no posible, que el acto, acceda al registro y así, de esa manera, el Registrador Público pueda manifestar de manera formal y predecible, si el título se adapta o no a la legalidad del ordenamiento jurídico vigente, a los efectos de extender la inscripción o de suspender o denegar el procedimiento, según sea el caso.

➤ Ahora bien, la tesis citada como antecedente, constituye un paso previo para esta investigación, pues como se verá de su objetivo general: “Averiguar las razones por que no se aplica el principio de predictibilidad en la calificación registral de la zona registral Cusco”, se ha buscado probar la inaplicación del principio de predictibilidad en la calificación registral de la Oficina Registral de Cusco, lo cual ha sido conseguido por su autora. En ese contexto, la presente tesis, a modo de diferencia, busca enfocarse fundamentalmente en el análisis causa efecto de la inaplicación de la predictibilidad, constituyendo ello, en nuestra opinión un segundo paso en la escalera de aportes científicos.



- Coincidimos que en sede registral no se aplica el principio de predictibilidad de modo alarmante y generalizado, sin embargo, nuestro análisis documental no nos lleva a creer que se deba a razones como: situaciones personales del Registrador Público, falta de empatía con la ciudadanía, falta de experiencia o rotaciones constantes a secciones o registros que no son de su especialidad. Por el contrario constituye un factor determinante, no advertido en la tesis citada como antecedente local, el miedo a asumir responsabilidad por la inscripción, esto es, evitar en lo posible, correr el riesgo de inscribir, y con ello asumir las consecuencias de ello, es decir, evitar en lo posible ser encausado en procesos judiciales o administrativos, que incluso cuando carezcan de fundamento, terminan perjudicando al Registrador Público, en tiempo, dinero y credibilidad, pues él, se verá obligado, ante situaciones de controversia derivadas de la inscripción, a solventar los gastos de su defensa, con las consecuencias colaterales que eso entraña.
- Otro aspecto no advertido en la tesis citada como antecedente, es el tema de la carga laboral que excede la capacidad de respuesta del Registrador Público, pues por él volumen de títulos que debe atender diariamente es muy difícil encontrar un trabajo de calidad en la calificación de cada acto sometido a su evaluación; el poco tiempo que le dedica a revisar un título en particular, da pie a que se le puedan pasar aspectos relevantes, propiciándose el error humano y la incongruencia procedimental.
- Por tanto, existiendo muchas coincidencias con la tesis citada, en conclusiones como la existencia de criterios no uniformes, una autonomía funcional ilimitada que da origen a la arbitrariedad y la carencia de motivación



suficiente para la denegatoria, los hallazgos de esta tesis, no encuentran pertinencia en algunas de las sugerencia hechas en la tesis citada como antecedente local, como la que señala “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”, esta propuesta resulta incongruente y carente de sustento normativo, pues si bien es cierto que se debe enfrentar la inaplicación de la predictibilidad en sede registral, con decisión y eficacia, ello en modo alguno puede significar socavar la naturaleza jurídica de la función registral, eliminando la autonomía funcional que le reconoce la Ley, porque significaría dinamitar la finalidad misma de la seguridad jurídica que traería en la práctica más problemas que beneficios a los usuarios del sistema registral. No se trata tampoco de que se inscriba todo, sin los filtros de control necesarios que deben protegerse dada la importantísima misión del registro, como mecanismo preventivo de conflictos judiciales.



