



**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA  
ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO Y  
CIENCIA POLÍTICA**

**TESIS**

**“LOS OBSTÁCULOS REGISTRALES Y LA NECESIDAD DE REGULARLOS  
FRENTE A LOS MANDATOS CAUTELARES JUDICIALES POR PARTE DE LOS  
ENCARGADOS EN LA ZONA REGISTRAL DE LIMA EN LOS AÑOS 2017 AL 2018”.**

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

**BACHILLER:**

**CARLOS ALBERTO MONTOYA PEREZ**

**ASESOR:**

**MG. ALBERT NESTOR ALVAREZ QUISPE**

**Lima- Perú**

**2020**

## **Dedicatoria**

Con mucho cariño agradezco a mis padres Julia y Cirilo por ser los principales promotores de mis sueños, por cada día confiar y creer en mí y en mis expectativas, por estar dispuestos a acompañarme cada larga y agotadora noche de estudio, por desear y anhelar siempre lo mejor para mi vida, gracias por cada consejo y por cada una de sus palabras.

## **Agradecimiento**

A Dios por haberme dado la vida quien como guía estuvo presente en el caminar de mi vida, bendiciéndome y dándome fuerzas para continuar con mis metas trazadas sin desfallecer, así como me permitió llegar hasta este momento tan importante de mi formación profesional

A la Universidad Norbert Wiener por haberme brindado tantas oportunidades y enriquecerme en conocimiento.

A mis docentes que, con su sabiduría, conocimiento y apoyo, motivaron a desarrollarme como persona y profesional de la Universidad Norbert Wiener S.A.

A mi Asesor, Dr. Albert Néstor Álvarez Quispe por la dedicación y apoyo que ha brindado a este trabajo, por el respeto a mis sugerencias e ideas y por la dirección y el rigor que ha facilitado a la misma.

A mi esposa Maribel y a mis pequeñas hijas, mis mellizas María Paz y María Fe con todo mi cariño; quienes ha puesto toda su confianza en mí para lograr un objetivo más en mi vida.

## **Resumen**

El presente trabajo de investigación intitula: “Los obstáculos registrales y la necesidad de regularlos frente a los mandatos cautelares judiciales por parte de los encargados en la zona registral de Lima en los años 2017 al 2018”.

**OBJETIVO:** - Establecer cuál es la causa de los obstáculos registrales y la necesidad de regularlos frente a los mandatos cautelares judiciales por parte de los encargados en la zona registral de Lima en los años 2017 al 2018. **METODOLOGIA:** La siguiente investigación tiene por finalidad ser correlacional. Permitiendo de esta manera el desarrollo de enfoque explicativo y cuantitativo, es decir mixto. Las predicciones obtenidas con métodos correlacionales. Nuestra recolección de datos nos permitió conocer todo lo concerniente a los planteamientos teóricos, normas y legislación comparada. La muestra estuvo conformada por 468 personas entre, los registradores, personal administrativo, operadores del poder judicial y usuarios. **RESULTADOS:** Se tiene que la causa de los obstáculos registrales y la necesidad de regularlos frente a los mandatos cautelares judiciales por parte de los encargados en la zona registral de Lima en los años 2017 al 2018 es debido a la Normatividad Insuficiente. **CONCLUSION.** Nuestro Sistema Jurídico cuenta con la Constitución Política, donde están incluidos ciertos principios que se deben de respetar, pero en ocasiones esto no sucede, violentándose en distintas formas la seguridad jurídica en la zona registral del Lima.

**PALABRAS CLAVES:** Obstáculos registrales, mandatos cautelares, seguridad jurídica, incompatibilidades.

## **Abstrac**

The present research paper entitled: "The registration obstacles and the need to regulate them against judicial injunctions by those in charge of the registry area of Lima in the years 2017 to 2018".

**OBJECTIVE:** - To establish what is the cause of the registration obstacles and the need to regulate them in front of the judicial injunctions by those in charge of the registry area of Lima in the years 2017 to 2018. **METHODOLOGY:** The following investigation is intended to be correlational Allowing in this way the development of explanatory and quantitative approach, that is to say mixed. Predictions obtained with correlational methods. Our data collection allowed us to know everything concerning theoretical approaches, norms and comparative legislation. The sample consisted of 468 people among the registrars, administrative staff, operators of the judiciary and users. **RESULTS:** The cause of the registration obstacles and the need to regulate them in the face of judicial injunctions by those in charge of the registry area of Lima in the years 2017 to 2018 are due to Insufficient Regulations. **CONCLUSION.** Our Legal System has the Political Constitution, which includes certain principles that must be respected, but sometimes this does not happen, violating legal security in different ways in the registry area of Lima.

**KEY WORDS:** Registration obstacles, precautionary mandates, legal security, incompatibilities.

# Índice

Dedicatoria .....	ii
Agradecimiento .....	iii
Resumen.....	iv
Abstrac .....	v
Índice.....	vi
Introducción .....	10
CAPÍTULO I.....	13
1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	13
1.1.1. Descripción de la realidad problemática.....	13
1.2.- Delimitación de la Investigación.....	17
1.2.1. Delimitación Espacial. - .....	17
1.2.2. Delimitación Social. - .....	17
1.2.3. Delimitación Temporal. - .....	18
1.3. Problema de Investigación .....	18
1.3.1. Problema General .....	18
1.3.2. Problemas Específicos .....	18
1.4.- Objetivos de la investigación .....	18
1.4.1. Objetivo General.....	18
1.4.2. Objetivos Específicos .....	18
1.5. Hipótesis y Variables de la Investigación .....	19
1.5.1. Hipótesis General.....	19
1.5.2. Hipótesis Específicas: .....	19
1.5.3. Variables (Definición conceptual y Operacional). .....	19

