

UNIVERSIDAD NACIONAL DANIEL ALCIDES CARRIÓN

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

ESCUELA DE FORMACIÓN PROFESIONAL DE DERECHO



TESIS

**“DEFICIENCIA EN LA APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS
REGISTRALES EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE
CALIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN DE LOS TÍTULOS EN LOS
REGISTROS PÚBLICOS DE PASCO AÑO 2017”**

**Para optar el Título Profesional de
ABOGADO**

PRESENTADO POR:

Bach. LESCANO GRANADOS, Danitza Kimberlly

ASESOR: MG. WILFREDO TORRES ALFARO

CERRO DE PASCO - PERÚ

2018

UNIVERSIDAD NACIONAL "DANIEL ALCIDES CARRIÓN"
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
ESCUELA DE FORMACIÓN PROFESIONAL DE DERECHO



TESIS

**“DEFICIENCIA EN LA APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN EL
PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE CALIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN DE LOS
TÍTULOS EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE PASCO AÑO 2017”**

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

PRESENTADO POR:

Bach. DANITZA KIMBERLLY LESCOANO GRANADOS

SUSTENTADO Y APROBADO ANTE LA COMISIÓN DE JURADOS

DR. YAURI RAMON YINO YAURI
PRESIDENTE

DR. MEJIA OLIVAS ELEAZAR
MIEMBRO

DR. CALLAHUANCA QUITO MIGUEL ANGEL
MIEMBRO

CERRO DE PASCO - PERÚ 2018

DEDICATORIA

Este trabajo de investigación está dedicado a mis padres por darme la fuerza de seguir adelante y apoyarme.

AGRADECIMIENTOS

Agradezco primeramente a Dios por darme la vida y darme la confianza que necesitaba para elaborar este trabajo de investigación, a mis padres por ser esa columna donde me puedo apoyar cuando me estoy rindiendo en el proceso de la investigación, a mis profesores por darme y toda la información que necesitaba y siempre impulsarme a la investigación de nuevos temas de nuestras asignaturas.

A mi asesor por guiarme en cada paso de esta investigación ya que sus conocimientos son amplios y me ayuda a continuar con la investigación.

Kimberlly

RESUMEN

A través del estudio de los Principios Registrales puede conocerse las características de los Sistemas Registrales, es decir, en todos los Sistemas Registrales se consagran Principios Registrales, no los mismos, pero según los Principios Registrales que se consagren y como se los establezca en el derecho positivo, cada Sistema Registral adopta determinados caracteres.

Los Principios Registrales informan el derecho positivo registral de cada Estado, orientando la aprobación de nuevas normas y Reglamentos Registrales y sirviendo de orientación para una adecuada interpretación de las normas registrales, aplicando los métodos generales de interpretación y de los métodos específicos de interpretación del derecho. Es decir, los Principios Registrales cumplen funciones trascendentales en el derecho positivo registral de cada Estado, así como en la aplicación de las normas registrales. Los Principios Registrales sirven de base al derecho positivo registral de cada Estado son de mucha utilidad en la calificación registral, y para determinar los efectos de esta última, en los procesos de reproducción y reconstrucción de partidas registrales y títulos archivados y en el procedimiento de Duplicidades de Partidas. Esta investigación está dividida en cuatro capítulos, en el primer capítulo

abordaremos la identificación y determinación del problema así como también la formulación del problema, formulación de objetivos, en el segundo capítulo desarrollaremos el marco teórico usando antecedentes de la investigación, bases científicas así también formularemos las hipótesis y el sistema de variables, en el capítulo tres abordaremos la metodología de la investigación usando la población, muestra y muestreo, en este capítulo también desarrollaremos en plan de recolección de datos , en el cuatro capítulo desarrollaremos los resultados y discusión de la investigación donde presentaremos los resultados en tablas gráficos y figuras, para luego desarrollar la prueba de hipótesis y la discusión de los resultados. Finalmente, terminaremos nuestro trabajo de investigación formulando las conclusiones y algunas recomendaciones.

ABSTRACT

Through the study of the Registration Principles the characteristics of the Registered Systems can be known, that is, in all the Registered Systems in the Registered Principles, not in the same Registered Principles that are established and established in the positive law, each System Registral adopts.

The Registration Principles inform the positive registry law of each State, guiding the approval of new rules and Regulations and serving as guidance for an adequate interpretation of the registry rules, applying the general methods of interpretation and the specific methods of interpretation of the law. That is to say, the Registration Principles fulfill transcendental functions in the positive registry law of each State, as well as in the application of the registry norms. The Registration Principles serve as the basis for the positive registration law of each State are very useful in the registration qualification, and to determine the effects of the latter, in the processes of reproduction and reconstruction of registered items and archived titles and in the procedure of Duplicities of Games. This research is divided into four chapters, in the first chapter we will address the identification and determination of the problem as well as the formulation of the problem, formulation of objectives, in the second chapter

we will develop the theoretical framework using research backgrounds, scientific bases and we will also formulate the hypothesis and the system of variables, in chapter three we will approach the methodology of the investigation using the population, sample and sampling, in this chapter we will also develop a data collection plan, in the fourth chapter we will develop the results and discussion of the research where we will present the results in graphical tables and figures, to then develop the hypothesis test and the discussion of the results. Finally, we will finish our research work formulating the conclusions and some recommendations.

ÍNDICE

CARATULA	
FIRMA DE JURADOS	
DEDICATORIA	
AGRADECIMIENTO	
RESUMEN	
ABSTRACT	
ÍNDICE	
INTRODUCCIÓN	

CAPITULO I EL PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN

1.1	DESCRIPCIÓN DE LA REALIDAD PROBLEMÁTICA.....	16
1.2	FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	20
1.2.1	Problema General.....	20
1.2.2	Problemas Específicos.....	21
1.3	FORMULACIÓN DE OBJETIVOS.....	21
1.3.1	Objetivo General.....	21
1.3.2	Objetivos Específicos.....	21
1.4	JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO.....	22
1.4.1	Justificación teórica.....	22
1.4.2	Justificación práctica.....	23
1.4.3	Justificación metodológica.....	23
1.5	LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN.....	24
1.6	IMPORTANCIA Y ALCANCES DE LA INVESTIGACIÓN.....	25

CAPITULO II MARCO TEÓRICO

2.1	ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN.....	27
2.2	BASES TEÓRICAS - CIENTÍFICAS.....	34
2.2.1	Concepto y fundamento de la calificación registral.....	34
2.2.2	El principio de legalidad y la calificación registral.....	36
2.2.3	La ineficacia registral del título inscribible como posible resultado de la calificación registral.....	39
2.2.4	Los principios y la constitución política del estado.....	41

2.2.5	Que son los principios registrales.....	44
2.2.6	Los antecedentes normativos de los principios registrales en la legislación peruana.....	45
2.2.7	La legislación comparada de los principios registrales..	48
2.2.8	Principios registrales en nuestra legislación registral Actual.....	50
2.2.9	Clasificación de los principios registrales.....	52
2.2.10	Los principios registrales de mayor concurrencia o uso en la calificación e inscripción de títulos.....	58
2.2.11	La aplicación de los principios registrales en la calificación registral.....	60
2.2.12	Clases de títulos inscribibles en los registros públicos...	61
2.2.13	Clases de registros.....	62
2.2.14	Directivas sobre procedimiento administrativo en la calificación e inscripción de títulos	63
2.2.15	Precedente de observancia obligatoria aprobados en sesión del quinto pleno del tribunal registral de la ley de la sunarp, su organización y funcionamiento. (ley y reglamento).....	64
2.3	DEFINICIONES CONCEPTUALES.....	66
2.4	FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS.....	74
2.4.1	Hipótesis general.....	74
2.4.2	Hipótesis específicas.....	74
2.5	SISTEMA DE VARIABLES.....	75
2.5.1	Definición conceptual de variables e indicadores.....	75
2.5.2	Definición operacional de la variable.....	78
2.5.3	Operacionalización de las variables.....	78

CAPITULO III METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1	TIPO Y NIVEL DE INVESTIGACIÓN.....	80
3.2	MÉTODO DE INVESTIGACIÓN.....	81
3.3	DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN.....	82
3.4	POBLACIÓN Y MUESTRA.....	82
3.5	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE SELECCIÓN DE DATOS..	83

3.6	TÉCNICAS DE PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS...	84
3.7	SELECCIÓN Y VALIDACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN	85
3.8	SELECCIÓN Y VALIDACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN.	85
3.9	PLAN DE RECOLECCIÓN DE PROCESAMIENTO DE DATOS..	86

**CAPÍTULO IV
RESULTADOS Y DISCUSIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

4.1	TRATAMIENTO ESTADÍSTICO DE LA INVESTIGACIÓN.....	87
4.2	PRESENTACIÓN DE RESULTADOS, TABLAS, GRÁFICOS Y FIGURAS.....	88
4.3	PRUEBA DE HIPÓTESIS.....	99
4.4	DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS.....	99

CONCLUSIONES

RECOMENDACIONES

BIBLIOGRAFÍA

ANEXOS

Matriz de consistencia

Instrumentos

INTRODUCCIÓN

El Derecho Registral es una especialidad jurídica que se encuentra vinculada con el Derecho de Publicidad que emana una institución denominada los REGISTROS PUBLICOS, dado que el registro nos otorga certidumbre, confianza seguridad y verdad en relación con los actos que se emanan de los sujetos legitimados para de ello.

Dado a los mecanismos eficaces de seguridad que otorga el Registro, permite que los usuarios del sistema, tener confianza y credibilidad, ya que el Derecho de Propiedad sobre un bien merece todos los mecanismos de seguridad, para que pueda ser objeto de un legítimo negocio, lo cual incentivará un desarrollo económico tanto del propietario como de un país en general.

En ese sentido los principios registrales vienen a ser las orientaciones básicas y generales contenidos en normas jurídicas, decisiones jurisprudenciales u opiniones doctrinarias que orientan la inscripción, el procedimiento y la organización del Registro en un determinado sistema registral. Se generan en las normas jurídicas y coadyuvan a su interpretación e integración u orientan la producción legislativa. No

debemos olvidar que al tratar de los principios registrales nos referimos a principios de cuarto nivel, aplicables a nuestro Sistema Registral.

Los principios registrales que reconoce nuestro sistema registral se encuentran básicamente en el Libro IX del Código Civil de 1984. Estos son desarrollados y precisados en el título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 195-2001-SUNARP-SN. Sin pretensiones de numero clausus ni de incorporar principios denominados “apócrifos” , en el presente nos remitimos a los que se encuentran definidos en nuestro sistema normativo registral, y que para ello evidentemente se tendrá en cuenta la actuación dentro de la Oficina de los registros Públicos de la ciudad de Cerro de Pasco, en cuanto a la aplicación de los principios Registrales en el procedimiento de inscripción y calificación de los títulos tramitados, y en qué medida la aplicación de los principios Registrales tienen una condición deficiente.

CAPITULO I

EL PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 DESCRIPCIÓN DE LA REALIDAD PROBLEMÁTICA.

Previo a detallar por qué en la actuación registral referida se verifican todos y cada uno de los principios registrales, es importante destacar que los principios distintos a las reglas sirven como mandatos de optimización a los fines de establecer no solamente un curso de acción, sino además el cumplimiento de un ideal, que dependerá del grado de satisfacción aplicado para el caso concreto.

En materia de derecho inmobiliario registral, los principios registrales tienen como finalidad dirigir y gobernar la función registral. Son aquellos lineamientos que debe tomar en cuenta el Registrador en su diario operar.

De lo anterior se extrae que el Registrador no puede, oficiosamente, hacer inscribir una carga o gravamen, mucho menos si se trata de

una hipoteca convencional, sino que debe intervenir de por medio una actuación rogatoria. Vale recalcar que el término “rogar” puede llevar a una confusión respecto a la inscripción que opera por una orden judicial; a nuestro juicio esto no presenta más allá de una dificultad semántica, en tanto que el aspecto central de este principio no es el tipo de requerimiento hacia el Registrador, sino que éste tiene que actuar en función de un requerimiento, no motu proprio.

Asimismo, en una inscripción de una hipoteca se hace necesario observar el principio de tracto sucesivo, que conforme al artículo 31 del RGRT, para ejecutar actos por los cuales se constituyan –entre otras cosas–cargas o gravámenes sobre inmuebles, se requiere que previamente conste registrado el derecho de la persona que otorga, o en cuyo nombre se otorgan los mismos. En ese tenor, si por ejemplo el acreedor Juan Pérez tiene el interés de hacer valer medidas conservatorias y ejecutorias en contra del deudor Pedro Jiménez, y éste tiene la “ocupación” (no el registro del derecho) respecto de un inmueble que compró a Eusebio Fernández, a nombre de quien figura dicho inmueble debido a que no se han realizado las operaciones pertinentes de transferencia; el acreedor no puede hacer valer su inscripción sobre ese inmueble registrado en tanto no se produzca una transferencia formal y registro de ese derecho de propiedad a nombre de su deudor.

Por ello es que se dice que la inscripción no solamente tiene un efecto positivo (permite al titular registral disponer voluntariamente del derecho a-tribuido), sino además un efecto negativo, conforme al cual no puede inscribirse un acto de disposición que no emane o derive del titular registral. En un caso como el de la especie, el acreedor no tiene mayores opciones que intentar medidas cautelares y ejecutivas respecto de otros bienes del patrimonio del deudor, o tener constancia de que el derecho de propiedad sobre ese inmueble recaiga en sus manos.

Asimismo, teniendo el Registrador de Títulos la función calificadora para establecer la legalidad del acto que se le somete (art. 51.c del Reglamento), debe observar si el acto conforme al cual el titular registral “consiente” la inscripción de una hipoteca convencional sobre el inmueble de su propiedad cumple con los requisitos formales y sustanciales exigidos tanto por las disposiciones generales del Código Civil, como además las disposiciones técnicas exigidas por la Normativa de la Jurisdicción Inmobiliaria. De este modo, si al momento de redactar el contrato de préstamo con garantía hipotecaria no se identifica el inmueble puesto en garantía, tiene la potestad de rechazar la solicitud de inscripción, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 59 del Reglamento.