D. CONCLUSIONES

PRIMERA

En el estudio analizado, se puede evidenciar la inaplicación del principio de predictibilidad, por muchos factores, ya que el Registrador recurre para la denegatoria, a algunas normas reglamentarias generales sin tener en cuenta las normas especializadas relativas a cada acto rogado, consecuentemente, no se hace una calificación integral del título ingresado, debido a ello, las Resoluciones del Tribunal Registral dan la razón en su mayoría al administrado, por lo que el Registrador debería tener limitaciones rígidas en generar esuelas de observación, liquidación y tacha, transgrediendo la predictibilidad, conforme a lo regulado por el Art. 33° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos .- Reglas para la calificación registral. (...) *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. (...). Por lo que prohíbe la doble calificación.*

SEGUNDA

En la primera instancia registral quien resulta competente para calificar los títulos; es el Registrador Público, a quién se le atribuye el ejercicio de la potestad calificadora con autonomía e independencia. No obstante, en muchas oportunidades se puede dilucidar que dichos funcionarios,



abusando de ello, generan una primera, y luego una segunda esquila de observación, liquidación o tacha, por lo que existe una doble calificación, transgrediendo el principio de predictibilidad y consecuentemente generando perjuicios al público usuario del sistema registral peruano.

TERCERO.

Se ha llegado a establecer que los Registradores inaplican el principio de predictibilidad, por la falta de criterios uniformes en la oficina Registral de Cusco, esto genera resultados discrepantes al momento de calificar títulos, muchos de los Registradores incurren en omisiones reglamentarias en la calificación, se guían por otras Resoluciones similares al acto rogado y precedentes jurisprudenciales ya superados, por lo que el usuario se ve obligado a recurrir a la segunda instancia registral a fin de lograr el acceso al registro. Cabe recalcar que el principio de predictibilidad, es una necesidad básica para el administrado, de acudir y acceder de la forma más eficiente a la inscripción, (publicidad registral) sin la necesidad de acudir a otras instancias, como el Tribunal Registral.



E. RECOMENDACIONES O SUGERENCIAS

PRIMERA

Se recomienda a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, diseñar mecanismos de solución inmediatos, cuando el Registrador vulnere el principio de predictibilidad, notificando nuevas observaciones a pesar que el interesado ya cumplió con subsanar las ya comunicadas primigeniamente; por lo que dicha institución debería aplicar sanciones más severas contra los registradores que incurran en tales circunstancias.

SEGUNDA

Se recomienda, organizar fórums, capacitaciones y diálogos con los Registradores Públicos de la Oficina Registral de Cusco, para que puedan tener un criterio uniforme en la calificación de los títulos, a fin de evitar respuestas contradictorias a situaciones similares.

TERCERA

Se recomienda, a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, que el Registrador Publico, brinde una orientación adecuada a los usuarios, basada en el estricto respeto a la predictibilidad como garantía de transparencia, eficiencia y razonabilidad, sin que sea necesario, como ocurre actualmente, el esperar a la previa emisión de una esquila de observación, para que la cita de orientación sea concedida.



F. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- (s.f.). Obtenido de
https://www.google.com/search?q=Naturaleza+del+Procedimiento+Registra+I.&rlz=1C1CHBF_esPE920PE920&oq=Naturaleza+del+Procedimiento+Regi+stral.&aqs=chrome..69i57j0i22i30i3.2363j0j15&sourceid=chrome&ie=UTF-8
6759-2006-PA/TC., S. N. (s.f.).
- ALEXY, R. (1988). *Sistema juridico, principios juridicos y razon practica*. Alicante: Doxa.
- AMADO RAMÍREZ, E. (2021). *Derecho Registral y Notarial*. Lima: Grupo Editorial Juridica Legales Perú E.I.R.L.
- Chávez, I. (30 de agosto de 2021). *¿Qué es un título de propiedad y dónde tramitarlo?* Obtenido de *¿Qué es un título de propiedad y dónde tramitarlo?*:
<https://www.credimejora.com/informacion-hipotecaria/que-es-un-titulo-de-propiedad-credimejora>
- CIERCO SEIRA, C. (2000). “La simplificación de los procedimientos administrativos en Italia”. *En: Revista de Administración Publica N° 152*. Madrid: Centros de Estudios Constitucionales.
- colaboradores de Wikipedia. (27 de 01 de 2021). *Wikipedia, la enciclopedia libre*. Obtenido de Wikipedia, la enciclopedia libre:
<https://es.wikipedia.org/wiki/Hacinamiento>
- COVIELLO, P. (2004). La protección de la confianza del administrado. *Abeledo-Perrot*, 130.