1.6. Metodología de la Investigación .....	21
1.6.1. Tipo y Nivel de la investigación .....	21
1.6.2. Método y Diseño de la Investigación .....	22
1.6.3. Población y muestra de la Investigación.....	23
1.6.4. Técnicas e Instrumentos de recolección de datos .....	24
1.6.5. Justificación, Importancia y Limitaciones de la investigación .....	25
CAPITULO II .....	28
MARCO TEÓRICO.....	28
2.1 Antecedentes de la Investigación .....	28
2.1.1 Antecedentes Nacionales .....	28
2.2. Bases legales.....	32
2.2.1 Legislación Peruana. ....	32
2.2.2 Reglamento General de Registros Públicos.....	33
2.3. BASES TEÓRICAS .....	34
2.3.1. Antecedentes del Derecho Registral .....	34
2.3.2. Definición del Derecho Registral .....	35
2.3.3 Principios del Derecho Registral .....	41
2.3.4 Registro de Predios .....	58
2.3.5 Calificación registral.....	60
2.3.6 Consecuencias de la calificación .....	61
2.3.7 Esencia de la calificación registral.....	61
2.3.8 La calificación como función judicial .....	62
2.3.9 La calificación registral como acto de jurisdicción voluntaria .....	63
2.3.10 Calificación de resoluciones judiciales.....	63
2.3.11 Los Registros Públicos.....	64

2.3.12 El derecho registral .....	65
2.3.13 Caracteres del derecho registral .....	66
2.3.14 Tipos de registros:.....	68
2.3.15 Instancias registrales .....	70
2.3.16 Medidas Cautelares.....	71
2.3.17 Presupuestos para la concesión de la medida cautelar.....	71
2.3.18 Requisito para la concesión de la medida cautelar “ .....	72
2.3.19. Supuesto especial de procedencia del pedido cautelar. ....	72
2.3.20 Medida cautelar de anotación de demanda en registros públicos “ .....	74
2.3.21 Anotación de demanda fuera del proceso. ....	75
2.3.22 La adecuación en las medidas cautelares.....	75
2.3.23 Anotación de demanda en los registros públicos.....	77
2.3.24 Anotación de demanda y embargo en forma de inscripción.....	77
2.3.4 Legislación Comparada .....	78
2.3.5 Definición de términos.....	79
CAPÍTULO III.....	82
ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS .....	82
3.1. PRESENTACIÓN .....	82
3.1.1. El Análisis.....	82
3.1.2 La interpretación. ....	82
3.2 Análisis de los resultados y discusión. ....	83
CUADRO N° 01.....	83
CUADRO N° 02.....	86
CUADRO N° 03.....	89
CUADRO N° 04.....	92



CUADRO N° 05.....	95
CUADRO N° 06.....	98
CUADRO N° 07.....	101
CUADRO N° 08.....	104
CUADRO N° 09.....	107
CUADRO N° 10.....	110
CONCLUSIONES .....	113
RECOMENDACIONES .....	114
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	115
A N E X O S.....	119
Anexos Nro. 01 .....	120
Matriz de Consistencia.....	120
.....	121
Anexos Nro. 2 .....	121
Cuestionario .....	121

## Introducción

El presente trabajo de investigación intitula: “Los obstáculos registrales y la necesidad de regularlos frente a los mandatos cautelares judiciales por parte de los encargados en la zona registral de Lima en los años 2017 al 2018”.

Las distintas posiciones doctrinarias y normas de derecho registral, por lo cual, lleguemos a abordar, y por consiguiente enmarcaremos la inequívoca independencia del poder judicial en el campo de administrar justicia, donde ninguna otra autoridad del estado puede dejar de acatar y cuestionar el contenido de una resolución expedida en un debido proceso, ello en base a dos principios de la función jurisdiccional:

La unidad y exclusividad de la función jurisdiccional, lo que significa que solo el poder judicial tiene la capacidad de administrar justicia, y la independencia en el ejercicio de la función jurisdiccional, en la ninguna autoridad puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada.

En consecuencia, la investigación está dividida en tres capítulos:

El primer capítulo trata sobre el planteamiento del problema y como Problema General nos formulamos lo siguiente: - ¿Cuál es la causa de los obstáculos registrales y la necesidad de regularlos frente a los mandatos cautelares judiciales por parte de los encargados en la zona registral de Lima en los años 2017 al 2018? Y como Problemas Específicos: - ¿Cuándo surgen los impedimentos registrales en la zona registral de Lima? - ¿Los mandatos cautelares afectaran la seguridad jurídica en la zona registral de Lima?

Objetivos de la Investigación, tenemos como, Objetivo General: -Establecer cuál es la causa de los obstáculos registrales y la necesidad de regularlos frente a los mandatos cautelares judiciales por parte de los encargados en la zona registral de Lima en los años 2017 al 2018.

Y como Objetivos Específicos: -Investigar cuándo surgen los impedimentos registrales en la zona registral de Lima

-Averiguar si los mandatos cautelares afectan la seguridad jurídica en la zona registral de Lima.

-Luego las hipótesis de investigación como hipótesis general: -La causa de los obstáculos registrales radica en que genera inseguridad jurídica, indefensión, es decir contraria al derecho constitucional a la tutela judicial efectiva hacia los encargados de la zona registral de Lima.

Y como hipótesis específicas: -Los impedimentos registrales surgen cuando la vigencia de los pronunciamientos registrales resulta incompatible. - En la zona registral de Lima los mandatos cautelares si afectan la seguridad jurídica, así como se aprecia las incompatibilidades administrativas y normativas de forma perniciosa.

luego la identificación y clasificación de las variables e indicadores, como variable independiente: -los obstáculos registrales, como indicadores, -adecuación -incompatibilidad variable dependiente: -los mandatos cautelares judiciales. como indicadores, -responsabilidad civil. -responsabilidad administrativa.

luego la metodología, descriptiva, correlacional de diseño no experimental, tipo explicativo y cuantitativo, nivel básico fundamental, población y muestra donde nuestro universo está representado por 1170 personas y nuestra muestra constituye en 468 personas.