El párrafo anterior destaca igualmente el principio de especialidad, que consiste en la correcta determinación e individualización de

sujetos, objetos y causas del derecho a registrar. En efecto, el artículo 56.c del Reglamento considera como un vicio de forma sustancial que los inmuebles “no se los identifique con su designación catastral”.

Se verifica también el principio de prioridad, que se funda en el aforismo “prior tempore, potior iure”; (Primero en tiempo, mejor en derecho), en tanto que las hipotecas se inscriben conforme al orden cronológico de su presentación. Así lo dispone el artículo 32 del Reglamento cuando señala que: “La prioridad para inscripciones o anotaciones se rigen por la fecha y hora de ingreso del expediente al Registro de Títulos”. Que la hipoteca en cuestión para nuestro ejemplo sea inscrita en segundo rango es un efecto directo del principio de prioridad, donde la primera inscripción tiene un derecho de preferencia sobre la segunda.

Por otra parte, el principio de legitimidad se materializa con el hecho de que el titular registral (en este caso el propietario del inmueble y deudor), está autorizado a consentir una hipoteca convencional sobre su derecho de propiedad. Tal se extrae de los artículos 35 y 36 del Reglamento, que destaca que el derecho del disponente debe estar debidamente justificado con el correspondiente asiento en el Registro de Títulos; y que, para transferir un inmueble, el propietario debe tener la libre disponibilidad del mismo.

En cuanto al principio de fe pública registral, se verifica precisamente porque un tercero no puede alegar ignorancia ni que es un tercer adquirente de buena fe. En efecto, teniendo como finalidad la publicidad registral la “cognoscibilidad general erga omnes, con efectos jurídicos sustantivos sobre la situación planteada 2 , con efectos jurídicos sustantivos sobre la situación publicitada, protegiendo tanto al titular registral como a su tercero; ningún adquirente posterior a este asiento registral puede alegar ignorancia de que sobre ese inmueble recaía una hipoteca convencional. Por ello el artículo 90 de la ley 108-05 dispone que: “Efectos del registro. El registro es constitutivo y convalidante del derecho, carga o gravamen registrado. El contenido de los registros se presume exacto y ésta presunción no admite prueba en contrario, salvo lo previsto por el recurso de revisión por causa de error material y por causa de fraude”.

1.2 FORMULACION DEL PROBLEMA.

1.2.1 Problema General

- ¿En qué medida las deficiencias en la aplicación de los principios registrales afectan en el procedimiento registral de calificación e inscripción de los títulos en la oficina de los registros públicos de Pasco año 2017?

1.2.2 Problemas Específicos

- ¿Qué deficiencias se advierte en la aplicación de los principios registrales al momento de la calificación e inscripción de los títulos en los registros públicos de Pasco año 2017?
- ¿Qué relación existe entre la aplicación e interpretación de los principios registrales en el procedimiento de calificación e inscripción de los títulos en los registros públicos de Pasco año 2017?

1.3 FORMULACION DE OBJETIVOS.

1.3.1 Objetivo General

Determinar la Correcta aplicación de los Principios Registrales al momento de la Calificación e Inscripción de los títulos en la oficina de los Registros Públicos de la ciudad de Cerro de Pasco año 2017.

1.3.2 Objetivos Específicos

1.3.2.1.- Determinar si en el procedimiento registral de calificación e inscripción de los títulos en los registros públicos de Pasco año 2017 prima la aplicación de los principios Registrales.

1.3.2.2.- Determinar si en el procedimiento Registral de calificación e inscripción de títulos en los registros

Públicos de Pasco año 2017 se formula una adecuada interpretación y aplicación de los principios Registrales

1.4 JUSTIFICACION DEL ESTUDIO

1.4.1 Justificación Teórica.

El presente estudio se encuentra Justificado desde el punto de vista teórico, porque investigaremos si existe o no una real aplicación de los principios Registrales en la oficinas Registrales Públicos de Pasco, al momento de calificar e inscribir un título determinado, siendo que la institución de SUNARP un ente máximo de registro de inscripción de diversos títulos para su validez y reconocimiento legal amerita que la actuación de los operadores de dicho ente se circunscribe en la correcta e inequívoca aplicación de dichos principios registrarles que son norma rectoras en el soporte legal de los título debidamente inscritos y por consiguiente una correcta calificación e inscripción como garantía para los usuarios. Por otra parte, se justifica el estudio atendiendo que es un tema novedoso dentro de la región que será motivo más que suficiente para emprender dicha investigación que al final servirá para apoyar en resolver

temas similares que se dan en los registros Públicos de Pasco.

1.4.2 Justificación Práctica

Terminado la primera fase de nuestra investigación, como es el desarrollo de las bases científicas, podremos analizar los casos que se han dado en la Oficina de los registros públicos de la ciudad de Cerro de Pasco, y que para ello amerita un análisis no solo del investigador sino de los expertos, el cual se reflejará en los cuadros, los cuales serán alimentados por los instrumentos como las encuesta, entrevista y otros, para el mismo se involucrara además a los trabajadores o funcionarios de la Oficina de los registros públicos de Pasco, a los profesionales del derecho, usuarios , todo ello contribuirán con la investigación a fin de que los mismos contribuya al resultado de la investigación.

1.4.3 Justificación Metodológica

En esta etapa del proyecto usaremos como herramienta confidencial y viable a las encuestas, las cuales nos permitirán tener una mayor percepción y visión de los problemas presentados a nivel de las deficiencias en la aplicación de los principios, en el trámite de los procesos de calificación e inscripción de los títulos en los registros públicos.

En el trabajo de encuesta se abordarán preguntas meramente abocadas para tomar conocimiento de cuáles son los factores para que existan deficiencias en la aplicación de los principios registrales.

En la encuesta se plantearán preguntas diferentes para tener una mayor percepción de estos problemas, las mismas que serán preguntas relacionadas con los procedimientos que se sigue en la calificación e inscripción de los títulos en la ciudad de Cerro de Pasco, deficiencias en la aplicación de los principios , el cual nos permitirá cualificar y cuantificar los datos recopilados ayudándonos de esta forma de manera indudable a describir e interpretar las posibles ventajas o deficiencias el cual se plasmará y expresara en los resultados de investigación.

1.5 LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN.

- Escases de bibliografías de contenido sobre la variable de estudio.
- Tiempo para dedicar a una investigación más profunda sobre este tema, que considero de gran importancia para un problema que cada vez más se hace notorio en la sociedad peruana.
- La falta de disponibilidad y cooperación por parte de los expertos o trabajadores de la SUNARP.

1.6 IMPORTANCIA Y ALCANCES DE LA INVESTIGACIÓN

El proyecto que proponemos consiste en desarrollar una investigación, descriptiva, explicativa y analítico desde una perspectiva del derecho subjetivo y adjetivo civil, se dirige a conocer la relación que existe en las deficiencias en la aplicación de los principios registrales en el procedimiento registral de calificación e inscripción de los títulos en los registros públicos de Pasco 2017.

Por cuanto no hay estudios conocidos a nivel local e regional, acerca del tema en mención y peor aún a nivel de nuestra alma mater, la presente propuesta sería la primera aproximación desde el derecho civil y derecho **notarial que puede servir como información y precedente en nuestro** ámbito jurídico y académico.

Por otra parte, aportar las dimensiones cuantitativas y cualitativas que registran SUNARP a nivel de la ciudad de cerro de Pasco sobre el tema de deficiencias en la aplicación de los principios registrales en el procedimiento registral de calificación e inscripción de los títulos.

El proyecto tiene tanto objetivos Generales con sus respectivos objetivos específicos los cuales en general se dirigen a conocer en que afecta y que dificultades presenta las deficiencias en la aplicación de los principios registrales en la calificación e inscripción de los títulos, que consecuencias tienen estas para las partes involucradas y para el sistema mismo. Este conocimiento involucra

también el conocimiento de las cifras a causa de las deficiencias en la aplicación de los principios registrales, para la calificación e inscripción de los títulos.

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

ANTECEDENTES INTERNACIONAL

1.- Muñoz. N “Aplicación de los principios registrales en el sistema registral chileno” Revista edición electrónica: Universidad de Talca.

Comenzaremos señalando que los principios constituyen una sección fundamental dentro de la teoría general de los registros, su existencia facilita el análisis de los sistemas registrales y claramente son esenciales para una mejor interpretación de la normativa existente. Estos presupuestos registrales mediatizan en un esquema didáctico y funcional las bases y orientaciones del derecho registral inmobiliario de cada país. Por otra parte Fernando Fueyo Laneri; destaca la importancia de los principios en el sistema registral y

señala lo siguiente: “no puedo menos que mostrarme abiertamente partidario del valor teórico y la utilidad práctica de someter una teoría general de los registros a un orden dado que comprende justamente la materia de los principios registrales, esos presupuestos generales, comunes, creadores, aclaratorios, que conllevan el estudio y la investigación de una disciplina jurídica. Señalar además que los principios registrarles ocupan un lugar de especial importancia dentro del ámbito del Derecho Registral Inmobiliario. Es primordial conocer y entender su significado y observar cuál es la aplicación que ellos tienen en el Sistema Registral Chileno.

2.- Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, Derecho Registral, México, D.F: Porrúa, 2000: Los principios registrales son producto del análisis que se hace de los preceptos legales sobre el registro público y cita a Roca Sastre al decir que “son los principios, las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización o condensación del ordenamiento jurídico registral” . Dicho autor también argumenta que los principios registrales sirven como guía, unifican criterios y facilitan la comprensión de la materia registral, convirtiendo la investigación jurídica en investigación científica. Por otro lado, Pérez Lasala, entiende por principios registrales “las reglas o ideas fundamentales que sirven de base al sistema registral inmobiliario de un país determinado”. Agrega que

“los principios registrales se determinan por inducción de preceptos legislativos. Dominando en ellos el carácter positivista, se estudian con referencia a un sistema registral determinado, no pudiendo hablarse, en consecuencia, de principios registrales en general, aplicables en todas las legislaciones”. Se observa una dicotomía en lo que debe entenderse por principios registrales según exponen estos tratadistas, ya que, para el primer autor, estos son universales y son una guía unificadora de criterios, mientras que, para el segundo, estos únicamente pueden estudiarse con referencia un sistema registral determinado, es consecuencia no puede decirse que los principios registrales son universales.

3.- CONCEPCION, MAURICIO. Formas de Inscripción en el Sistema Registral Salvadoreño. Tesis para obtener el Título de Licenciatura en Ciencias jurídicas, Universidad de El Salvador.

1998. Cuando por primera vez se solicite la inscripción del dominio sobre un inmueble, que antes no estaba inscrito, el Registrador hará saber al público la solicitud por cartel que se insertará en el Periódico Oficial por tres veces, salvo que se trate de títulos supletorios o de títulos de dominio expedidos por los Alcaldes Municipales y Jueces de Primera Instancia en que se haya cumplido esta formalidad. En el cartel se expresará la situación, capacidad y linderos del inmueble y el nombre y apellido del solicitante. Si dentro de los treinta días subsiguientes a la última publicación no se

presentare opositor, el registrador verificará la inscripción, haciendo constar en ella esta circunstancia. Más si hubiere oposición, suspenderá la inscripción y devolverá los documentos al interesado para los usos que le convengan.

Concluida la información, se aprobará, mandándose extender en el Registro la inscripción solicitada, o será declarada sin lugar, según el mérito de las pruebas. La resolución que se dicte será apelable en ambos efectos. La información aprobada servirá de título al poseedor para poder disponer de los bienes; pero sin perjuicio de tercero, de mejor derecho.

Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos, en el Registro público correspondiente: El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmueble, la constitución de cualquier derecho real, la declaratoria de nulidad de un instrumento relativo al dominio de bienes raíces, la cancelación de una inscripción en el Registro de la Propiedad, o el que demandare ejecutivamente el otorgamiento de una escritura de traspaso de dominio de bienes inmuebles o de la constitución de un derecho real. El Juez no podrá ordenar la anotación preventiva en cualquiera de los casos anteriores, si no se le presenta instrumento inscrito que se refiera directamente a los inmuebles o derechos demandados, salvo que el instrumento, no exija el requisito de la inscripción; El que en juicio ejecutivo, de quiebra o de concurso, obtuviere el embargo de bienes raíces

inscritos a favor del deudor; El que presentare en el oficio del Registro, algún título cuya inscripción no pueda hacerse definitivamente por falta de formalidades legales; y el que no pueda obtener inscripción definitiva por opositor de parte en el caso del artículo.

ANTECEDENTE NACIONAL

1.- Alca Robles Wuilber Jorge. “Los registros Públicos”. Perspectivas desde la SUNARP-RENIEC. Primera Edición. Lima 2014. “Son líneas directrices básicas que orientan o informan a un sistema registral dado, distinguiéndolo de otro (...) cada país configura su sistema registral como consecuencia de los principios”. Por su parte Crisólogo, V, menciona “Que los principios registrales son juicios, reglas e ideas fundamentales que rigen u orientan un determinado sistema registral, en el caso particular el sistema registral aplicable en el Perú” Como se puede verificar de las definiciones vertidas los autores manifiestan en común que los principios registrales son reglas y líneas directrices que orientan el sistema registral de un país. Así, Pérez (1990) señala, citando a Roca Sastre “Son los principios las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico registral” (p. 71-114). Además, los principios registrales son

notas, caracteres o rasgos básicos que tienen o debe tener un determinado sistema registral (García, 1998). En nuestro sistema registral peruano de manera uniforme se suele asumir la definición tal como lo señala el Manual Oficial de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 2010, que “Los principios registrales viene a ser el conjunto de reglas o normas fundamentales, que sirven de guía y base al Sistema Registral Nacional y que puede ser especificados o determinados por la misma Ley y por inducción de los diversos preceptos legales de nuestro derecho positivo, por medio de una interpretación sistemática de ellos”. Es importante que estos principios estén en toda organización registral en relación a la inscripción de los actos o derechos inmobiliarios, mobiliarios y societarios a fin de proteger el tráfico de bienes. Su mayor virtud está regulada sistemáticamente en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registro Público aprobado por resolución 126-2012 SUNARP del 19.05.2012. (En adelante RGRP) y el libro IX del Código civil peruano de 1984.