CUSI, A. A. (02 de 2017). *EL SISTEMA REGISTRAL - ANDRÉS CUSI ARREDONDO*. Obtenido de EL SISTEMA REGISTRAL - ANDRÉS CUSI ARREDONDO: <https://andrescusi.blogspot.com>

Derecho, L. V. del. (s. f.). (6 de noviembre de 2022). *Diccionario Jurídico: Legalidad*. Obtenido de Diccionario Jurídico: Legalidad: <https://lavozdelderecho.com/index.php/actualidad-2/corrupt-5/item/3392-diccionario-juridico-legalidad>

Dialnet-NaturalezaJuridicaDeLaInscripcionEnElSistemaRegist-50. (s.f.). Obtenido de [file:///C:/Users/Usuario/Downloads/Dialnet-NaturalezaJuridicaDeLaInscripcionEnElSistemaRegist-5084568%20\(4\).pdf](file:///C:/Users/Usuario/Downloads/Dialnet-NaturalezaJuridicaDeLaInscripcionEnElSistemaRegist-5084568%20(4).pdf)

DÍEZ-PICAZO y GULLÓN. (2006). *La Publicidad Registral*. Lima: Editorial Palestra.

EL COLEGIO DE MEXICO. (2021). *Diccionario del español de Mexico*. Obtenido de Diccionario del español de Mexico: <https://dem.colmex.mx/Ver/encarcelado>

Enciclopedia-juridica.com. (s. f.). (05 de noviembre de 2022). *Administrados*. Obtenido de Administrados: <http://www.encyclopedia-juridica.com/d/administrados/administrados.htm>

GARCIA FERNANDEZ, D. (2015). La Metodología de las Investigación Jurídica en el Siglo XXI. En D. GARCIA FERNANDEZ, *La Metodología de las Investigación Jurídica en el Siglo XXI* (pág. 455). Mexico.



GONZÁLES BARRÓN, G. (2010). *La nueva doctrina del derecho registral, Jurisprudencia de la Sala Transitoria del Tribunal Registral*. Lima: Juristas Editores.

GONZÁLES BARRÓN, G. (2011). *El Nuevo Derecho Registral Doctrina*. Lima: Ediciones Caballero Bustamante.

GUEVARA MANRIQUE, R. (1996). *Derecho Registral. Tomo I*. Lima: Ediciones Fecat.

HUERTA AYALA, Oscar y otros. (2020). *Legislación Registral Peruana*. LIMA: NOMOS & THESIS.

Indecopi. (s.f.). *Área de Estudios Económicos*. Impulsando la simplificación administrativa.

Legislación Registral Peruana. (2020). LIMA: NOMOS & THESIS.

MARIAL, H. A. (1988). *La Doctrina de los Actos Propios y la Administración Pública*. DEPALMA, 4.

MARTIN RETORTILLO BAQUER, S. (1998). *De la Simplificación de la Administración Pública*. En: *Revista de Administración N° 147*. Madrid: Centro de Estudios Constitucionales.

MONROY GÁLVEZ, J. (1996). *Introducción al Proceso Civil*. Santa Fe de Bogotá: Temis - de Belaúnde & Monroy.

MORON URBINA, J. C. (2018). *Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General*. GACETA JURÍDICA, 126.



MORÓN URBINA, J. C. (s.f.). Al respecto, véase. *Ob.*, 131.

MUÑOZ RAZO, C. (2011). *Cómo elaborar y asesorar una investigación de tesis.*

Mexico: Pearson Educación de México, S.A. de C.V.

Nº, (. M. (2021). *Ley N° 27444, ley general del procedimiento administrativo.* Lima,

Peru: Rodhas.

ORTIZ y CHICO. (1996). *Derecho Inmobiliario Registral.* España.