Segundo: Capítulo el marco teórico, bases teóricas, antecedentes, bases legales, comparaciones legislativas y el marco referencial.

Tercer Capítulo: tenemos el análisis e interpretación de los cuadros y gráficos, en el que constan las preguntas realizadas. Finalmente se presenta las conclusiones y recomendaciones para el contexto educativo a futuras investigaciones.

Como aporte del presente trabajo de Investigación, es necesario poseer una visión integral de las falencias que surgen en nuestra zona registral de Lima, para ello es necesario que realicemos propuestas de mejora tangibles con la participación de todos sectores involucrados: operadores de justicia, así como de áreas registrales, técnicas o de gestión, así como profesionales usuarios externos.

Consecuentemente, en el estudio realizado se evidencio muchos aspectos que deben ser materia de implementación de acciones de mejora, a corto, mediano y largo plazo, tal es así como impulsar una urgente actualización de la base registral, corregir la distorsión de la calificación registral provocada por el efecto vinculante de los informes técnicos, y optimizar y estandarizar la emisión de dichos informes por parte de las área Registral así como en materia legal por parte de los operadores de justicia donde se aprecia inscripciones sin tractos sucesivos y otros.

## **CAPÍTULO I**

### **1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

#### **1.1.1. Descripción de la realidad problemática**

El presente trabajo de investigación intitula: “Los obstáculos registrales y la necesidad de regularlos frente a los mandatos cautelares judiciales por parte de los encargados en la zona registral de Lima en los años 2017 al 2018”.

La calificación registral de documentos judiciales se ha convertido en un argumento muy debatido por el Derecho Registral Peruano, ya que nuestra normatividad exige ciertos parámetros estipulados, tales como; la labor de calificación, está regulada de manera genérica por el artículo 2011 de nuestra norma sustantiva, siendo aplicable a la totalidad de registros de naturaleza jurídica que integran el Sistema Nacional de los Registros Públicos.

Por consiguiente, el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil prescribe que la extensión a la calificación determinada en el primer párrafo no se aplique a resoluciones judiciales que ordenan una inscripción.

Tal es así que la mala interpretación del segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil ocasiona que en algunos casos se termine inscribiendo documentos judiciales que no debieron inscribirse, mientras que en otros supuestos los registradores terminan siendo denunciados

injustificadamente al oponerse a la inscripción de documentos que vulneran evidentemente la seguridad jurídica del Estado.

El registrador asumirá la responsabilidad por las inscripciones que son producto de su calificación registral; pero si la inscripción es producto de la reiteración y/o apercibimiento del magistrado será éste último quien asuma la responsabilidad para lo cual el registrador deberá dejar constancia en el mismo asiento.

De esta forma a efectos de poder lograr un trabajo con rigurosidad científica hemos visto por conveniente formulado la siguiente interrogante - ¿Se desplegarán los obstáculos registrales y la necesidad de regularlos frente a los mandatos cautelares judiciales por parte de los encargados en la zona registral de Lima en los años 2017 al 2018?

Consecuentemente para el desarrollo de nuestro trabajo de investigación se ha tomado en cuenta el derecho peruano, el derecho positivo, doctrina española, y la doctrina argentina sobre la calificación registral, proporcionándonos bases para poder desarrollar esta tesis.

Esta norma ha sido interpretada por un sector de la doctrina, como una prohibición absoluta de que el registrador ingrese al examen de los documentos judiciales, ya que se entiende ha sido esa la voluntad que inspiró al legislador.

Como se puede apreciar en la zona registral de Lima, existen actualmente discordancias, normativas de la problemática de la calificación registral de mandatos judiciales en el distrito judicial de Lima, se puede apreciar que se inscriben documentos judiciales sin calificación registral, esto atenta contra la seguridad jurídica.

Se dice, que, “los registradores observaban como querían y no hacían caso a los mandatos judiciales”, lo cual conlleva a una norma abusiva, discriminatoria ya que siguiendo los adjetivos calificativos el cual pueda recibir principalmente la solución del problema de fondo.

Esta norma modificatoria del código civil llega a responsabilizar al funcionario público el cual debe cumplir con su deber. Siendo así que el párrafo modificatorio llega a establecer claramente que el incumplimiento de lo dispuesto (es decir no aplicar el principio de legalidad) acarrea la responsabilidad del registrador.

Realmente se desnaturalizó la función registral, cuya principal labor es, precisamente la calificación de los documentos rogados.

Básicamente, se concibe en la doctrina más acertada, como en el imaginario público, que, existirá siempre un predominio de lo jurisdiccional, de lo judicial frente al tratamiento administrativo, interno e institucional.

Y este suceso no discrimina al ámbito de regulación registral donde se han exaltado, normas de derecho privado, en este caso civiles, para su canalización y dinámica resolutive, desplazando injustamente, la labor del servidor público registral aun mero certificador de lo dispuesto en el ámbito del poder judicial o limitando su desenvolvimiento, de esta manera la especialidad conseguida por características singulares, subyacerá a criterios ajenos al servicio y al perfil de la entidad pública registral.

Y en todo caso serán pues las medidas cautelares interpuestas por los usuarios del servicio, los derroteros de la actividad registral.

La calificación no desaparece si hablamos de los instrumentos de sede judicial, sino que se restringe a elementos determinados, siendo de caso particular la jurisprudencia registral. Así tenemos que en nuestro ordenamiento registral tales elementos no se encuentran expresamente determinados. Ha sido la jurisprudencia registral la que ha establecido los alcances y elementos de tal calificación.