2.- Jorge Novoa Miranda, “Derecho Registral”: Los principios Registrales son las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral de un país determinado y que pueden especificarse por inducción o abstracción de los diversos preceptos de su Derecho Positivo. Roca Sastre dice en cuanto al concepto, que estos Principios pueden considerarse como el resultado conseguido

mediante la sintetización técnica de parte del ordenamiento jurídico sobre la materia manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del sistema registral. De los conceptos enunciados, podemos decir que principios registrales, son los juicios, reglas e ideas fundamentales que rigen u orientan un determinado sistema registral. En cuanto al número o clasificación de los principios registrales, no hay uniformidad de criterios, pues cada país adopta un determinado sistema registral como consecuencia de los principios registrales que los ha tomado en cuenta. Nuestro sistema registral será objeto de un análisis posterior, inspirado en la Ley Hipotecaria Española, actualmente es mixto, habiendo incorporado los Principios Registrales tanto en el Código Civil y en el Reglamento General de los Registros Públicos.

ANTECEDENTES LOCAL O REGIONAL.

Se ha indagado tanto en la universidad Nacional Daniel Alcides Carrión, como así mismo Universidades Cercanas llamase Universidad Privada de Huánuco, y la Universidad Hermilio Valdizan de Huánuco, también en las Instituciones Privadas, pues NO existe una investigación idéntica al tema a investigar, por lo que concluimos No hay un antecedente similar a nivel Local o regional.

2.2 BASES TEÓRICAS - CIENTÍFICAS.

2.2.1 Concepto y fundamento de la calificación registral.

Son muchas las definiciones que sobre la calificación registral ha esbozado la doctrina¹. Por nuestra parte -sin alejarnos demasiado de ellas- en líneas generales entendemos que la calificación registral es el control que realiza el registrador a efectos de determinar si el título presentado al registro es inscribible sobre la base de los diversos principios que, como requisitos y presupuestos técnicos para la inscripción, cada sistema contempla. Es decir, se trata de definir si el derecho o situación jurídica contenidas en el respectivo título y cuya publicidad registral se pretende a través de la inscripción que se solicita, así como las titularidades que a dichas situaciones corresponden, merecen ser objeto de publicidad y, por tanto, hacerse cognoscibles por terceros, beneficiándose de esta manera con la legitimación y protección que emanan directamente de tal publicidad. La rigurosidad que en cada sistema tiene la calificación registral se encuentra

¹ PAU PEDRÓN, Antonio. Curso de Práctica Registral. Madrid: Universidad Pontificia de Comillas, 1995. pp.66 y 68.

estrechamente vinculada a la real eficacia de la publicidad registra] en ese sistema. A mayor eficacia de la publicidad y fuerza del registro, más rigurosa debe ser la calificación y viceversa. Así, la calificación registral se apoyará en principios más exigentes cuanto más amplia sea la protección y legitimación que los principios a través de los cuales se concretan los efectos materiales de la inscripción otorgan a los titulares registral es y terceros adquirentes. A decir de Pau Pedrón, la calificación es un presupuesto lógico de la eficacia del registro. La intensa eficacia del registro sólo puede producirse por una previa calificación rigurosa.²

Esta situación se explica y se entiende a través de las siguientes palabras de Diez-Picazo, "es lógico pensar que la peligrosidad de una institución está en relación directa con su eficacia o fuerza. Cuanto mayor sea la eficacia y fuerza de una institución, será tanto más útil si está rectamente aplicada, pero también será tanto más peligrosa si está incorrectamente utilizada. Esta afirmación general es perfectamente aplicable a los sistemas registrales. La fuerza, que, en un derecho positivo determinado, se atribuye a los asientos del registro influirá en su peligrosidad cuando

² PAU PEDRÓN, Antonio. Op.cit.; p.66.

dichos asientos no reflejen cabalmente la situación jurídica extra-registral.³

2.2.2 El principio de legalidad y la calificación registral.

El concepto de calificación registral, así como en los hechos, la misma función calificadora, comprende al denominado principio de legalidad, pero no se agota en él. En este sentido, resulta erróneo identificar plenamente ambos conceptos (calificación registral y principio de legalidad), considerando que se refieren a lo mismo. Más bien, lo que en realidad ocurre es que el principio de legalidad supone tan sólo un aspecto de la calificación registral, que es un concepto mucho más amplio, donde quedan comprendidos, además de dicho control de legalidad, la determinación de los obstáculos que puedan emanar de la partida (tracto sucesivo, impenetrabilidad y prioridad excluyente) así como la relevancia registral de la situación jurídica que pretende inscribirse. En alguna medida, las siguientes palabras de Manzano Solano se orientan en la misma dirección, "(...) la calificación registral en sentido amplio alcanza no sólo al examen de los títulos presentados, sino también a su conexión con el contenido del registro, en el que habrán de

³ DIEZ-PICAZO, Luis. Op.cit.; p.315.

quedar integrados los derechos contenidos en los mismos. No es que el registrador califique el contenido del registro que ya está calificado y bajo la salvaguardia de los tribunales, sino que lo pone en relación con el contenido de los títulos, de tal modo que el efecto de calificación del mismo título puede ser distinto ante un contenido registra] diferente"⁴.

En este sentido, la calificación registral no sería un principio registral, como se ha afirmado tradicionalmente, toda vez que no es un rasgo o característica de un determinado sistema registral que lo distingue de otros, sino que viene a ser la actividad fundamental del registrador tendiente a determinar si ciertas situaciones jurídicas son o no inscribibles y, como tal, común a cualquier registro jurídico. Para tal efecto, la calificación registral se apoya en una serie de principios registrales, como son legalidad, tracto sucesivo, prioridad excluyente, etc., los cuales constituyen requisitos o presupuestos técnicos para la inscripción y, en tal condición, instrumentos mediatos para alcanzar el fin de seguridad jurídica propio de todo sistema de publicidad registral, mientras que los otros principios (oponibilidad,

⁴ MANZANO SOLANO, Antonio. Derecho Registra[Inmobiliario. Procedimiento Registra] Ordinario. Vol.II. Madrid: Centro de Estudios Registrales, 1994. p.570.

legitimación y fe pública registral), en tanto efectos o consecuencias de la inscripción, se convierten en instrumentos inmediatos para alcanzar el mismo fin.

La calificación registral como tal no distingue ni asemeja un sistema de otro, sino que los convierte a todos en sistemas registrales de seguridad jurídica. En consecuencia, lo que será diferente en uno u otro sistema registral serán los alcances y el rigor de la calificación registral, y ello sí depende de los principios que cada uno de estos sistemas haya recogido, pero no la calificación registral considerada en sí misma.⁵

Cuando hablamos del principio de legalidad, entonces, nos referimos a la calificación que hace el registrador del título inscribible y no a la relación de éste con el contenido del registro ni a su relevancia o trascendencia respecto de terceros. Dentro del control de legalidad se encuentra la calificación de la validez del acto material que constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Este acto material en tanto causa eficiente de la inscripción es a la que el código se refiere en el artículo 2011 cuando alude a que la

⁵ Sucede lo mismo con la publicidad jurídica registral, que en mi opinión tampoco es un principio registral según lo he manifestado en diversas ocasiones- como tradicionalmente la ha considerado la doctrina, sino más bien el objeto mismo de la inscripción. Ahora, el nivel de eficacia material de dicha publicidad sí dependerá de los principios de cada sistema haya recogido.

calificación también comprende la validez del acto contenido en los documentos presentados al registro para su inscripción.

2.2.3 La ineficacia registral del título inscribible como posible resultado de la calificación registral.

Ha escrito Gómez Galligó que "junto a las tradicionales categorías de ineficacia jurídica, debe también situarse con entidad propia la ineficacia registra] que no ha sido suficientemente tratada por la doctrina científica, y que es decisiva a la hora de perfilar la clasificación de las faltas en subsanables o insubsanables" y añade que el "contenido de la ineficacia no es otro que la falta de atribución a la relación jurídica creada de las consecuencias que la ley atribuye a la inscripción.⁶

Es decir, todo derecho o situación jurídica que accede a la publicidad registral adquiere una especial eficacia o fuerza que no tenía antes de su publicación. Esta mayor fuerza o eficacia no es otra cosa que la consecuencia que la ley atribuye a la inscripción, y se manifiesta concretamente en los diversos principios registrales que, como efectos de la inscripción, cada sistema registral recoge.

⁶ GOMEZ GALLIGÓ, Francisco Javier. Defectos en los documentos presentados a inscripción en el Registro de la Propiedad. Distinción entre faltas subsanables e insubsanables. 2a.ed. Madrid: Centro de Estudios Registrales. p.127.

En el caso peruano, como ya se dijo, el derecho o situación jurídica publicada resulta plenamente oponible frente a terceros (principio de oponibilidad, artículo 2022 del Código Civil). El tercero sub adquirente que contrata sobre la base del registro se encuentra protegido contra futuras ineficacias que no conoció al momento de adquirir (principio de fe pública registral, artículo 2014 del Código Civil), y el titular registral se encuentra legitimado en sus derechos (principio de legitimación, artículo 2013 del Código Civil). Un título ineficaz será aquél que no puede cumplir con su finalidad por no ser inscribible, esto es, acceder a la publicidad registral y, por tanto, no podrá gozar de esa mayor fuerza o eficacia que, en el caso peruano, se concreta en los mencionados principios. Es decir, la situación jurídica no será oponible a terceros (artículo 2022) y estos, en calidad de sub adquirentes, nunca se encontrarán protegidos contra posibles ineficacias de los títulos anteriores (artículo 2014); mientras que el titular del derecho cuya inscripción se solicitaba en ningún caso estará legitimado con una presunción de exactitud a su favor (artículo 2013), sino más bien deslegitimado relativamente en función a lo proclamado por el registro, que aún publica la situación anterior, y si el bien ni siquiera se encuentra matriculado, a lo mucho con

una presunción de hecho basada en la posesión (artículo 912 Código Civil).

En consecuencia, el registrador, a través de la calificación registral antes definida, en la medida en que determina si el derecho o situación jurídica contenida en un título es inscribible, está definiendo en última instancia la eficacia o ineficacia del mismo. La ineficacia del título puede deberse a un defecto del mismo acto o del documento que lo contiene (principio de legalidad), a algún obstáculo que emane de la partida registral al confrontar el contenido del título con aquélla (principio de tracto sucesivo y prioridad excluyente) o, finalmente, a una manifiesta irrelevancia registral del derecho o situación jurídica que se pretende inscribir (principio de relevancia o trascendencia registral). A pesar de ello, los reglamentos y la mayoría de la doctrina aluden a faltas o defectos para referirse a todos estos supuestos.

2.2.4 Los principios y la constitución política del estado.

Los principios registrales son hipótesis concretas de la doctrina jurídica de protección de la apariencia, de ámbito excepcional, y de aplicación estricta con el fin de salvaguardar algunos actos de adquisición que se fundan en la confianza de uno, y que se origina en la apariencia creada por culpa de otro. Puestos en la balanza ambos intereses, la

inocencia y diligencia se valora en nivel superior frente a la negligencia de quien no cumple la carga legal de conservación de su derecho. Solo cuando las normas de protección de la apariencia se mantengan dentro del ámbito estricto de su función y presupuestos, detallado en el párrafo precedente, podrán ser compatibles con la Constitución, pero cualquier exceso en su aplicación o en su interpretación, la hace devenir en inconstitucional para el caso concreto. Por ejemplo, el art. 2014 CC, en abstracto, es constitucional, pero solo si se entiende aplicable a circunstancias excepcionales de tutela del tercero cuya conducta es digna de valoración positiva; y simultáneamente se despoje al propietario por una omisión o acción culpable. Siendo así, las interpretaciones exageradas del 2014 CC son inconstitucionales; y decimos “exageradas” a todas aquellas posturas por las cuales la sola inscripción, por virtud de ese mérito, tiene ya por sí misma la protección del registro. Es decir, el principio de fe pública entendido como principio, y no como excepción, es una clara muestra de interpretación normativa contraria a los valores constitucionales, pues se limita a legalizar el despojo de un propietario sin verificar la diligencia del tercero, ni la negligencia del titular afectado. Un caso concreto son las

falsificaciones de instrumentos públicos que, a pesar de tal circunstancia, llegan a inscribirse; y luego permiten seguidamente que un tercero adquiera confiado en la apariencia registral. Normalmente se sostiene que tal situación conlleva que el tercero mantenga su adquisición por virtud del principio de fe pública registral (art. 2014 CC). Ésta es una hipótesis típica de interpretación que infringe la Constitución, pues desnaturaliza la garantía de indemnidad que forma parte del contenido esencial del derecho de propiedad. En tal caso, el propietario que sufre la falsificación, es inocente del hecho ilícito que ha dado lugar a la apariencia, por lo que su situación de absoluta neutralidad no puede jugar en su contra, aun cuando el tercero cuente con buena fe. De lo contrario estaríamos simplemente despojando a uno, para terminar atribuyendo el bien a otro, casi por azar, sin racionalidad, sin que el titular originario haya contribuido de forma alguna con la apariencia que le perjudicó. ¿Puede admitirse una interpretación normativa que lleve al despojo arbitrario? ¿Esa es la función que se le confiere el sistema legal a las normas de protección de la apariencia? Las respuestas, en ambos casos, son negativas. La doctrina de tutela de la apariencia vincula una serie de institutos jurídicos, tales como la

posesión, el registro y los títulos valores. En todos ellos puede constituirse un tercero protegido por efecto de su confianza en la situación de apariencia. Eso no es nada nuevo y se conoce desde hace mucho tiempo.

2.2.5 Que son los principios registrales

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

Los principios registrales que reconoce nuestro sistema registral se encuentran básicamente en el Libro IX del Código Civil de 1984. Estos son desarrollados y precisados en el título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 195-2001-SUNARP-SN. Sin pretensiones de numero clausus ni de incorporar principios denominados “apócrifos”, en el

presente nos remitimos a los que se encuentran definidos en nuestro sistema normativo registral.