Pereznieto y Castro Leonel, Ledesma Mondragón Abel. (s.f.). *Introducción al*

estudio de Derecho (segunda edición ed.). editorial Harla.

PITURRADO. (25 de 08 de 2005). *CONCEPTOS Y DEFINICIONES.* Obtenido de

CONCEPTOS Y DEFINICIONES:

<https://www.inec.gob.pa/Archivos/P1241Conceptos.pdf>

Pontificia Universidad Católica del Perú - Instituto Riva Agüero . (2012). *Derecho*

Registral Peruano. Cuzco: Cultural Cuzco S.A.

SALVAT, R. (1932). *Tratado de Derecho civil argentino.* Buenos Aires: Librería y

Casa Editora de Jesús Méndez.

Sánchez Cerna, L. F. (2016). *PROCEDIMIENTO REGISTRAL PERUANO:*

ANÁLISIS DE SU FINALIDAD. Obtenido de

https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/SSSU_6facb320fbb34179254f4

80869539e5f

Significados. (29 de setiembre de 2017). Obtenido de Significados:

<https://www.significados.com/legitimidad/>



Significados. (26 de marzo de 2017). Obtenido de Significados:
<https://www.significados.com/veracidad/>

Título Preliminar de la Ley del Procedimiento Administrativo General. (s.f.).

USCAMAYTA CARRASCO, W. (11 de 05 de 2016). *Lex: Revista de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la Universidad Alas Peruanas.* 2016.
Obtenido de Lex: Revista de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la Universidad Alas Peruanas. 2016:
<https://dialnet.unirioja.es/revista/23469/A/2016>

Volver al inicio Principio de buena fe. (s.f.). Obtenido de Volver al inicio Principio de buena fe: <https://www.corteidh.or.cr/sitios/tesauro/tr1938.htm>



ANEXOS



FICHA DE ANÁLISIS DE RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL.	
Número de Resolución:	1026-2021-SUNARP -TR
Apelante:	Jesús Cruz Huanca
Acto rogado:	Renovación de consejo directivo
Registro:	Personas jurídicas de Cusco
Análisis:	Analizada la Resolución, se aprecia que el Registrador generó la esquila de observación, en la que argumenta, que se omitió consignar el número correlativo de libro de actas y libro padrón; sin embargo, el apelante en el reingreso adjuntó la hoja de apertura del libro de padrón y acta, certificado por Notario; donde podemos dilucidar, que el Registrador no toma en consideración las hojas sueltas de la apertura del libro de actas y del Libro padrón, lo que puede ser subsanado a través de distintas formas permitidas reglamentariamente, en ese contexto, se advierte que en la calificación de primera instancia registral, no se tomaron en cuenta normas reglamentarias expresas, por lo que se inaplicó el principio de predictibilidad.
duración:	05/05/2021 al 20/09/2021
Resolución:	REVOCAR la observación formulada por el registrador público del Registro de Personas Jurídicas del Cusco al título señalado en el encabezamiento, y disponer su inscripción, previo pago de los derechos registrales que



	correspondan, conforme los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.
Conclusiones:	En conclusión, se advierte que el Registrador no tomo en consideración conforme lo regula el Art. 10 Reglamento del RIRPJ Resolución N° 038-2013 SUNARP/SN.; por lo que el Tribunal Registral dispone su inscripción.



FICHA DE ANÁLISIS DE RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL.	
Número de Resolución:	1622-2021-SUNARP-TR
Apelante:	Sofía Miriam Pino Castillo
Acto rogado:	Reconocimiento y Elección de Consejos Directivos
Registro:	Personas jurídicas de Cusco
Análisis:	<p>Analizada la Resolución, se tiene que el Registrador generó una tacha sustantiva, alegando que se tiene que la convocatoria a asamblea del 06/02/2021 ha sido realizada por MARIA ISELA CARDENAS TRESIERRA, no siendo la última presidenta del consejo directivo inscrito, siendo así que, el consejo directivo vigente y legitimado para convocar a asamblea sería presidido por SOFÍA MIRIAM PINO CASTILLO; no obstante, en la calificación que efectúa el Tribunal Registral, se verifica que la asamblea general sí ha sido convocada correctamente por María Isela Cárdenas Tresierra, quien al 06 de febrero del 2021 era la última presidenta no inscrita de la junta directiva, en ese sentido podemos dilucidar, que el Registrador ha tachado sustantivamente el título sin tener en cuenta normas reglamentarias relativas al acto rogado y por tanto se ha inaplicado el principio de predictibilidad.</p>
duración:	24/05/2021 al 15/10/2021