Dicha responsabilidad hace que el registrador se traslade al juez cuando se trata de inscribir instrumentos judiciales. Los elementos de la calificación registral de instrumentos judiciales deben

ser comprendidos expresamente en la normativa registral a efectos de evitar excesos en ambos operadores del derecho: Juez y registrador.

Si consideramos, que la valoración de los actos objeto de inscripción, es asumido, guardando los preceptos de legalidad, y con la suficiente motivación en todos sus acápites, sería pues un temor infundado, el sospechar que pudiera existir una exacerbación y abuso registral por parte del servidor a cargo, al punto de requerirse, un acompañamiento, o variable técnico procesal, para transformar en solvente, tal determinación.

En el Perú, en algunas etapas de nuestra vida como estado, se fueron presentando numerosos pasajes de desgobierno, de desorganización, en las instituciones públicas, como fiel reflejo de una inexistente gobernabilidad. Superados esos bochornosos y caóticos momentos, era menester de la autoridad gubernamental, el presentar un esquema de planeamiento que integrara de manera plausible y sostenible, los procedimientos intra institucionales, dirigidos a una correcta prestación de los servicios estatales, que coronara con éxito la presencia del bien común como directriz institucional.

En este caso el artículo en mención, dispone la calificación en las formas extrínsecas, y utiliza la palabra documentos, con lo cual no distingue el tipo de documento materia de calificación. En los países de España y Argentina han regulado la calificación de los documentos judiciales en donde se aprecia que ningún documento susceptible de inscripción puede estar exento de calificación registral,

Por lo que el aporte jurídico de la legislación comparada de España y Argentina son muy importantes en la presente investigación la cual me sirvió como punto de partida a fin de evaluar y examinar al detalle los aspectos positivos y que se pueden tomar en cuenta los alcances de la calificación registral de los mandatos judiciales para poder cambiar la norma que limita a los registradores y solucionar la problemática que se presenta en la zona registral IX sede Lima, con el fin de poder contribuir de acuerdo a lo que establece la Constitución Política del Perú, en su artículo 107 en su tercer párrafo, para que el suscrito ejerciendo el derecho de iniciativa legislativa conforme a ley presentaré y propondré un proyecto de ley que modifique el segundo párrafo del



artículo 2011 del Código Civil con respecto a la calificación de documentos judiciales por parte de los registradores en el Perú, en beneficio de la sociedad y los entes del estado involucrados en el tema a fin de proteger la seguridad jurídica. Sin embargo, se confirma que los resultados obtenidos en la muestra, con el mismo contenido y con las mismas variables de los informantes si se puede aplicar en otros contextos, porque es un problema que ocurre a nivel nacional.

## **1.2.- Delimitación de la Investigación**

Según el tratadista (Sabino, 1986) refiere que “la delimitación habrá de efectuarse en cuanto al tiempo y el espacio, para situar nuestro problema en un contexto definido y homogéneo”

De manera tal, delimitar una investigación significa, especificar en términos concretos nuestras áreas de interés en la búsqueda, establecer su alcance y decidir las fronteras de espacio, tiempo y circunstancias que le impondremos a nuestro estudio. En la medida en que el fenómeno bajo estudio esté claramente formulado y delimitado se favorecerá las posibilidades del investigador de no perderse en la investigación.

Es más fácil trabajar en situaciones específicas que generales.

### **1.2.1. Delimitación Espacial. -**

El presente trabajo de investigación tuvo como referencia espacial el ámbito de la zona registral de Lima.

### **1.2.2. Delimitación Social. -**

Es un trabajo de investigación de actualidad orientado a la solución de los diversos problemas. Por ende, nuestra delimitación social está conformada por aquellas personas que laboran en la zona registral de Lima y usuarios.

### **1.2.3. Delimitación Temporal. -**

El periodo de investigación de nuestro trabajo comprende entre los años 2017-2018.

## **1.3. Problema de Investigación**

### **1.3.1. Problema General**

- ¿Cuál es la causa de los obstáculos registrales y la necesidad de regularlos frente a los mandatos cautelares judiciales por parte de los encargados en la zona registral de Lima en los años 2017 al 2018?

### **1.3.2. Problemas Específicos**

- ¿Cuándo surgen los impedimentos registrales en la zona registral de Lima?
- ¿Los mandatos cautelares afectaran la seguridad jurídica en la zona registral de Lima?

## **1.4.- Objetivos de la investigación**

### **1.4.1. Objetivo General**

-Establecer cuál es la causa de los obstáculos registrales y la necesidad de regularlos frente a los mandatos cautelares judiciales por parte de los encargados en la zona registral de Lima en los años 2017 al 2018.

### **1.4.2. Objetivos Específicos**

- Investigar cuándo surgen los impedimentos registrales en la zona registral de Lima.
- Averiguar si los mandatos cautelares afectan la seguridad jurídica en la zona registral de Lima.

## **1.5. Hipótesis y Variables de la Investigación**

### **1.5.1. Hipótesis General**

-La causa de los obstáculos registrales radica en que genera inseguridad jurídica, indefensión, es decir contraria al derecho constitucional a la tutela judicial efectiva hacia los encargados de la zona registral de Lima.

### **1.5.2. Hipótesis Específicas:**

-Los impedimentos registrales surgen cuando la vigencia de los pronunciamientos registrales resulta incompatible

- En la zona registral de Lima los mandatos cautelares si afectan la seguridad jurídica, así como se aprecia las incompatibilidades administrativas y normativas de forma perniciosa.