2.2.6 Los antecedentes normativos de los principios registrales en la legislación peruana.

El origen del Registro Público en el Perú data de los años 1,500 en la época de la Colonia en la cual en el país se replicaron las instituciones jurídicas hispánicas, siendo que en España se encontraba vigente la pragmática de Carlos V la cual establecía que en cada ciudad que fuera cabeza de jurisdicción se encargaría a una persona un Libro donde se registrasen los censos, tributos, imposiciones o hipotecas sobre fincas, buscándose con ello evitar los abusos producidos al vender como bienes libres que estaba sujetos a censos o prestaciones reales. En realidad, este era un Registro con efectos sustantivos, en tanto sancionaba con ineficacia al gravamen que no estuviera inscrito. Nos encontramos con un Registro que ya producía efectos de imposibilidad de lo no inscrito análogo aun sistema puro de transcripción, claro con un mecanismo mucho más primitivo en cuanto a la publicidad registral por limitarse a unos cuantos actos jurídicos (cargas reales) excluyendo al principal de ellos como la transferencia de propiedad. Gran Parte de autores españoles dan cuenta que esta pragmática

no se llevó a ejecución, en todo caso existieron zonas donde se acató el mandato real; por ejemplo, CÁRDENAS QUIROZ indica que el primer libro de registro de Censos y Tributos en Perú, que gravaban la propiedad rústica y urbana de Lima es del 3 de abril de 1575, en aplicación de la pragmática de Carlos V. Posteriormente con la pragmática de Carlos III del 31 de enero de 1768 se establecen los Oficios de Hipotecas a cargo de los Escribanos de los ayuntamientos, rigiendo esta en Perú no solo hasta el fin de la etapa colonial (1821) sino incluso durante tres décadas posteriores a la independencia, por ser necesario mantener las leyes coloniales hasta que se dictasen los primeros códigos. En virtud de esta pragmática funcionó en Perú el Libro de Hipotecas y Censos, cuya vigencia se extendió durante la época de la Colonia, prosiguió luego de la independencia e incluso fue mantenida por el primer Código Civil Peruano de 1852, hasta que fuera reemplazada por la dación de la Ley del 2 de enero de 1888 la cual crea el primer registro de Propiedad Inmueble en el Perú. Continuando con el Código Civil Peruano de 1936 donde se regulan los Registros Públicos dentro del Libro IV de Derechos reales regulando los registros creados hasta esa fecha, y posteriormente con la dación del vigente Código Civil Peruano de 1984 se ha

regulado los Registros Públicos en el Libro IX del Art. 2008 al Art. 2045 incluyendo los Principios Registrales, así como la regulación de los Registros de Propiedad Inmueble, Registro de personas Jurídicas, Registro Personal, Registro de Mandatos y Poderes, Registro de Testamentos , Registro de Sucesiones Intestadas y Registro de Bienes Muebles.

A partir de la creación del registro de Propiedad Inmueble en el año de 1888, a la fecha, la entidad Registral Peruana ha pasado por tres periodos nítidamente diferenciados. La primera, dependiendo estructural y normativamente del Poder Judicial; la segunda como un organismo descentralizado del Sector Justicia denominado ONARP, y, la tercera y actual denominada Sistema Nacional de los registros Públicos SINARP, bajo la dirección de la SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS "SUNARP".

Desde la creación de la SUNARP y el Sistema Nacional de los Registros Públicos con la Ley 26366 en el año de 1994, el Registro Peruano inicia una etapa de modernidad en todos los aspectos; siendo que en el año 2001 se puso en marcha la interconexión nacional de todas las oficinas registrales, y con ello se pudo poner en marcha la Publicidad Registral en Línea a través de la web, poniendo de esta

manera la información al alcance de toda persona que requiera la información de las inscripciones a nivel nacional y en tiempo real. Además, este proceso de modernización logró la convocatoria de nuevos profesionales del Derecho de alto nivel académico y competitivo para asumir los cargos de Registradores Públicos y demás personal para esta nueva etapa institucional.

En cuanto a la técnica de inscripción moderna pasamos de usar Tomos (Libros manuales) a usar fichas móviles llenadas en máquina de escribir, posteriormente estas fichas, pero impresas con la información del sistema, y finalmente a generar las inscripciones mediante asientos electrónicos con la huella digital del Registrador.

2.2.7 La legislación comparada de los principios registrales.

Teniendo ya un concepto sobre los principios registrales, antes de entrar a conocer la forma en que se regulan los distintos registros en los países objeto del presente estudio, se considera importante el introducir al lector a la materia en que consiste el derecho comparado. En ese sentido la Enciclopedia Jurídica Omeba indica que “La comparación es un método científico de investigación. Al proceso para descubrir y examinar las semejanzas y diferencias entre dos o más sistemas jurídicos se denomina Derecho comparado.

En realidad, el derecho comparado se define así mismo con su propia denominación, es decir, con la del método de investigación que, dentro de sus características puede emplearse con diversos fines. El derecho comparado es sustancialmente experiencia, confrontación de los derechos diferentes: el método comparativo llevado al terreno de las ciencias jurídicas. De aquí proviene la afirmación de que el derecho comparado no es una disciplina independiente o una rama del derecho, no existen normas de derecho comparado, en igual sentido que existen las de derecho civil o penal. El derecho comparado no es una parte del Derecho positivo.” Para Enrique Martínez Paz, el Derecho comparado es la “disciplina jurídica que se propone por medio de la investigación analítica, crítica y comparativa de las legislaciones vigentes, descubrir los principios fundamentales relativos y el fin de las instituciones jurídicas y coordinarlos en un sistema positivo actual. Comparar para sistematizar es en el fondo la esencia del procedimiento.” Se concluye en que el Derecho comparado es una disciplina jurídica y no una rama del derecho, que consiste en la investigación jurídica de legislaciones de distintos países y su comparación los unos con otros para llegar a una conclusión que aporte al enriquecimiento jurídico del

interesado. En muchas ocasiones, para poder entender el derecho de un país, es necesario investigar la forma en que el mismo derecho se encuentra regulado en otras legislaciones, esto con el objeto de poder realizar un análisis comparativo y extraer información útil para el interesado.

2.2.8 Principios registrales en nuestra legislación registral actual

El Sistema Registral Peruano cuenta con una moderna y segura técnica de inscripción mediante asientos electrónicos, con información de su base de Datos de las inscripciones que están al alcance de los usuarios nacionales e internacionales a través del Portal Web: sunarp.gob.pe , portal institucional que cuenta actualmente con una renovada imagen y un nuevo logotipo institucional, con información completa y actualizada. Cumpliendo de esta manera con garantizar con altos estándares de contenido y calidad que permita el acceso de todos los ciudadanos a la información, trámites, servicios y programas públicos de manera clara y democrática.

El Sistema Registral Peruano, se ha desarrollado de una manera muy apropiada a los tiempos presentes, donde la tecnología y la información van de la mano. Aún faltan muchos aportes más que la SUNARP implementará según

la planificación adecuada de su puesta en marcha efectiva para todos los ciudadanos; lo cual ha determinado que la entidad desarrolle una serie de nuevos productos registrales, que permiten brindar mayor seguridad a la ciudadanía que accede a la presentación de títulos registrales que pudieran tener injerencia respecto a sus intereses.

El Estado Peruano desde el año 2002 con la promulgación de la Ley 27658 LEY MARCO DE MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN DEL ESTADO, su Reglamento DS 030-2002 PCM, y mediante la aprobación del Plan Nacional de Simplificación Administrativa 2013-2016 aprobado mediante Resolución Ministerial 048-2013-PCM del 21 de febrero 2013 pasado, ha declarado al Estado peruano en proceso de modernización, en sus diferentes instancias, dependencias, entidades, y procedimientos, con la finalidad de mejorar la gestión pública y construir un Estado democrático, descentralizado y al servicio del ciudadano. Siendo la SUNARP un ente del Estado Peruano viene cumpliendo con este proceso de modernización y calidad en el servicio que brinda, lo cual posiciona a nuestra institución en la vanguardia de la tecnología y modernidad en la implementación de nuevos servicios y acceso seguro de su información, cuidando principalmente la Seguridad de la

Información que se brinda y protegiendo los derechos que obran inscritos bajo la fe del registro y de los Principios Registrales establecidos en el Código Civil y demás normas registrales .

La SUNARP se encuentra inmersa en un proceso de modernización integral en la búsqueda del mejoramiento de la calidad en la prestación de los servicios que brinda a fin de lograr que la seguridad jurídica que brinda el registro pueda ser.

2.2.9 Clasificación de los principios registrales.

Con el objeto de sistematizar los principios registrales recogidos en nuestro sistema jurídico presentamos la siguiente clasificación de los mismos:

a) Principios registrales que se refieren a los requisitos de la Inscripción

- **Principio de rogación o instancia:** La acción de rogar, rogación, se entiende en el ámbito del Derecho Registral como instancia (solicitud), resultando equivalente “a ruego de” y “a petición de”. Por el principio de rogación entendemos que la administración registral no puede actuar si no media solicitud, petición, ruego, instancia, disposición de los otorgantes de un acto o derecho o de tercero interesado.

El principio de rogación, pues, es conocido igualmente como principio de instancia, de solicitud, de petición, principio depositario, etc. En efecto, si no existe mandato legal expreso, la actuación de los órganos registrales no puede realizarse de oficio.

Principio de tracto sucesivo: En tal sentido se concibe a este principio como “presupuesto esencial del procedimiento registral...” y como “principio de orden registral.” Se trata de que la cadena de transmisiones se produzca de modo continuo, que el historial del predio se produzca ordenadamente.

Posteriormente para darle alcance a la totalidad de registros (registro de bienes y registro de personas) se amplía su contenido en el RGRRPP comprendiendo tanto “el derecho de donde emane” como “el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario” (numeral VI del RGRRPP).

Principio de legalidad: Nuestro sistema normativo registral recoge este principio cuando establece que los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. Los

alcances mencionados anteriormente no se aplican, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción; en este supuesto, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementarias que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro. (Art. 2011 CC).

- **Principio de titulación auténtica:** La titulación auténtica constituye “una primera garantía de legalidad” que persigue el sistema registral al exigir, salvo disposición en contrario, que la inscripción se realice en mérito a instrumento público, vale decir con instrumentos en los que interviene el Notario, profesional del Derecho, o de funcionarios públicos en el ejercicio de sus funciones.
- **Principio de especialidad o determinación:** Además del orden que exige el registro, en las inscripciones, con el tracto sucesivo, el sistema registral busca otorgar claridad en la inscripción. Esta finalidad la cumple el principio de especialidad. Al registro deben acceder situaciones y relaciones jurídicas perfectamente determinadas. Por ello se denomina, igualmente,

principio de determinación o especificación. En nuestro sistema registral este principio no se limita únicamente al registro de predios, sino que alcanza a la generalidad de los registros.

- **Principio de prioridad preferente:** Parte del aforismo *Prior tempore potior iure*, que en nuestro sistema registral está referido a la fecha de ingreso del título en el Registro. Se trata de una de las manifestaciones del principio de prioridad.
- **Legislativamente** se formula como sigue: “La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro” (art. 2016 CC). Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario (numeral IX TP del RGRPP).
- **Principio de impenetrabilidad:** Existen tres momentos desde la presentación del título a la conclusión del procedimiento registral. Hasta la presentación del título es de aplicación el principio de prioridad preferente; desde la presentación del título hasta la conclusión del procedimiento opera el principio de impenetrabilidad; y,

desde la inscripción resulta aplicable el principio de prioridad excluyente.

b) **Principios registrales que se refieren a los efectos de la Inscripción**

- **Principio de legitimación registral:** El principio de legitimación está referido a uno los efectos que produce la inscripción: presunción iuris tantum de certeza respecto de su contenido, al que, igualmente, se presume exacto y válido. La legitimación puede ser activa cuando está dirigida al titular quien puede actuar conforme al contenido del asiento o pasiva cuanto es un tercero el que valiéndose del contenido de un asiento se relaciona con el titular.
- **Principio de fe pública registral:** dicha norma establece que el tercero que de buena fe (1) adquiere a título oneroso (2) algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo (3), mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho (4), aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro (art. 2014 CC).

- **Principio de prioridad excluyente:** Constituye, igualmente, una de las manifestaciones de la prioridad registral y legislativamente se formula estableciendo que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito... aunque sea de igual o anterior fecha (art. 2017 CC – numeral X TP RGRPP).

Un título es incompatible con otro ya presentado cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar (art. 26 del RGRPP).

- **Principio de Publicidad Registral:** La publicidad jurídica registral, entendida en términos generales, viene a ser la exteriorización de situaciones y relaciones jurídicas de modo permanente, continuo y organizado a través del Registro. Su finalidad es proporcionar seguridad jurídica de las situaciones y relaciones jurídicas incorporadas al Registro (seguridad estática) y seguridad en el tráfico (seguridad dinámica) derivado de lo inscrito.

Puede concebirse a la publicidad jurídica registral desde dos perspectivas: como objeto del Sistema Registral en el sentido anotado anteriormente y de modo estricto como principio derivado de los efectos materiales o formales de dicha publicidad.

2.2.10 Los principios registrales de mayor concurrencia o uso en la calificación e inscripción de títulos.

- **Principio de legalidad:** Nuestro sistema normativo registral recoge este principio cuando establece que los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. Los alcances mencionados anteriormente no se aplican, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción; en este supuesto, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementarias que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro. (Art. 2011 CC).
- **Principio de titulación auténtica:** La titulación auténtica constituye “una primera garantía de legalidad” que persigue el sistema registral al exigir, salvo disposición en contrario, que la inscripción se realice en mérito a instrumento público, vale decir con instrumentos

en los que interviene el Notario, profesional del Derecho, o de funcionarios públicos en el ejercicio de sus funciones.

- **Principio de legitimación registral:** El principio de legitimación está referido a uno los efectos que produce la inscripción: presunción iuris tantum de certeza respecto de su contenido, al que, igualmente, se presume exacto y válido. La legitimación puede ser activa cuando está dirigida al titular quien puede actuar conforme al contenido del asiento o pasiva cuando es un tercero el que valiéndose del contenido de un asiento se relaciona con el titular.
- **Principio de fe pública registral:** dicha norma establece que el tercero que de buena fe (1) adquiere a título oneroso (2) algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo (3), mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho (4), aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro (art. 2014 CC).