Resolución:	REVOCAR la tachada sustantiva emitida contra el título alzado y DISPONER SU INSCRIPCIÓN , previo pago de los derechos registrales, de ser el caso.
Conclusiones:	se concluye, que el Registrador omitió calificar el art. 14 del estatuto de la asociación, artículo 47.- período de los órganos de la persona jurídica, Reglamento del RIRPJ resolución N° 038-2013 SUNARP/SN. Así mismo, segunda disposición transitoria.- legitimidad de convocatoria de los órganos directivos de personas jurídicas inscritas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento; siendo que el Tribunal Registral revoca la tachada sustantiva y dispone su inscripción.



FICHA DE ANÁLISIS DE RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL.	
Número de Resolución:	522-2022-SUNARP-TR
Apelante:	Alicia Cáceres Flórez
Acto rogado:	Elección de Consejo Directivo
Registro:	Personas jurídicas – Cusco
Análisis:	<p>Del análisis: verificados los antecedentes de la tacha sustantiva, el Registrador omitió considerar el art. 48 del RIRPJ, que establece que, para la inscripción de acuerdo de los órganos colegiados, se debe verificar que la convocatoria fue efectuada por el órgano o integrante del órgano estatutariamente facultado, así mismo el Registrador debió verificar el quórum y la mayoría en las sesiones de los órganos colegiados se adecuen al estatuto. Por lo que el apelante advierte que todos los integrantes del comité electoral estuvieron presentes en dicha asamblea de elección del consejo directivo. Asimismo, revisado el estatuto se tiene que señala expresamente en su Art. 45 (...) el comité electoral convoca a elecciones (...), por lo que se dilucida que si tiene las facultades pertinentes; en conclusión, el registrador no realizó la calificación integral del acto rogado, y omitió observar normas reglamentarias y estatutarias, vinculadas al acto rogado, por lo que existe con ello, un caso de inaplicación del principio de predictibilidad.</p>



duración:	06/01/2022 al 15/03/2022
Resolución:	REVOCAR la tacha sustantiva formulada al título apelado y, REMITIR el título a primera instancia para su calificación, conforme a los fundamentos desarrollados en el análisis de la presente resolución.
Conclusiones:	En conclusión, podemos dilucidar que el Registrador no hizo una calificación integral, consecuentemente no tomo en consideración el Art. 48 del RIRPJ, Art. 45 del estatuto; por lo que el Tribunal Registral revoca la tacha sustantiva y remite el título a primera instancia para su calificación pertinente.



FICHA DE ANÁLISIS DE RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL.	
Número de Resolución:	436 -2021-SUNARP-TR
Apelante:	Edwin Walter Rayme Punca
Acto rogado:	Inmatriculación
Registro:	Vehicular-Cusco.
Análisis:	<p>Del análisis: verificados los antecedentes de la esqueta de observación, el registrador formuló observación indicando que en la DUA N° 118-2007-10-249300-01, no se ha indicado el número de chasis o serie del vehículo a inmatricular. Solicitando la rectificación de la DUA en Sunat, para la incorporación del número de serie o chasis; sin embargo, el apelante alega en el Formato de inmatriculación se ha consignado de manera correcta el número de chasis, la cual tiene similitud con el número de VIN consignado en la DUA N° 118-2007-10-249300-01. Por lo que el Registrador no tomo en consideración el último párrafo del art. 7 del Decreto Supremo N° _058-2003-MTC, el número de serie o chasis constituye una característica registral opcional; en este caso, el número de chasis o serie no tiene que coincidir necesariamente con el VIN. El VIN es irrepetible y por lo tanto no puede existir más de un vehículo con el mismo VIN; el número de chasis o serie y el número de motor pueden, eventualmente, coincidir con el de otro vehículo de diferente marca y/o modelo; en conclusión, no siendo imprescriptible el número de serie del</p>