### **1.5.3. Variables (Definición conceptual y Operacional).**

#### **1.5.3.1. Variable Independiente:**

-Los obstáculos registrales

**Indicadores:** -Adecuación  
-Incompatibilidad

#### **1.5.3.2. Variable Dependiente:**

-Los mandatos cautelares judiciales.

**Indicadores:** -Responsabilidad Civil  
-Responsabilidad Administrativa

## Operacionalización de las Variables

Variables	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensiones	Indicadores
<p><b>Variable Independiente</b></p> <p>Los obstáculos registrales</p>	<p>Es aquella rama del derecho, formada por el conjunto de normas jurídicas y principios registrales que regulan la organización y funcionamiento de los registros públicos, los derechos inscribibles y medidas precautorias en los diversos registros, en relación con terceros. (Guevara Manrique, 1988)</p>	<p>La variable que se estudiara, se medirá, mediante la técnica de la encuesta, por ello el instrumento que se utilizara es el cuestionario el cual se basa en un conglomerado de preguntas la cual será congruente con el planteamiento del problema, cuenta con 2 variable, la variable Independiente y dependiente.</p>	<p>-Responsabilidad contractual</p> <p>-Responsabilidad extra contractual</p> <p>-Acción</p> <p>-Omisión</p>	<p>Responsabilidad Civil</p> <p>Responsabilidad Administrativa</p>
<p><b>Variable dependiente</b></p> <p>Los mandatos cautelares judiciales.</p>	<p>“El proceso cautelar es una categoría discutida que se halla al servicio del proceso declarativo y del proceso ejecutivo, trata de facilitar el desarrollo normal de ambos. Añade luego que la base de los procesos cautelares se halla en la existencia de una —sospecha de buen derecho en el fondol, del —fumus boni iuris!, que autorizará su puesta en marcha, pero en cierta relación con el proceso de fondo”. ( Fairén Guillén, 1990)</p>	<p>Sera determinado a partir del resultado obtenido de los instrumentos de investigación.</p>	<p>-Congruencia</p> <p>-Proporcionalidad</p> <p>Impedimento</p> <p>Prohibición</p>	<p>-Adecuación</p> <p>Incompatibilidad</p>

## **1.6. Metodología de la Investigación**

Con el propósito de alcanzar los objetivos del trabajo, se utilizó como herramienta de medición una encuesta, la cual fue aplicada a través de entrevistas a funcionarios y trabajadores del área registral, público usuario abogados y a los magistrados del poder Judicial.

### **1.6.1. Tipo y Nivel de la investigación**

#### **1.6.1.1. Tipo de investigación**

La presente investigación es de tipo cualitativo, porque usa técnicas de investigación, así mismo es cualitativa al ser más flexible permitiendo realizar ajustes a la información obtenidas en la investigación; además es descriptivo-explicativo en razón que busca profundizar el conocimiento que se tiene sobre los obstáculos registrales y la necesidad de regularlos frente a los mandatos cautelares judiciales.

Se tiene como objetivo determinar las características de un fenómeno, así como establecer las relaciones entre algunas variables en un determinado lugar o momento. Permite tener un conocimiento actualizado del fenómeno tal como se presenta. (Avila Acosta, (2001)).

#### **1.6.1.2. Nivel de Investigación**

De acuerdo a la naturaleza del estudio de investigación, reúne por su nivel las características de un estudio descriptivo, explicativo. Constituyendo una investigación no experimental ya que según:

(Hernandez Sampieri, R., & Otros. , 2003) Solo observa el fenómeno de estudio tal como se da en su contexto natural, y no se manipula las variables. Asimismo, es transversal, debido a que los datos serán recolectados en un mismo momento y tiempo determinado; por la direccionalidad de la investigación, es retrospectiva, ya que el fenómeno de estudio, tiene su efecto en el presente.

## **1.6.2. Método y Diseño de la Investigación**

### **1.6.2.1. Método de la investigación**

La siguiente investigación tiene por finalidad ser correlacional. Permitiendo de esta manera el desarrollo explicativo de las diversas áreas de esta tesis.

#### **Método cuantitativo**

La intención de este método es exponer y encontrar el conocimiento ampliado de un caso mediante datos detallados y principios teóricos.

Requiere una comprensión de la conducta humana y el porqué de ella. En este método el objeto de estudio se considera externo, separado de cualquier pensamiento individual para garantizar la mayor objetividad posible.

Su investigación es normativa, apuntando a leyes generales relacionadas al caso de estudio.

La recolección de datos suele constar de pruebas objetivas, instrumentos de medición, la estadística, tests, entre otros. Se divide en investigación participativa, de acción y etnográfica.

#### **Método cualitativo**

Tiene base en el principio positivista y neopositivista y su objetivo es el estudio de los valores y fenómenos cuantitativos para establecer y fortalecer una teoría planteada.

Se enfoca en lo subjetivo e individual desde una perspectiva humanística, mediante la interpretación, la observación, entrevistas y relatos.

En este método se usan modelos matemáticos y teorías relacionadas a las situaciones. Se emplea con regularidad en las ciencias naturales, la biología, la física, entre otras.

Quizás te interese investigación cualitativa y cuantitativa: características y diferencias.

### **1.6.2.2. Diseño de investigación**

La presente investigación es de tipo descriptivo.

Para (Manuel Ato García, Juan José López García, Ana Benavente Reche, 2013) “son estudios que analizan la relación entre variables examinando las diferencias que existen entre dos o más grupos de individuos, aprovechando las situaciones diferenciales creadas por la naturaleza o la sociedad”. Pp. 1047

Información directa: Se realizó mediante cuestionario

Información Indirecta: Se utilizó, como instrumentos de recolección de datos: el reglamento general de registros públicos y el Código Civil de 1984, libros, revistas especializadas, diccionarios, internet, la legislación de España y Argentina; además esta recolección de datos me permitió conocer todo lo concerniente a los planteamientos teóricos, normas y legislación comparada.