- **Principio de especialidad o determinación:** Además del orden que exige el registro, en las inscripciones, con el tracto sucesivo, el sistema registral busca otorgar claridad en la inscripción. Esta finalidad la cumple el principio de especialidad. Al registro deben acceder situaciones y relaciones jurídicas perfectamente determinadas. Por ello se denomina, igualmente, principio de determinación o especificación. En nuestro sistema registral este principio no se limita únicamente al registro de predios, sino que alcanza a la generalidad de los registros.

2.2.11 La aplicación de los principios registrales en la calificación registral.

Son muchas las definiciones que sobre la calificación registral ha esbozado la doctrina. Por nuestra parte sin alejarnos demasiado de ellas en líneas generales entendemos que la calificación registral es el control que realiza el registrador a efectos de determinar si el título presentado al registro es inscribible sobre la base de los diversos principios que, como requisitos y presupuestos técnicos para la inscripción, cada sistema contempla. Es decir, se trata de definir si el derecho o situación jurídica contenidas en el respectivo título y cuya publicidad registra]

se pretende a través de la inscripción que se solicita, así como las titularidades que a dichas situaciones corresponden, merecen ser objeto de publicidad y, por tanto, hacerse cognoscibles por terceros, beneficiándose de esta manera con la legitimación y protección que emanan directamente de tal publicidad. La rigurosidad que en cada sistema tiene la calificación registral se encuentra estrechamente vinculada a la real eficacia de la publicidad registral en ese sistema. A mayor eficacia de la publicidad y fuerza del registro, más rigurosa debe ser la calificación y viceversa. Así, [la calificación registra] se apoyará en principios más exigentes cuanto más amplia sea la protección y legitimación que los principios -a través de los cuales se concretan los efectos materiales de la inscripción- otorgan a los titulares registrales y terceros adquirentes. A decir de Pau Pedrón, la calificación es un presupuesto lógico de la eficacia del registro. La intensa eficacia del registro sólo puede producirse por una previa calificación rigurosa

2.2.12 Clases de títulos inscribibles en los registros públicos.

Clases de Registros

Los registros públicos de que trata este Libro son los siguientes:

1. Registro de Bienes, que comprende los de predios, muebles y derechos.
2. Registro de Personas Jurídicas, que comprende los de asociaciones, fundaciones, comités y comunidades campesinas.
3. Registro de Personas Naturales, que comprende las secciones personales, de mandatos y poderes y de sucesiones.

2.2.13 Directivas sobre procedimiento administrativo en la calificación e inscripción de títulos

Existen diferentes directivas que regulan el procedimiento administrativo en la calificación e inscripción de títulos a continuación mencionaremos las siguientes directivas y leyes concordantes:

- **la Directiva N° 004-2015- SUNARP/SN, Directiva que establece los lineamientos que deben seguir las instancias registrales en la calificación de escrituras imperfectas**
- **Resolución del superintendente nacional de los registros públicos N° 087-2015-SUNARP/SN**
- **la Directiva que establece los lineamientos que deben seguir las instancias registrales en la calificación de las escrituras imperfectas, en el**

**marco de las atribuciones contempladas aprobado
por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS**

**2.2.14 Precedente de observancia obligatoria aprobados en
sesión del quinto pleno del tribunal registral**

Al respecto, el Precedente de Observancia Obligatoria aprobados en sesión del Quinto Pleno del Tribunal Registral en cuyo anexo, en el numeral 3; acerca de Calificación de Resoluciones Judiciales que señala que el Registrador no debe calificar el fundamento o adecuación a la ley del contenido de la resolución judicial. Con esto da por cierto que lo que califica el Registrador es el contenido de la resolución judicial, lo cual no es cierto. Lamentablemente señalan que como el registrador califica el contenido del documento judicial, no debe de calificar, sin embargo, el Registrador no califica su contenido. Además, este precedente hace mención al artículo 2011º del Código Civil que señala que el Registrador está autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez cuando advierte el carácter no inscribible del acto que se solicita o la inadecuación o incompatibilidad del título con el antecedente registral.

Señala también que si el Juez responde reiterando el mandato de Anotación o Inscripción mediante resolución:

incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia y en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo, el mismo no puede ser objeto de calificación por parte del Registrador, siendo en estos casos, responsabilidad del magistrado el acceso al Registro del título que contiene el mandato judicial, de lo que deberá dejarse constancia en el asiento registral. Consideramos que este es un mal precedente, puesto que a fin de cuentas aunque ahí se señale que es de responsabilidad del magistrado eso no sucede, puesto que en realidad quien se responsabiliza de todo ello es el Registrador más no el Magistrado. En este precedente se reitera que el Registrador no califica la legalidad de los documentos judiciales pero en la Constitución en el artículo 139º en el numeral 20 menciona que toda persona tiene derecho a formular análisis y críticas a la resoluciones y sentencias, lo que quiere decir que el Registrador si puede criticar la Resolución Judicial, pero no se toma en cuenta este precepto legal.

2.2.15 De la ley de la sunarp, su organización y funcionamiento. (Ley y reglamento).

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos — SUNARP es un Organismo Técnico Especializado adscrito al Sector Justicia y Derechos Humanos, con personería

jurídica de Derecho Público, con patrimonio propio y autonomía funcional, jurídico — registral, técnica, económica, financiera y administrativa. Es el ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos. Se organizan en varios órganos con la finalidad de no entorpecer el trabajo del personal y avanzar con los trabajos designados para cada actividad o área.

Funciones generales:

Son funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos las siguientes:

- a) Ejecutar la política registral nacional acorde con los lineamientos técnicos que sobre el particular apruebe el Sector.
- b) Dictar normas con el objetivo de regular la función registral y las funciones técnico administrativas.
- c) Dirigir, planificar, organizar, normar, evaluar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros que integran el Sistema Nacional de los Registros Públicos.
- d) Dirigir, planificar, organizar, normar, evaluar y supervisar el proceso de simplificación, integración y modernización de los Registros que integran el Sistema Nacional de los Registros Públicos.

- e) Dirigir, planificar, ejecutar y supervisar las actividades de carácter técnico administrativo. Promover la capacitación de los Registradores Públicos y demás personal de los registros del Sistema. Las demás que establece la Ley.

Las funciones de los órganos de la SUNARP contenidas en el presente Reglamento se sustentan en la Ley N.º 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos, sus modificatorias, la Ley N.º 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y normas conexas.

2.3 DEFINICIONES CONCEPTUALES.

- **Registro Público:** es una institución establecida con fines de dar publicidad formal a determinados hechos, circunstancias o derechos, que funciona bajo regulación y control de la Administración pública nacional, provincial, local o institucional, que prestan así un servicio en pro de la transparencia jurídica. Los registros públicos se ponen en práctica para sustituir, aunque sea formalmente, a otros medios de publicidad material de hechos y derechos.

La inscripción o registro de comerciantes es obligatorio para toda persona jurídica o administrativa que se dedique a ejercer el comercio.

Los registros públicos se suelen clasificar en dos grandes grupos, o categorías, que se conocen cómo registros jurídicos y registros administrativos. Los primeros (registros jurídicos) son aquellos capaces de crear presunciones jurídicas, ya sean *iuris tantum* (admiten prueba en contra) o lo sean *iuris et de iure* (presunciones indestructibles). Los segundos (registros administrativos) únicamente ejercen funciones divulgativas, cognoscitivas o de transparencia.

- **Título Inscribible:** Son los títulos en que deben constar los derechos inscribibles a que se refiere el art. 2 LH para poder acceder al Registro de la Propiedad. Dichos títulos deberán constar en escritura pública o en documentos públicos expedidos por funcionario judicial o administrativo. Suele utilizarse indistintamente las palabras título e instrumento. Conviene precisar sus distinciones y la acepción que le atribuye el Derecho Registral.

Chico y Ortiz puntualiza que "La doctrina ha distinguido las dos grandes acepciones en que debe ser entendido el título: material y formal. La primera no es más que la causa o razón justificativa de la adquisición del derecho o de su modificación o extinción.

La segunda se refiere al documento en el cual se hace constar la causa del pacto o contrato que debe inscribirse".

En sentido material (o sustantivo) el título es el motivo, el fundamento jurídico que provoca el nacimiento o mutación de un derecho. Tal motivo (o causa jurídica), señala Roca Sastre, puede estar constituido por un negocio jurídico, por una disposición legal, por una decisión judicial o administrativa. En tanto que, en sentido formal (o instrumental), el título es el medio de probatorio que representa aquel móvil jurídico. La compraventa, por ejemplo, constituiría la causa o fundamento de la transferencia del derecho de propiedad (título material). La escritura pública que la contiene, vendría a ser el documento que la representa (título formal).

- **Principios Registrales:** Los principios registrales vienen a ser las orientaciones básicas y generales contenidos en normas jurídicas, decisiones jurisprudenciales u opiniones doctrinarias que orientan la inscripción, el procedimiento y la organización del Registro en un determinado sistema registral. Se generan en las normas jurídicas y coadyuvan a su interpretación e integración u orientan la producción legislativa. No debemos olvidar que al tratar de los principios registrales nos referimos a principios de cuarto nivel, aplicables a nuestro Sistema Registral. Los Principios Registrales son los que determinan o caracterizan el

sistema registral de cada Estado. Es decir, los mismos Principios Registrales no son consagrados en todos los Estados. En cada Estado se consagran distintos principios registrales y de acuerdo a éstos el sistema registral de cada Estado adopta determinados caracteres, y brinda determinadas soluciones a los problemas que se presentan y que no se encuentren regulados en el derecho positivo registral de cada Estado, es decir, son de mucha importancia en la integración del derecho cuando se presentan lagunas del derecho. Los Principios Registrales no están consagrados exactamente de la misma manera en todos los Estados, ni tampoco en todos los Estados tienen el mismo nombre los Principios Registrales.

Por ejemplo, en algunos Estados el Principio Registral de Fe Pública Registral para poder operar necesita del título oneroso, mientras que en otros Estados no. En cuanto al nombre, por ejemplo: al Principio Registral de Tracto Sucesivo en Brasil se le conoce con el nombre de Principio Registral de Continuidad. En el Derecho Registral Inmobiliario o Derecho Hipotecario se denomina a los Principios Registrales como Principios Hipotecarios.

Los Principios Registrales son de mucha trascendencia en los sistemas registrales, ya que brindan seguridad jurídica, es decir, se puede conocer la solución antes que el problema se presente

o antes que el supuesto se plantee. Los Principios Registrales son Principios Generales Específicos del Derecho Registral, por ello a los Principios Registrales se les puede denominar Principios Generales del Derecho Registral. En la Exposición de Motivos del abrogado Reglamento General de los Registros Públicos se precisa que los Principios Registrales son Principios Fundamentales del Derecho Registral.

- **Aplicación de principio:** la aplicación de los principios registrales abarca a todos los principios que tiene la SUNARP, con los cuales garantizan que las inscripciones y calificaciones de títulos sean legales. Son muchas las definiciones que sobre la calificación registral ha esbozado la doctrina. Por nuestra parte -sin alejarnos demasiado de ellas- en líneas generales entendemos que la calificación registra] es el control que realiza el registrador a efectos de determinar si el título presentado al registro es inscribible sobre la base de los diversos principios que, como requisitos y presupuestos técnicos para la inscripción, cada sistema contempla. Es decir, se trata de definir si el derecho o situación jurídica contenidas en el respectivo título y cuya publicidad registra] se pretende a través de la inscripción que se solicita, así como las titularidades que a dichas situaciones corresponden, merecen ser objeto de publicidad y, por tanto, hacerse cognoscibles por terceros, beneficiándose de

esta manera con la legitimación y protección que emanan directamente de tal publicidad.

- **Calificación registral:** la calificación registral se apoyará en principios más exigentes cuanto más amplia sea la protección y legitimación que los principios -a través de los cuales se concretan los efectos materiales de la inscripción- otorgan a los titulares registral es y terceros adquirentes. La rigurosidad que en cada sistema tiene la calificación registral se encuentra estrechamente vinculada a la real eficacia de la publicidad registra] en ese sistema. A mayor eficacia de la publicidad y fuerza del registro, más rigurosa debe ser la calificación y viceversa. Así, la calificación registral se apoyará en principios más exigentes cuanto más amplia sea la protección y legitimación que los principios -a través de los cuales se concretan los efectos materiales de la inscripción- otorgan a los titulares registral es y terceros adquirentes. A decir de Pau Pedrón, la calificación es un presupuesto lógico de la eficacia del registro. La intensa eficacia del registro sólo puede producirse por una previa calificación rigurosa
- **Inscripción registral:** La inscripción, como constancia en el Registro, es un medio de conceder una protección jurídica específica al titular inscrito, mediante la publicidad registral, esto es, la publicidad que ofrece el Registro de la Propiedad. Y esta

especial protección se deja a la voluntad de los adquirentes (ejemplo: el que compra una casa) que pueden decidir si inscribir o no. En principio la inscripción en el Registro es voluntaria. Consiste en el acto de inscribir los títulos o resoluciones que se contraen a hechos jurídicos, y de que en virtud de la ley deben registrar. Dicho de otro modo, es la manera o forma de inscribir con carácter permanente y definitivo los títulos en los cuales constan derechos sobre bienes inmuebles, los actos y contratos que a ellos se refieren, a fin de que produzcan de determinados actos jurídicos, esta concepción debe tomarse en términos generales.

- **Procedimiento registral:** El procedimiento registral es aquella consecución de actos que realizan las personas para “Inscribir el Título en el Registro” (SUNARP), la inscripción del título sirve para brindar seguridad jurídica frente a terceros respecto del acto que se inscribe. En ese sentido, la inscripción del título consiste en la presentación de una solicitud dirigida al Registrador Público competente para que inscriba el acto jurídico, acto administrativo, o judicial; dependiendo de la naturaleza de su pretensión; para ello dicha solicitud debe cumplir con todos los requisitos que señala la ley, presentar la solicitud conforme al formato que establecido por la SUNARP, el pago de tasa (pago de derechos registrales), otros documentos

que el Registrador Público lo solicite, y que se presente dentro del plazo establecido. Empero, para que se efectúe el procedimiento registral se debe llevar a cabo un acto jurídico previo, el cual puede ser la celebración de un contrato, resolución administrativa o judicial, etc.; dependiendo el caso.