	vehículo a inmatricular. El Registrador debe tener en cuenta lo señalado en el Art. 23 del RIRPV. Por lo que se puede evidenciar la vulneración del principio de predictibilidad.
duración:	16/03/2021 al 12/07/2022
Resolución:	REVOCAR la observación formulada por el registrador del Registro de Propiedad Vehicular de Cusco al título referido en el encabezamiento y DISPONER su inscripción, previa verificación de pago de los derechos registrales correspondientes, por los fundamentos expresados en la presente resolución.
Conclusiones:	Concluimos, que el Registrador, omitió en aplicar el Art. 23 del RIRPV Y el último párrafo del art. 7 del Decreto Supremo N° _058-2003-MTC, por lo que el Tribunal Registral revoca la observación y dispone su inscripción.



FICHA DE ANÁLISIS DE RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL.	
Número de Resolución:	1264 - 2021 – SUNARP-TR
Apelante:	Rosa María Medrano Rodríguez
Acto rogado:	Compraventa
Registro:	Predios de Cusco
Análisis:	<p>Verificado los antecedentes de la escuela de observación, la Registradora formuló observación advirtiendo que el lote materia de transferencia (LOTE "A" FRACCIÓN 823-B, AV. EL SOL), no tiene existencia registral, por tanto, sírvase promover la inscripción de la independización de dicha fracción, la misma que corre inscrita en el asiento 13, debiendo tener en cuenta la inscripción que consta en el asiento 05 y 12 (Declaratoria de Fábrica); sin embargo, si procede inscribir una transferencia de propiedad cuando en una partida registral coexisten dos predios físicamente individualizados a favor de distintos titulares; sin embargo el Registrador alude el Principio de Especialidad, sin embargo en virtud de ello no puede desconocerse que el derecho registrado se encuentra legitimado y como tal produce todos sus efectos, correspondiendo – mientras no se independice cada uno de dichos predios, para lo cual deberá cumplirse con los requisitos correspondientes, extender en la misma partida los actos de transferencia, gravamen y demás actos registrables de cada uno de los predios</p>



	coexistentes. Por otro lado, se evidencia la vulneración del principio de predictibilidad.
duración:	01/06/2021 al 23/09/2022
Resolución:	REVOCAR la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Cusco al título señalado en el encabezamiento, y DISPONER su inscripción, previo pago de los derechos registrales que correspondan, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.
Conclusiones:	Concluimos, que el Registrador, alude el Principio de Especialidad, por lo que el Tribunal Registral revoca la observación y dispone su inscripción.



FICHA DE ANÁLISIS DE RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL.	
Número de Resolución:	73-2022-SUNARP-TR
Apelante:	Wilfredo Nilton Umpire Revollar
Acto rogado:	Medida Cautelar de Embargo
Registro:	Vehicular – Cusco
Análisis:	<p>Del análisis: verificados los antecedentes de la esquila de observación, se advierte que la Registradora a cargo emitió una esquila de observación fundamentándola en que verificada la partida de inscripción de algunos de los vehículos objeto de la medida cautelar de embargo, existía incompatibilidad entre el ejecutado y el titular registral con derecho inscrito, sin embargo, como se ha advertido claramente de los hechos, el título referido al embargo en forma de inscripción fue de ingreso anterior al título que propicio la transferencia del derecho de propiedad del vehículo, por tanto en aplicación del principio de Prioridad Preferente, corresponde atender la rogatoria e inscribir el embargo. En este contexto frente a la inobservancia de normas expresas de carácter registral, referidas a la prioridad preferente de los actos que acceden al registro, estamos ante la inaplicación del principio de Predictibilidad.</p>
duración:	03/09/2020 al 10/01/2022
Resolución:	REVOCAR la observación (extremo vehículo de placa N° X4L709) dispuesta por la Registradora; y DEJAR SUBSISTENTES los demás extremos