### **1.6.3. Población y muestra de la Investigación**

#### **1.6.3.1. -Población**

La población a utilizar en la presente investigación serán las encuestas establecidas en a los encargados en la zona registral de Lima y al público usuarios y abogados especialistas en la materia registral, a los operadores registrales (Registradores y técnicos registrales), de la oficina registral zona Lima, que conforman en un total de 1170

La población es el grupo general o total de elementos, individuos o medidas que comparten rasgos comunes dentro de un contexto determinado.

Estos rasgos deben tenerse en consideración a la hora de realizar la selección de los individuos que harán parte de la población de estudio (Group, 2017)

### **1.6.3.2. Muestra**

Nuestra muestra está constituida por 468 personas comprendo entre funcionarios y trabajadores de la zona registral de Lima, así como público usuario, abogados y magistrados del poder judicial.

Es un sub conjunto o parte de la población seleccionada para describir las propiedades o características; es decir, que una muestra se “compone de algunos de individuos, objetivos o medidas de una población” (Silva, 2001)

La muestra debe ser representativa en cantidad y calidad; la cantidad será con base a procedimientos estadísticos y la calidad cuando reúne las características principales de la población en relación con la variable en estudio.

### **1.6.4. Técnicas e Instrumentos de recolección de datos**

#### **1.6.4.1. Técnicas**

- Encuesta

Para el desarrollo de la encuesta, se tuvo en cuenta la revisión de la doctrina, normas, resoluciones judiciales y resoluciones registrales que permitió identificar y analizar las diferentes variables, así como comparar las encuestas desarrolladas por diversos autores como (Da Silva, P., & Da Rocha, A. , 2001) las mismas que fueron validadas en diferentes investigaciones.

El cuestionario solamente es un instrumento, una herramienta para recolectar datos con la finalidad de utilizarlos en una investigación. Primero debemos tener claro qué tipo de investigación



queremos realizar, para entonces poder determinar si nos puede resultar útil aplicar un cuestionario (Martínez, 2002)

#### **1.6.4.2. Instrumentos**

Son las herramientas que se emplearan para la recolección y registro de información.

- Cuestionario
- Ficha de observación

#### **1.6.5. Justificación, Importancia y Limitaciones de la investigación**

##### **1.6.5.1. Justificación**

Dada la ausencia de estudios sobre los obstáculos registrales y la necesidad de regularlos frente a los mandatos cautelares judiciales por parte de los encargados en la zona registral, creemos que la presente descripción constituye una primera justificación. Como bien se ha mencionado, hay ausencia de investigaciones que traten el fenómeno.

##### **Por su Relevancia Teórica.**

El presente proyecto de investigación nos da a conocer el problema que constantemente tienen que atravesar los usuarios en el registro de la Propiedad al explorar la formación de palabras compuestas, la investigación de este proceso nos permitirá aproximarnos a su caracterización formal; además, contribuirá, de alguna forma, a cubrir un vacío en la norma, o esclarecimientos doctrinales,

Por otro lado al solicitar la inscripción de un título en mérito al principio de rogación tipificado en el Art. 2011 del Código Civil, estos no logran acogida registral, por cuanto los registradores efectúan diversas observaciones a dicho título a pesar de haberse subsanado correctamente en una primera oportunidad (fuera de plazo de vigencia del asiento de presentación), y, siendo tachado la

misma por caducidad del asiento de presentación son observados nuevamente por otras observaciones no realizadas en el anterior.

### **Por su Relevancia Técnica.**

Observamos la independencia del Poder Judicial en el campo de administrar justicia, ninguna autoridad del estado puede dejar de acatar lo decidido ni cuestionar el contenido de una resolución expedida en un debido proceso, ello en base a dos principios de la función jurisdiccional: La unidad y exclusividad de la función jurisdiccional, lo que significa que solo el poder judicial tiene la capacidad de administrar justicia, y la independencia en el ejercicio de la función jurisdiccional, dejando desapercibido el TUPA de la SUNARP.

Por otro lado, el presente proyecto de investigación es importante por cuanto se hace necesaria, la unificación de criterios por parte de los registradores al momento de calificar los títulos, de tal manera que hagan viable y no muy tedioso la inscripción de los títulos a fin de que la inscripción de la misma logre seguridad jurídica.

### **Por su Relevancia Académica.**

El presente proyecto de investigación contribuirá a la comunidad jurídica y administrativa del área registral a superar el defectuoso sistema de calificación registral emitidos por el poder judicial sobre los distintos actos que se presenten, donde los usuarios puedan ahorrar económicamente, así como su tiempo de tal forma que no esté afectado por estas deficiencias u obstáculos en dichas instituciones.

#### **1.6.5.2. Importancia**

En cuanto a su alcance, esta investigación abrirá nuevos caminos para estudios sustantivos que presenten situaciones similares a la que aquí se plantea, sirviendo como marco referencial a estas. con muchas las razones por las cuales la investigación, en cualquier área de la actividad humana, es importante.

### **1.6.5.3. Limitaciones**

Una de las limitaciones que presentó el presente trabajo se dio a la imposibilidad de tener acceso a instituciones involucradas, ello, con la finalidad de buscar y obtener información respecto a trabajos, libros o revistas jurídicas relacionados con el tema; sin embargo, éste problema se ha visto subsanado. Otra limitación de la presente investigación es la poca predisposición de los trabajadores para brindar la información requerida.

#### **De orden material:**

La principal limitación de este proyecto de investigación, es en la medida de que este es un tema de estudio novedoso en el ámbito registral de Lima, razón por la cual no existen muchos antecedentes teóricos al respecto.