- **Título Registral:** Se denomina título registral, en Derecho, a la constatación escrita en un registro y derivada de un título. En concreto, se suele referir a la anotación de un título o de otras situaciones derivadas de éste en el Instituto de la Función Registral, en el registro civil o en el mercantil, y los asientos que pueden hacerse son inscripciones, anotaciones, notas marginales, y cancelaciones.

Las legislaciones suelen considerar que las inscripciones son los principales asientos porque dan fe de los datos más importantes y cuya constancia son el objetivo principal de este registro, como el nacimiento de un individuo, la fundación de una asociación, el cambio de estado civil, la defunción de una persona o la disolución de una sociedad comercial, etcétera; algunas legislaciones establecen las anotaciones marginales que se refieren a otros datos que la ley estima conveniente que tengan esta clase de asiento, como pueden ser un embargo sobre una finca u otro bien, asimismo las anotaciones no tienen en realidad un valor informativo para quien revise el registro. Las notas

marginales suelen ser asientos que sirven para relacionar diversas inscripciones; las cancelaciones por su parte son asientos que declaran la nulidad de cualquiera de los otros asientos.

2.4 FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS

2.4.1 Hipótesis general

H1. La correcta aplicación de los principios Registrales en el procedimiento registral de calificación e inscripción de los títulos en los Registros Públicos de la ciudad de Cerro de Pasco del año 2017 garantizara una debida inscripción de los títulos en favor de los usuarios.

2.4.2 Hipótesis específicas.

H1. La aplicación de los principios registrales en la calificación e inscripción de los títulos registrables debe primar en la oficina de los registros públicos de la ciudad de Cerro de Pasco para una correcta aplicación del derecho.

H2. La correcta interpretación y aplicación de los principios Registrales en la calificación e inscripción de los títulos en la oficina de los Registros públicos de la Ciudad de Cerro de Pasco, brindara una seguridad jurídica a los usuarios.

2.5 SISTEMA DE VARIABLES

2.5.1 Definición conceptual de variables e indicadores

- **Principios.** - Los Principios Registrales son los que determinan o caracterizan el sistema registral de cada Estado. Es decir, los mismos Principios Registrales no son consagrados en todos los Estados. En cada Estado se consagran distintos principios registrales y de acuerdo a éstos el sistema registral de cada Estado adopta determinados caracteres, y brinda determinadas soluciones a los problemas que se presentan y que no se encuentren regulados en el derecho positivo registral de cada Estado, es decir, son de mucha importancia en la integración del derecho cuando se presentan lagunas del derecho. Los Principios Registrales no están consagrados exactamente de la misma manera en todos los Estados, ni tampoco en todos los Estados tienen el mismo nombre los Principios Registrales.
- **Calificación.** - En términos generales la calificación de un documento es una actuación de todo encargado de un Registro Público mediante la cual determina si el documento que se le presenta para que proceda a su anotación cumple las exigencias de legalidad, formal y material, para poder ser inscrito. Es por ello por lo que

existe función de calificación en el Registro de la Propiedad, en los Registros Mercantiles, en el Registro de compraventa de bienes muebles a plazos, en el Registro Civil. En todos ellos el encargado ha de comprobar primero que el documento es de tal naturaleza que puede acceder al Registro, y ello porque no todos los documentos pueden hacerlo ya que se ha de tratar de uno de naturaleza pública; ha de comprobar si contiene todos los datos que la publicidad que ofrece el Registro exige y todo ello desde la aplicación tanto de la normativa que lo regula cuanto de los principios inspiradores de la publicidad y funciones del Registro.

- **Inscripción.** - Consiste en el acto de inscribir los títulos o resoluciones que se contraen a hechos jurídicos, y de que en virtud de la ley deben registrar. Dicho de otro modo, es la manera o forma de inscribir con carácter permanente y definitivo los títulos en los cuales constan derechos sobre bienes inmuebles, los actos y contratos que a ellos se refieren, a fin de que produzcan de determinados actos jurídicos, esta concepción debe tomarse en términos generales.
- **Títulos.**- El derecho notarial o notaria ,es la rama del derecho público que estudia la actividad del notario

público en los diferentes sistemas notariales, por lo cual es claro que no se limita al estudio del protocolo notarial y escritura pública, sin embargo, esto ha generado una serie de discusiones, en tal sentido la rama del derecho estudiada regula y estudia otros temas además del mencionado como son las funciones notariales, responsabilidad notarial, procesos notariales, instrumentos públicos notariales protocolares, instrumentos notariales extra protocolares, entre otros temas, los cuales son propios del derecho notarial, y deben ser tratados en el derecho comparado.

- **Deficiencias.** - Los principios básicos del Derecho Civil son aquel conjunto de valores o normas que orientan y regulan la creación e interpretación de las normas jurídicas.
- **Aplicación.** - Rapidez, velocidad o prontitud en el movimiento o la ejecución de algo.
- **Registral.** - Está representado por las normas que impiden la prolongación de los plazos y eliminan trámites procesales superfluos y onerosos.
- **Registros Públicos.** - Procede del latín *dissolutio*. El término hace mención a la acción y efecto de disolver (separar lo que estaba unido de algún modo, mezclar de

forma homogénea las moléculas de una sustancia en el seno de un líquido).

2.5.2 Definición operacional de la variable

*Variable Independiente

X: calificación e inscripción de títulos

Dimensión: derecho civil, registral

Indicador: Desde el punto de vista normativo.

Desde el punto de vista de los hechos.

*Variable Dependiente

Y: Deficiencias en la aplicación de los principios registrales

Dimensión: derecho registral

Indicador: Número de participantes.

Desde el punto de vista de los hechos

2.5.3 Operacionalización de las variables

Variables	Dimensiones	Indicadores
Independiente calificación e inscripción de títulos	Dimensión Civil - registral Dimensión temporal.	Desde el punto de vista normativo. Desde el punto de vista de los hechos.

Dependiente Deficiencias en la aplicación de los principios registrales	Dimensión registral Dimensión temporal	Número de participantes. Desde el punto de vista de los hechos
---	---	--

CAPITULO III

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1 TIPO Y NIVEL DE INVESTIGACIÓN

Tipo de Investigación. - El tipo de investigación es básica. Según (Behar, 2008), la investigación básica se define como:

Una investigación pura, teórica, dogmática y fundamental. Se caracteriza porque parte de un marco teórico y permanece en él; la finalidad radica en formular nuevas teorías o modificar las existentes, en incrementar los conocimientos científicos o filosóficos, pero sin contrastarlos con ningún aspecto práctico. Esta forma de investigación emplea cuidadosamente el procedimiento de muestreo, a fin de extender sus hallazgos más allá del grupo o situaciones estudiadas. Poco se preocupa de la aplicación los hallazgos, por considerar que ello corresponde a otra persona y no al investigador. No obstante, la carencia de aplicación inmediata, esta forma de

investigación busca el progreso científico y su importancia reside en que presenta amplias generalizaciones y niveles de abstracciones con miras a formulaciones hipotéticas de posible aplicación posterior. Persigue igualmente el desarrollo de una teoría o teorías basadas en principios y leyes. La investigación fundamental es un proceso formal y sistemático de coordinar el método científico de análisis y generalización con las fases deductivas e inductivas del razonamiento. (2008, p. 87)

3.2 MÉTODO DE INVESTIGACIÓN.

El método de estudio del presente trabajo de investigación es de corte transversal, descriptivo, ya que este tipo de estudio usualmente describe situaciones y eventos, es decir como son, cómo se comportan determinados fenómenos. Los estudios descriptivos buscan especificar las propiedades importantes de personas, grupos, comunidades o cualquier otro fenómeno. (Hernández, Fernández, & Baptista, 2010)

Corte transversal

Hernández, Fernández y Baptista (2010) sobre el corte transversal señalan:

Los diseños de investigación transaccional o transversal recolectan datos en un solo momento, en un tiempo único. Su propósito es describir variables y analizar su incidencia e interrelación en un

momento dado. Es como tomar una fotografía de algo que sucede.
(p.151).

3.3 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN.

La presente investigación reunirá las características de un diseño no experimental; como lo refiere (Hernández, Fernández, & Baptista, 2010) ello se caracteriza por cuanto no se realiza manipulación deliberada de las variables. Es decir, se trata de estudios donde no hacemos variar en forma intencional las variables, transversal porque recopila datos en un solo momento dado, en un tiempo único y descriptivo por que intenta dar la descripción de un fenómeno en particular. (pp. 149-151)

Su esquema es el siguiente: M.....O

M representa una muestra a quienes se le realizará el estudio y O representa la información relevante o de interés que recogemos de la mencionada muestra.

3.4 POBLACIÓN Y MUESTRA.

La población es un conjunto de individuos de la misma clase, limitada por el estudio. Según (Hernández, Fernández y Baptista, 2010), "La población se define como la totalidad del fenómeno a estudiar donde las unidades de población poseen una característica

común la cual se estudia y da origen a los datos de la investigación” (p.425).

Muestra

La muestra será minuciosamente seleccionada, por ello es considerado significativo, la muestra estará representado por un número determinado representado por funcionarios y trabajadores de la SUNARP Pasco, así mismo los usuarios que tramitaron la inscripción de un título registral en la oficina de los Registros Públicos de la Ciudad de Cerro de Pasco, los cuales serán materia de estudio para desarrollar la investigación.

Muestreo

Se utilizará el muestreo que será de tipo intencional de 20 encuestados.

Según Hernández, Fernández y Baptista (2010) señala que “La Muestra Probabilística es la representación de la población en el que todos los elementos de ésta tienen la misma posibilidad de ser elegidos”. (p. 176).

3.5 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE SELECCIÓN DE DATOS.

Técnica:

Asimismo, Morone (2012), sobre la encuesta afirma que: La Técnica de recolección de datos tiene como objetivo recoger datos para ser procesadas estadísticamente, las cuales están

conformadas por una serie de preguntas que están fuertemente estructuradas (p.17).

La presente investigación empleara la técnica: de la encuesta, por lo que se administraron a las personas encuestadas que laboran a nivel de la oficina de los Registros públicos de Pasco y usuarios que tramitaron la inscripción de sus títulos correspondientes.

Instrumento de Selección de Datos

Se ha de desarrollar en base a:

- Encuestas
- Observación directa
- Evaluación de Observación

Instrumento:

La entrevista es una técnica de gran utilidad en la investigación cualitativa para recabar datos; se define como una conversación que se propone un fin determinado distinto al simple hecho de conversar. (Diccionario de Ciencias de la Educación, 1983, p.208).

3.6 TÉCNICAS DE PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS.

Aplicación del Instrumento: Se repartirán las entrevistas a cada encuestado que acepta y participa. Se darán instrucciones para responder tanto las preguntas abiertas. Para el caso se indicará que respondan concretamente para así facilitar la categorización de las respuestas.

Análisis de la información: Para el análisis de las preguntas abiertas, a partir de la lectura de las entrevistas, las respuestas con características similares se dividirán en diferentes categorías de forma tal que se pudieran clasificar y agrupar.

La información obtenida condensada en las entrevistas se procesará y analizarán en forma individual por medio de una sábana de datos realizada en el programa Excel de Microsoft Office, para facilitar y agilizar el cruce de variables y la construcción de tablas y gráficas que representen con mayor exactitud las tendencias evaluadas.

3.7 SELECCIÓN Y VALIDACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN

Se validación con la correlacional de Pearson.

3.8 SELECCIÓN Y VALIDACIÓN DE LSO INSTRUMENTOS DE INVESTIGACION.

El Cuestionario se aplicará anticipadamente (Prueba Piloto) para determinar su funcionalidad y comprobar su claridad en la redacción y, de ser el caso, aplicar los correctivos pertinentes.

Se determinará la validez del Cuestionario mediante el sistema del "juicio de expertos". El Cuestionario será sometido al juicio de expertos y 20 encuestados para que éstos se pronuncien sobre su validez. La confiabilidad del cuestionario se establecerá mediante la

aplicación del estadístico Coeficiente Alpha de Cronbach a los resultados de la Prueba Piloto.

3.9 PLAN DE RECOLECCIÓN DE PROCESAMIENTO DE DATOS.

La recolección de datos se realizará mediante la encuesta realizada a trabajadores y usuarios de SUNARP Pasco, en donde se realizó el proyecto, solicitando a los responsables previa autorización de cada uno de ellos para su participación en esta evaluación.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS Y DISCUSIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

4.1 TRATAMIENTO ESTADÍSTICO DE LA INVESTIGACIÓN.

El presente trabajo de investigación; tiene por finalidad estudiar el problema sobre la deficiencia en la aplicación de los principios registrales en la calificación e inscripción de títulos registrales. Es a tal fin, que se opta por metodología el estudio de la doctrina de los principios registrales que serán aplicados en la calificación e inscripción de los títulos, por lo que para esta investigación utilizaremos las entrevistas y encuestas a los involucrados dentro de la SUNARP, esto es a trabajadores y usuarios de la SUNARP de Pasco.

4.2 PRESENTACIÓN DE RESULTADOS, TABLAS, GRÁFICOS Y FIGURAS.

FIGURAS En la introducción, planteamiento del problema y marco teórico, mencionamos que, nuestra formulación general de problema si guarda relación entre la deficiencias de la aplicación de los principios registrales en la calificación e inscripción de títulos en la ciudad de Pasco.

Con el propósito de intentar demostrar la relación que se guarda y cuáles son las causas por lo que se suscita esta situación hemos trabajado con una pequeña población representativa que es la SUNARP para ello fueron evaluados con una pequeña encuesta.

En este ítem, se presenta la información obtenida con análisis empírico organizado en; descripción de los datos siguientes: Siendo que el primer bloque de las primeras 5 preguntas se encuentran relacionados respecto a la calificación e inscripción de títulos, y las siguientes 5 preguntas vinculados a la deficiencia en la aplicación de los principios registrales.