	por los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.
Conclusiones:	Concluimos, que el Registrador inaplico el principio de prioridad preferente; consecuentemente, la sala revoca a primera instancia la esquila de observación del vehículo de placa N° X4L709.



FICHA DE ANÁLISIS DE RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL.	
Número de Resolución:	211-2022-SUNARP-TR
Apelante:	Lourdes Madeleine García Media
Acto rogado:	Rectificación y donación.
Registro:	Predios de Cusco.
Análisis:	<p>Del análisis: verificados los antecedentes de la esquila de observación, se tiene que el trámite consiste en una rectificación de nombre de uno de los titulares registrales del predio inscrito en la P.E. N° 05004511, ahora bien la Registradora al calificar el acto consideró que no existían suficientes elementos de conexión por lo que denegó la inscripción, sin embargo al calificar la apelación el Tribunal Registral considero que en la documentación acompañada por los interesados si existían los elementos suficientes para establecer la conexión de identidad con el titular registral, por lo que dispuso la inscripción del acto rogado. En ese contexto se advierte que en primera instancia se dejó de considerar normas referidas a la rectificación de inexactitudes registrales contenidos en los Arts. Del TUO del RGRP y a criterios jurisprudenciales anteriores, inaplicándose de este modo el principio de Predictibilidad.</p>
duración:	05/11/2021 al 21/01/2022



Resolución:	REVOCAR la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Cusco al título referido en el encabezamiento, y disponer la inscripción , previo pago de los derechos registrales en caso de corresponder, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.
Conclusiones:	Se advierte que el Registrador, no tuvo en consideración los antecedentes registrales y la documentación proporcionada por el administrado, por lo que se evidencia que no se hizo una calificación integral, así mismo no tomo en consideración el RGRP/TUO, Art. 85; por lo que el Tribunal Registral REVOCA la observación y disponer la inscripción .



FICHA DE ANÁLISIS DE RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL.	
Número de Resolución:	217-2022-SUNARP-TR
Apelante:	Toribia Mamani Cruz Viuda De Hinojosa.
Acto rogado:	Donación de cuotas ideales.
Registro:	Predios de Cusco.
Análisis: Resolución:	Del análisis: verificados los antecedentes se tiene que el acto rogado, corresponde a la donación de una cuota ideal, por parte de un copropietario, la primera instancia denegó la inscripción argumentando que el interesado debía ejecutar los actos previos encaminados a delimitar la fracción determinada objeto de donación, sin embargo en la resolución de la apelación el Tribunal Registral determinó que si era atendible la rogatoria en cuanto a la transferencia de una cuota ideal, sin perjuicio que el interesado cumpla con precisar el porcentaje correspondiente en proporción a la integridad del predio matriz. En ese contexto se advierte que se habría inobservado, normas relativas a la traslación de dominio respecto a cuotas ideales y en consecuencia existiría un caso de inaplicación del principio de Predictibilidad.
duración:	20/09/2021 al 21/01/2022



Resolución:	REVOCAR la denegatoria de inscripción formulada por la primera instancia, al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución; señalar que el título tiene el defecto advertido en el considerando noveno del presente análisis.
Conclusiones:	Se concluye, que se evidencia la inaplicación del principio de predictibilidad, no obstante, el interesado deberá precisar el porcentaje correspondiente en proporción a la integridad del predio matriz. Por lo que el tribunal registral revoca la denegatoria de inscripción; consecuentemente el título tiene el defecto advertido en el considerando noveno.