#### **De orden económico:**

La principal limitación, esencialmente lo constituye lo económico, por insuficiencia de caudal para satisfacer múltiples necesidades concernientes a la elaboración de la investigación.

Así como también poca predisposición de los Magistrados a brindar información que coadyuve esta investigación

De otro lado, si bien pueden existir problemas de acceso con los encuestados (Funcionarios públicos y servidores, tanto del poder judicial como de la zona registral de la zona Lima), Con la atingencia de que agotaremos los medios necesarios para recabar esta labor.

## **CAPITULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **2.1 Antecedentes de la Investigación**

##### **2.1.1 Antecedentes Nacionales**

El código civil peruano de 1936 no contenía normas expresas sobre la calificación registral de resoluciones judiciales, el código civil de 1984, que en su artículo 2011, señala que “... los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicitaba la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resultaba de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos, con lo cual hacia que se respete la seguridad jurídica y la certeza de las registraciones en el estado peruano”. (Pp.78).

Es decir, se advierte una expresa voluntad, no solo de reconocer la capacidad y especificidad de la función del registrador estatal, sino también la singularidad de su trabajo, desarrollado desde muchas décadas atrás, con diligencia a pesar de presentarse casos de obstáculos en la registración. Ambos cuerpos normativos, puntualizan sobre un vínculo innegable el que entrelaza, al registrador, con el acto a la espera de inscripción, y la legitimidad en el obrar, dicho esto la capacidad, lucidez, y potestad de este servidor público es absolutamente reconocida, y jamás en disputa por el nivel de certeza jurídica que del irradiaba.

La experta española Kemelmajer (1996), señala que “...las facultades y poderes concurrentes de varios profesionales en la realización de determinadas actividades, normalmente producen roces o incomodidades: registradores, notarios, abogados, jueces, funcionarios administrativos, etc. Todos defienden su terreno o límite”. (Pp. 56).

Por su parte Chico y Ortiz (2000), en un artículo titulado “...la función calificadora: sus analogías y diferencias con otras” señala que “no es posible ver en cada registrador que observa un título de origen judicial a un imputado en una causa por desacato; a su vez, el registrador no es (ni debe ser), un censor de la actuación judicial”. (Pp. 79).

Sin perjuicio de la semejanza o acercamiento funcional entre una institución del estado u otra, sin menoscabo del matiz profesional entre una autoridad administrativa u otra del mismo ámbito o disímil, se desprende la separación de funciones siguiendo el paradigma de la separación de poderes, lo cual permite que la dinámica e impulso de la legitimación de los actos inscribibles, no se pierda, y tampoco desorientar al usuario de la administración registral, en cuanto a quien le compete tal función, en grados y medidas.

Por tanto, ante la posibilidad de incorporar un registro redireccionado desde la sede jurisdiccional respectiva, no cabría termino alguno, de cuestionar la honestidad del trabajo del registrador, como la voluntad y la buena fe puesta al servicio de la certeza y la seguridad jurídica.

Según De mena y San Millán (1996), respecto a calificación de documentos judiciales expresa que: “...el registrador que califica y deniega la inscripción de un documento judicial lo hace sin el dolo específico de desobedecer y si con la leal y noble pretensión de cumplir un deber de función en el ejercicio legítimo de un cargo”. (Pp. 90).

### **2.1.2 Antecedentes internacionales**

Título: “Folio real informático: sus implicaciones técnico-jurídicas a la luz de la ley de registro de 1966” Autor: Nelson Eduardo Orna Ladd. Año: 2013. Universidad: Universidad Internacional Del Ecuador.

No puede imponerse un texto literal que no sea adecuado a las circunstancias reales de la situación jurídica de que se trate”. Esta frase, de Gunther Gonzales Barrón (2010, T.1, p. 147) resulta adecuada para describir la situación actual de la Ley de Registro que, expedida mediante Decreto hace más de cuarenta años, adoptó un sistema de inscripción anacrónico, casi centenario, revelando una falta de técnica jurídica en su contenido.

Y con el paso del tiempo estos defectos se han hecho cada vez más evidentes, llegando al punto de alterar la armonía del ordenamiento jurídico posterior a la Constitución de 2008. Sin embargo sigue vigente. La Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos reformó algunos de sus artículos, pero dejó intacto el sistema de inscripción, ratificando tácitamente la carencia de un sistema de archivo.

Es cierto que el Art. 15 núm. 2 de dicha Ley impone a los registros de la propiedad el uso simultáneo de tres sistemas de archivo (denominándolos “de información”) diferentes, excediendo sus atribuciones ya que su finalidad es regular los sistemas públicos de base de datos y no organizar administrativamente los registros públicos; pero estos sistemas de archivo son excluyentes entre sí:

O bien se lleva el registro por personas, o bien se lleva por predios. Y si se lo lleva por predios, de ninguna manera es conveniente manejar un sistema cronológico, sino de folio real. Por mandato constitucional la administración del sistema público de registro de la propiedad es concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades, precepto desarrollado por el COOTAD en su Art. 142.

En consecuencia, cada municipio expide ordenanzas para brindar un marco normativo a la administración de su registro de la propiedad. Asimismo, la DINARDAP regula mediante

resoluciones el manejo de la información generada en cada oficina registral. Pero tanto las ordenanzas como las resoluciones son jerárquicamente inferiores a la Ley de Registro.

Existe unanimidad doctrinaria sobre la conveniencia de adoptar el sistema de folio real para archivar las inscripciones de los registros públicos de la propiedad, no solo por tratarse de un sistema técnicamente superior a los demás, al ofertar al público un solo propietario por predio y facilitar la consulta del tracto sucesivo, sino por la facilidad que brinda para su adaptación a medios informáticos.