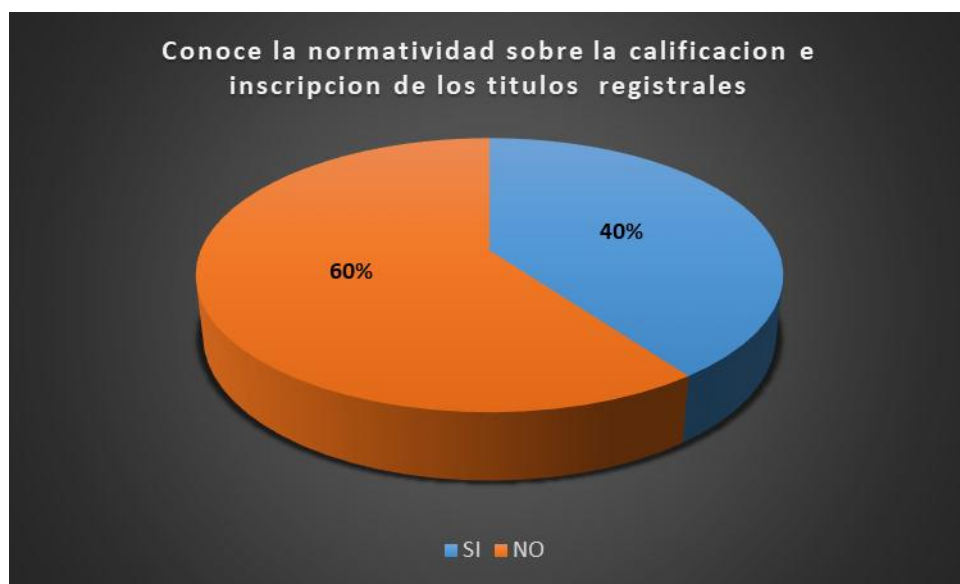
CALIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN DE TÍTULOS

- 1. ¿conoce Ud. La normatividad sobre la calificación e inscripción de los títulos registrales?**

Tabla N° 01

		frecuencia	porcentaje	porcentaje valido	porcentaje acumulado
validos	si	8	40.0	40.0	40.0
	no	12	60.0	60.0	60.0
	total	20	100.0	100.0	100.0

Figura N° 01



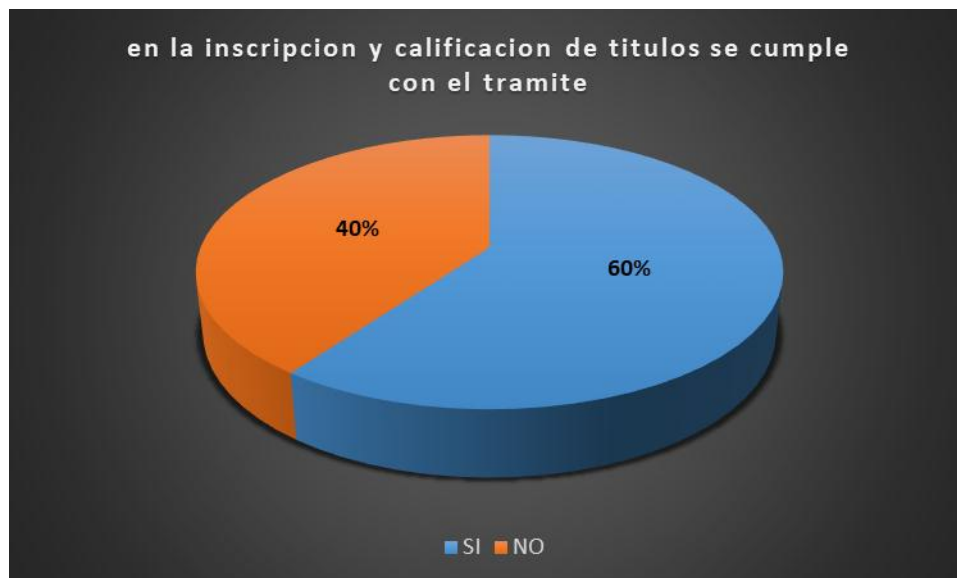
Interpretación: En el presente gráfico podemos observar que de 20 personas encuestadas que representan el 100%, el 40% si conoce la normatividad sobre la calificación e inscripción de los títulos registrales, mientras que el 60% manifestó no conocer.

2. ¿en la calificación e inscripción de títulos se cumple con el trámite correspondiente?

Tabla N° 02

		frecuencia	porcentaje	porcentaje valido	porcentaje acumulado
validos	si	12	60.0	60.0	60.0
	no	8	40.0	40.0	40.0
	total	20	100.0	100.0	100.0

Figura N° 02



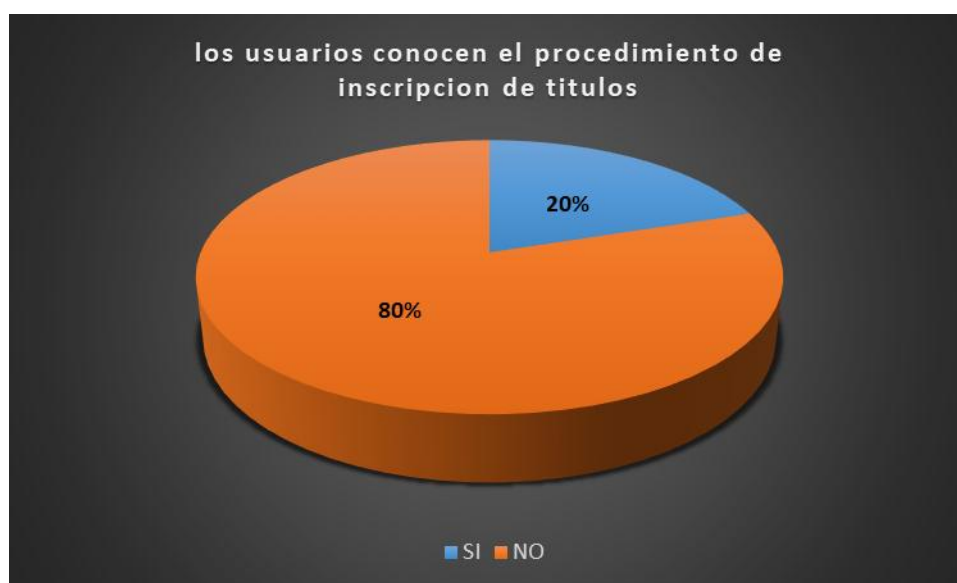
Interpretación: En el presente gráfico podemos observar que de 20 personas encuestadas que representan el 100%, el 60% de los encuestados si creen que en la inscripción y calificación de títulos registrales se cumple con el trámite correspondiente, mientras que el 40% manifiesta que no se cumple.

3. ¿de acuerdo a su percepción los usuarios conocen o no el procedimiento de inscripción de títulos?

Tabla N° 03

		frecuencia	porcentaje	porcentaje valido	porcentaje acumulado
validos	si	12	60.0	60.0	60.0
	no	8	40.0	40.0	40.0
	total	20	100.0	100.0	100.0

Gráfico N° 03



Interpretación: En el presente gráfico podemos observar que de 20 personas encuestadas que representan el 100%, el 20% manifiesta que los usuarios si conocen el procedimiento para la inscripción de títulos, mientras que el 80 % dicen no saben cómo es el procedimiento correspondiente.

4. ¿considera que es importante una calificación e inscripción de los títulos registrales?

Tabla N° 04

		frecuencia	porcentaje	porcentaje valido	porcentaje acumulado
validos	si	20	100.0	100.0	100.0
	no	0	00.0	00.0	00.0
total		20	100.0	100.0	100.0

Gráfico N° 04



Interpretación: En el presente gráfico podemos observar que de 20 personas encuestadas que representan el 100% considera que si es importante la calificación e inscripción de títulos registrales.

5. ¿ha encontrado facilidades y apoyo al momento de realizar la calificación e inscripción de títulos registrales?

Tabla N° 05

		frecuencia	porcentaje	porcentaje valido	porcentaje acumulado
validos	si	10	50.0	50.0	50.0
	no	10	50.0	50.0	50.0
total		20	100.0	100.0	100.0

Gráfico N° 05



Interpretación: En el presente gráfico podemos observar que de 20 personas encuestadas que representan el 100%, el 50% manifiesta haber encontrado facilidades y apoyo al momento de realizar su inscripción de título registral, así mismo el 50% menciona que no encontró apoyo ni facilidades.

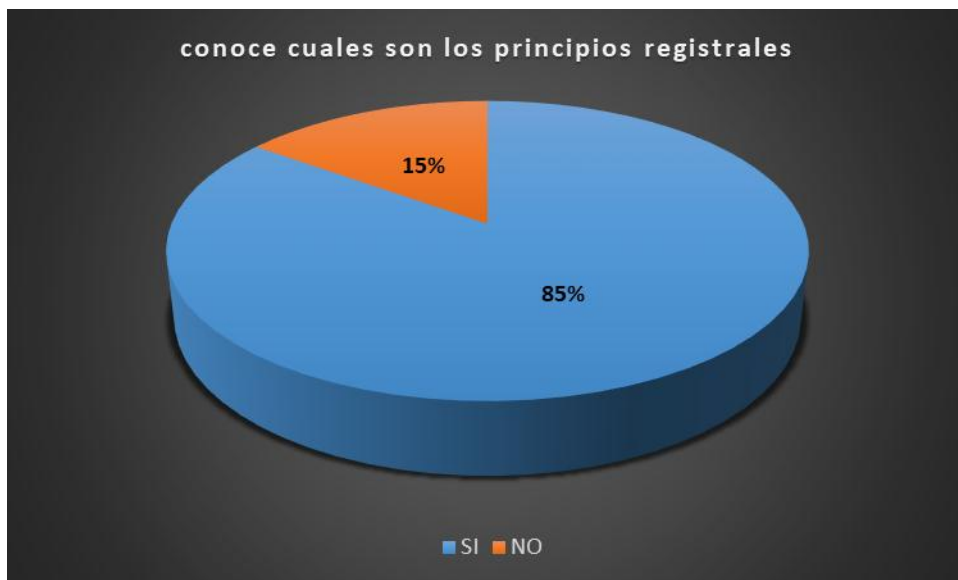
**DEFICIENCIAS EN LA APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS
REGISTRALES**

6. ¿conoce cuáles son los principios registrales regulados por la ley?

Tabla N° 6

		frecuencia	porcentaje	porcentaje valido	porcentaje acumulado
validos	si	17	85.0	85.0	85.0
	no	3	15.0	15.0	15.0
	total	20	100.0	100.0	100.0

Gráfico N° 6



Interpretación: En el presente gráfico podemos observar que de 20 personas encuestadas que representan el 100%, el 85 % sabe cuáles son los principios registrales que se aplican en la calificación e inscripción de títulos, mientras el 15% señaló que desconoce.

7. ¿una correcta aplicación de los principios registrales ayuda a una correcta inscripción de títulos?

Tabla N° 7

		frecuencia	porcentaje	porcentaje valido	porcentaje acumulado
validos	si	20	100.0	100.0	100.0
	no	0	00.0	00.0	00.0
	total	20	100.0	100.0	100.0

Gráfico N° 7



Interpretación: En el presente gráfico podemos observar que de 20 personas encuestadas que representan el 100%, el 100% opinan que si es importante la correcta aplicación de los principios registrales al momento de realizar la calificación e inscripción de los títulos.

8. ¿ha encontrado alguna deficiencia en la aplicación de los principios registrales al momento de la inscripción y calificación de los títulos?

Tabla N° 8

		frecuencia	porcentaje	porcentaje valido	porcentaje acumulado
validos	si	12	60.0	60.0	60.0
	no	8	40.0	40.0	40.0
total		20	100.0	100.0	100.0

Gráfico N° 8



Interpretación: En el presente gráfico podemos observar que de 20 personas encuestadas que representan el 100%, el 60 % manifiestan que, si han encontrado deficiencias en la aplicación de los principios registrales al momento de realizar la inscripción de títulos, mientras el 40% opinan que no existen deficiencias.

9. ¿una deficiente aplicación de los principios registrales perjudicaría al usuario?

Tabla N° 9

		frecuencia	porcentaje	porcentaje valido	porcentaje acumulado
validos	si	20	100.0	100.0	100.0
	no	0	00.0	00.0	00.0
	total	20	100.0	100.0	100.0

Gráfico N° 9



Interpretación: En el presente gráfico podemos observar que de 20 personas encuestadas que representan el 100%, el 100% afirma que si sería perjudicial para los usuarios la deficiencia en la aplicación de los principios registrales.

10. ¿de acuerdo con la percepción se necesita una mejora en la aplicación de los principios registrales?

Tabla N° 10

		frecuencia	porcentaje	porcentaje valido	porcentaje acumulado
validos	si	14	70.0	70.0	70.0
	no	6	30.0	30.0	30.0
	total	20	100.0	100.0	100.0

Grafico N° 10



Interpretación: En el presente gráfico podemos observar que de 20 personas encuestadas que representan el 100%, el 70% opinan que, si debería de existir una mejora al momento de aplicar los principios registrales, mientras que el 30 % mencionan que no es necesario.

4.3 PRUEBA DE HIPÓTESIS

Probando nuestra hipótesis:

Los resultados del cuestionario fueron contrastados con las hipótesis planteadas. Se utilizó el análisis estadístico de los cuadros encuestados. Los resultados del procesamiento estadístico arrojaron en todos los casos resultados significativos a favor de la opinión predominante en las respuestas dadas.

El cuadro estadístico desarrollado y encontrado en las preguntas indica que las respuestas (que son en todos los casos altamente mayoritarias) son verdaderamente representativas y significativas de la opinión de la muestra.

Es decir, la mayoría de encuestados coincide en señalar que, si existe una deficiencia al momento de aplicar los principios registrales en la calificación e inscripción de títulos, por lo que opinan que debería de existir una mejora.

4.4 DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

Interpretando, de los 100% de encuestas realizados a 20 encuestados, entre ellos trabajadores y usuarios de los registros Públicos de Pasco (SUNARP) quienes participaron en la referida encuesta realizado a fin de contrastar la deficiencia en la aplicación de los principios registrales en la calificación e inscripción de los

títulos en la ciudad de Cerro de Pasco periodo 2017, arrojándonos lo siguiente:

El 40% de los encuestados han manifestado que conocen la normatividad sobre la calificación e inscripción de los títulos registrales. Así mismo el 60% de los encuestados manifiestan no conocer sobre las normas que se aplican para la calificación e inscripción de los títulos registrales.

El 60% de los encuestados entre trabajadores y usuarios de los Registros públicos SUNARP, han manifestado que si se cumple con el trámite correspondiente para la calificación e inscripción de títulos registrales, mientras que el 40% mencionan que no cumplen con el trámite.

El 60% de los encuestados mencionan que los usuarios si conocen con el procedimiento de que se realiza para la calificación e inscripción de los títulos registrales, mientras que un 40% afirma no saber.

El 100% de los encuestados entre trabajadores y usuarios de los Registros Públicos de Pasco mencionan que es importante la calificación e inscripción de títulos registrales.

El 50% de las personas encuestadas han referido que si han encontrado apoyo y facilidades al momento de realizar su calificación e inscripción de sus títulos, mientras que el otro 50% menciona que no han tenido facilidades.

El 85% de las personas encuestadas afirman conocer cuáles son los principios registrales que se aplican a la calificación e inscripción de títulos, mientras que un escaso 15% menciona no conocer.

El 100% de los encuestados entre trabajadores y usuarios de los Registros Públicos de Pasco mencionan que una correcta aplicación de los principios registrales ayuda a una correcta calificación e inscripción de los títulos registrales.

El 60% de las personas encuestadas entre trabajadores y usuarios de los Registros Públicos de Pasco mencionan que han encontrado deficiencias en la aplicación de los principios registrales al momento de la inscripción de los títulos, mientras que un 40% menciona que no han encontrado deficiencias.

El 100% de los encuestados entre trabajadores y usuarios de los Registros Públicos de Pasco mencionan que una deficiente aplicación de los principios registrales perjudica al usuario en cuanto a su calificación e inscripción de títulos se refiere.

El 70% de los encuestados entre trabajadores y usuarios de los Registros Públicos de Pasco mencionan que de acuerdo a su percepción se necesita una mejora en la calificación de los principios registrales, mientras que el 30% menciona que no se necesitan mejoras al momento de aplicar los principios registrales.

En conclusión, existe un porcentaje mayoritario de las personas encuestadas que han sufrido una alta afectación en cuanto a falta de

información y apoyo al momento de realizar su calificación e inscripción de sus títulos registrales, a su vez mencionan que debe existir una mejora en la aplicación de los principios registrales para que el usuario no se vea afectado con la deficiencia en la aplicación de estos principios.

CONCLUSIONES

1.- Luego de haber concluido la investigación y contratado con la encuesta formulado podemos señalar que un porcentaje mayoritario que efectivamente desconocen la normatividad sobre Derecho Registral en cuanto a su calificación e inscripción de títulos registrables, este porcentaje se encuentra vinculado directamente con los usuarios, más no los funcionarios o Trabajadores de al SUNARP.

2.- Existe un porcentaje Mayoritario compuesto por funcionarios y Trabajadores de SUNARP quienes señalan que los trámites para la calificación e inscripción de títulos Registrables cumplen con el Trámite Correspondiente, existiendo un porcentaje minoritario vinculado a los usuarios que señalan que no se cumpliría.

3.- Existe un porcentaje Mayoritario que han señalado que han manifestado que es de vital importancia la calificación e inscripción de los títulos registrales, así mismo dicho porcentaje considerable han señalado que existe deficiencias en la aplicación de los principios registrales al momento de la inscripción de título el cual perjudica al usuario con observaciones Registrales.

4.-Se ha podido advertir durante la investigación, que existe poco interés en el estudio y aplicación de los principios registrales, puesto que la Oficina de la SUNARP Pasco da como prioridad solo a que se cumpla con los requisitos para la calificación y inscripción de títulos, no hay un interés de la preeminencia de los principios Registrales.

RECOMENDACIONES

1. La SUNARP Pasco, deben uniformizar su criterio de calificación e inscripción de títulos registrables, y que para el mismo deben tener pleno conocimiento de los alcances y aplicación de los principios Registrales de acuerdo a la naturaleza de cada título, el cual va ha permitir que exista una adecuada calificación e inscripción de los títulos registrales, y ello a la par de la normatividad vigente, y no solo como un mero tramite que en muchos casos son observados por una exigencia inadecuada de cierto requisitos que fácilmente pueden ser superados con la aplicación de ciertos principios registrales.
2. Las SUNARP Pasco, como institución autónoma y descentralizada, debería generar un Registro donde se consigna todos los títulos inscritos en las cuales se haya aplicado los principios Registrales y sobre todo con mayor énfasis donde se ha tenido deficiencias en su aplicación de dichos principios que han conllevado a su rechazo u observación al momento de su calificación e inscripción registral.

3. La Oficina de los registros Públicos de Pasco, y la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión, deben fomentar actividades como, seminarios o conversatorios con la finalidad de socializar jurídicamente una adecuada aplicación de los principios registrales.

BIBLIOGRAFÍA

1. ALIAGA HUARIPATA, Luis, “Los efectos sustantivos de las inscripciones y el tráfico jurídico inmobiliario”. En: Folio Real: Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial, Palestra Editores S.R.L., Lima, 2000.
2. ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max y CÁRDENAS QUIRÓS, Carlos, Exégesis del Código Civil Peruano de 1984 - Tomo X- Registros Públicos, Gaceta Jurídica, Lima, 2001, 1ra Edición.
3. ATILIO CORNEJO, Américo, En: Derecho Registral, Editorial Astrea, Buenos Aires, 1994.
4. BERNALES BALLESTEROS, Enrique, “La Constitución de 1993: Análisis Comparado”, ICS Editores, Lima, 1996.
5. CANO TELLO, Celestino, Manual de Derecho Hipotecario. Segunda Edición. Editorial Civitas S.A.
6. CARZOLIO, Mario, “Las Inexactitudes Registral: Rectificación de Asientos. Modos”. En: Derecho Notarial y Registral (Materiales de Enseñanza), Lima, Instituto Peruano de Estudios Forenses, 1997. Tomo I.
7. COGHLÁN, Antonio. Teoría General de Derecho Inmobiliario Registral. Edit. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1984.
8. CORNEJO CHÁVEZ, Héctor, Derecho Familiar Peruano, Librería Studium S.A., Lima, Perú, 7ma. Edición, Tomo I.

9. CORNEJO CHÁVEZ, Héctor. Derecho Familiar Peruano; Editorial Gaceta Jurídica; Décima Edición; Lima, 1999.
10. CHICO Y ORTIZ, José María, “La provisionalidad de los asientos y su aplicación a los que se practican en el Registro de la Propiedad”. En: Ponencias y Comunicaciones presentadas al VII Congreso Internacional de Derecho Registral, Ilustre Colegio Nacional de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Hipotecarios.
11. CHICO Y ORTIZ, José María, Estudios sobre Derecho Hipotecario, Marcial Pons, Madrid, 1994, 3ra Edición puesta al día.
12. CHICO Y ORTIZ, José María, “La inscripción registral y el documento notarial como fuente de construcciones jurídicas”. En: La Calificación Registral (Estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre la calificación registral) Edición a cargo de Francisco Javier Gómez Gállico, Colegio de los Registradores Civiles y Mercantiles de España, Editorial Civitas S.A., Madrid, 1996, Tomo I.
13. Derecho Notarial y Registral (Materiales de Enseñanza) – Instituto Peruano de Estudios Forenses, Lima, Perú 1997, Tomo I.
14. DELGADO SCHEELJE, Álvaro, “La publicidad jurídica registral: Eficacia material y principios registrales”. En: Derecho Registral I, Gaceta Jurídica Editores, Lima, 1997.
15. DELGADO SCHEELJE, Álvaro, “Los Principios Registrales y la Reforma del Código Civil”. En: Temas de Derecho Registral, Tomo II, 2000

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Segunda Edición, Diciembre del 2000.

16. DELGADO SCHEELJE, Álvaro, "Interrelaciones entre la Publicidad Registral y el Derecho a la Intimidad. En: Temas de Derecho Registral, editado por SUNARP, Tomo I, Lima, 1999.
17. DÍEZ-PICAZO, Luis. Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Volumen Tercero. Las Relaciones Jurídico-reales. El Registro de la Propiedad. La Posesión. Cuarta Edición. Editorial Civitas S.A., 1995.
18. ESTURILLO LÓPEZ, Antonio, Estudio de la Legislación sobre el Registro Mercantil. Práctica de Legislación Mercantil Societaria., Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1992.
19. Exposición de Motivos Oficial del Código Civil. En: Cuadernos Registrales - Revista de la Oficina Nacional de los Registros Públicos, Año 1992.

ANEXOS

Anexo 01: MATRIZ DE CONSISTENCIA

TESIS TITULADO: “DEFICIENCIA EN LA APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE CALIFICACION E INSCRIPCIÓN DE LOS TITULOS EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE PASCO AÑO 2017”

PROBLEMA	OBJETIVO	HIPÓTESIS	VARIABLES	INDICADOR	METODOLOGÍA
<p><u>PROBLEMA GENERAL.</u></p> <p>¿En qué medida las deficiencias en la aplicación de los principios registrales, afectan en los procedimientos registrales de calificación e inscripción de los títulos en la oficina de los registros públicos de Pasco año 2017?</p> <p><u>PROBLEMAS ESPECIFICOS</u></p> <p>- ¿Qué deficiencias se advierte en la aplicación de los principios registrales al momento de la calificación e inscripción de los - títulos en los registros públicos de Pasco año 2017?</p> <p>- ¿Qué relación existe entre la aplicación e interpretación de los principios registrales en el procedimiento de calificación e inscripción de los títulos en los registros públicos de Pasco año 2017?</p>	<p><u>OBJETIVO GENERAL.</u></p> <p>- Determinar la correcta aplicación de los principios registrales al momento de la calificación e inscripción de los títulos en la oficina de los Registros Públicos de la ciudad de Cerro de Pasco año 2017.</p> <p><u>OBJETIVOS ESPECÍFICOS.</u></p> <p>- Determinar si en el procedimiento registral de calificación e inscripción de los títulos en los registros públicos de Pasco año 2017, prima la aplicación de los principios Registrales.</p> <p>- Determinar si en el procedimiento registral de calificación e inscripción de títulos en los Registros Públicos de Pasco año 2017 se formula una adecuada interpretación y aplicación de los principios Registrales.</p>	<p><u>HIPOTESIS GENERAL</u></p> <p>H1. Una correcta aplicación de los principios Registrales en el procedimiento de calificación e inscripción de los títulos en los Registros Públicos de la ciudad de Cerro de Pasco del año 2017 garantiza una debida inscripción de los títulos en favor de los usuarios.</p> <p><u>HIPOTESIS ESPECIFICAS</u></p> <p>H1. Los principios registrales en la calificación e inscripción de los títulos registrables priman en la oficina de los registros públicos de la ciudad de Cerro de Pasco para una correcta aplicación del derecho.</p> <p>H2. Una adecuada interpretación y aplicación de los principios Registrales en la calificación e inscripción de los títulos en la oficina de los Registros públicos de la Ciudad de Cerro de Pasco, brinda una seguridad jurídica a los usuarios.</p>	<p>V.I. calificación e inscripción de títulos</p> <p>V.D. Deficiencias en la aplicación de los principios registrales</p>	<p>Desde el punto de vista normativo. Desde el punto de vista de los hechos.</p> <p>Número de participantes . Desde el punto de vista de los hechos</p>	<p>Tipo de Investigación: básica</p> <p>Diseño de Investigación: Descriptivo correlacional</p> <p>Población: Esta representado por un porcentaje considerable de títulos inscritos en el año 2017</p> <p>Muestra: estará representado por 20 personas entre funcionarios y servidores que laboran en la Sunarp de la oficina Registral Pasco, como así usuarios.</p> <p>Método de Investigación: es de corte transversal, descriptivo</p> <p>Técnicas de Recolección de datos: -Encuestas</p> <p>Instrumentos de Recolección de Datos: La entrevista</p>

Anexo 02: Instrumentos

Encuesta: CALIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN DE TÍTULOS

Estimado señor, con el presente cuestionario de preguntas pretendemos obtener información respecto a la CALIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN DE TÍTULOS para lo cual le solicitamos su colaboración, respondiendo todas las preguntas. Los resultados nos permitirán proponer sugerencias para mejorar los procesos inherentes a su entorno.

INSTRUCCIONES

Presentamos una escala valorativa, para lo cual le solicitamos su colaboración, respondiendo todas las preguntas, marque con un aspa (X), la alternativa que considera pertinente en cada caso de acuerdo a la pregunta planteada que a continuación se presentan.

Escala valorativa

CATEGORÍA	
PRIMERO	SI
SEGUNDO	NO

	ITEMS	SI	NO
1	¿Conoce Ud. La normatividad sobre la calificación e inscripción de los títulos registrales?	2	12
2	¿En la calificación e inscripción de títulos se cumple con el trámite correspondiente?	12	8
3	¿De acuerdo a su percepción los usuarios conocen o no el procedimiento de inscripción de títulos?	12	8

4	¿Considera que es importante una calificación e inscripción de los títulos registrales?	20	0
5	¿Ha encontrado facilidades y apoyo al momento de realizar la calificación e inscripción de títulos registrales?	10	10

Anexo 03: Instrumentos

Encuesta:

DEFICIENCIAS EN LA APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

Estimado señor, con el presente cuestionario de preguntas pretendemos obtener información respecto a las DEFICIENCIAS EN LA APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES, para lo cual le solicitamos su colaboración, respondiendo todas las preguntas. Los resultados nos permitirán proponer sugerencias para mejorar los procesos inherentes a su entorno.

INSTRUCCIONES

Presentamos una escala valorativa, para lo cual le solicitamos su colaboración, respondiendo todas las preguntas, marque con un aspa (X), la alternativa que considera pertinente en cada caso de acuerdo a la pregunta planteada que a continuación se presentan.

Escala valorativa

CATEGORÍA	
PRIMERA	SI
SEGUNDO	NO

	ITEMS	SI	NO
1	¿Conoce cuáles son los principios registrales regulados por la ley?	17	3
2	¿Una correcta aplicación de los principios registrales ayuda a una correcta inscripción de títulos?	20	0
3	¿Ha encontrado alguna deficiencia en la aplicación de los principios registrales al momento de la inscripción y calificación de los títulos?	12	8
4	¿Una deficiente aplicación de los principios registrales perjudicaría al usuario?	20	0
5	¿De acuerdo con la percepción se necesita una mejora en la aplicación de los principios registrales?	14	6