En la actualidad los registros de la propiedad de varios cantones cuentan con el sistema de folio real informático, pero por reserva de ley sus funcionarios aplican la Ley de Registro, y también llevan las inscripciones en libros. Con lo dicho se quiere explicar que no es descabellado adoptar el folio real informático, porque es un sistema ya empleado por varios gobiernos autónomos descentralizados. Ahora bien, hay que aclarar que no se trata de una mera base de datos; es un sistema de tutela jurídica de la apariencia.

Los registros de la propiedad, al contrario de lo que insinúa la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, trascienden el concepto de bancos de datos, pues su existencia es centenaria, anterior a la informática; los asientos registrales tienen efectos jurídicos.

De tal suerte que no hay que informatizar los registros de la propiedad por el simple hecho de entender que de esta forma se los moderniza: es preciso entender su origen, funcionamiento y misión para emprender un proceso de tecnificación coherente.

Comentario del investigador:

El aporte del tesista, es que, si hubiera el folio real informático, sería información jurídica relevante tanto que los inmuebles registrados como de los titulares de derechos sobre los mismos, asociada a un conjunto de programas informáticos que administran esa información de manera constante y eficiente, con tal de reducir los tiempos de respuesta a los usuarios y de minimizar la posibilidad de error.

Primigeniamente es necesario alimentar la base de datos esta con la información pertinente, ello implica el despliegue de determinadas horas de labores, donde se visualizara a al corto tiempo resultados óptimos, lo que es evidente incluso para los usuarios, los mismos que contarán con computadores con información idónea, extendiendo de forma expeditiva todas las inscripciones de distinta índole, ya sean del Registro de Propiedad, del Registro de Prohibiciones o Hipotecas o incluso de documentos agregados.

## **2.2. Bases legales**

### **2.2.1 Legislación Peruana.**

#### **Código Civil.**

##### **Art. 2011.- Principio de legalidad y rogación**

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

##### **Art. 2012.-Principio publicidad**

“Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”.

##### **Art. 2013.-Principio de legitimación**



“El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez”.

#### **Art. 2014.-Principio de fe pública registral**

“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

#### **Art. 2016.- Principio de prioridad**

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

### **2.2.2 Reglamento General de Registros Públicos.**

#### **Artículo 31°. – Definición**

“La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del registrador y tribunal registral, en primera y en segunda instancias respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales.

En el marco de la calificación registral, el registrador y el tribunal registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro.”

## **2.3. BASES TEÓRICAS**

### **2.3.1. Antecedentes del Derecho Registral**

Atilio, comenta que “...así, se advierte que, en diversos pueblos de la antigüedad como Egipto, Grecia, y Roma, surge la necesidad de establecer la titularidad sobre los inmuebles y sus respectivos gravámenes (cargas, impuestos, hipoteca), apareciendo con esto distintas solemnidades y regulaciones que pretendieron normar y legislar sobre dichos derechos; desarrollándose sistemas registrales que son, las diferentes formas en que se pueden organizar los registros inmobiliarios.

Así como también a los diferentes efectos que en estos puede tener la inscripción, no solo en cuanto a se declarativa o constitutiva, sino también en lo concerniente a la protección de los terceros; estas disposiciones fueron evolucionando hasta constituir el derecho registral y los sistemas jurídicos registrales...” (Atilio: 1994:45).

Queda en claro, que una forma de perpetuarnos en este mundo, y garantizar una vida sostenible y sin sobresaltos, es por medio de bienes de capital, y dentro de estos se cuentan a los bienes raíces, que representan una forma de derechos reales, desde la antigüedad culturas occidentales de vanguardia, han reafirmado la imperiosa necesidad de normar estas actividades, y de disponer de numerosos funcionarios versados en la práctica, y prestos a las circunstancias resolutivas, que finalicen con la constitución de un derecho absoluto. Reconocido por la comunidad y oponible a futuros intereses de terceros.

Para el tratadista Baltazar (2002) señala: “... que si la etapa previa de dicho registro la constituye la existencia de registros de cargas, como los descensos y capellanías (1575), los cuales se remontan al siglo XVI, en la época del virreinato, donde los censos son derechos que nacen, generalmente de un contrato, por el cual se adquiere derecho a percibir una pensión anual, mediante la entrega de inmuebles por un determinado plazo; la capellanía por su parte, es una fundación en la que se vinculan bienes, con el gravamen para su poseedor de mandar a celebrar anualmente cierto número de misas y otras cargar religiosas.

Desde la creación del registro de la propiedad inmueble, en nuestro país se han ido creando diferentes registros jurídicos, como el registro mercantil, el registro de testamentos, el registro de declaratoria de herederos, entre otros; todos ellos constituyen la expresión de un registro entendido como una institución jurídica encargada de producir cognoscibilidad general de situaciones jurídicas, para la tutela efectiva de los derechos y la seguridad jurídica de los mismos...” (Pp.91)

En lo particular, la experiencia registral peruana apunta a prácticas acaecidas con el arribo del elemento hispánico a estas tierras y la transferencia de actos de naturaleza jurídica, que facilitaron en ese nivel incipiente de regularización, el poder monitorear dichos acontecimientos administrativos, obteniendo necesariamente un beneficio para la corona y el fisco de los nacientes cabildos acrecentando la hacienda pública.

Manejaron situaciones constitutivas registrales, siempre bajo la concepción clerical, es decir jamás se debilitó el nexo existente entre el dogma de la iglesia y lo alusivo a la adquisición y transferencia de propiedades, puesto que al fin y al cabo eran desde los anales de la historia la elite sacerdotal poseedora de grandes beneficios prediales.

Acotemos, en estas líneas, que ya adentrados en épocas más acentuadas de la dominación peninsular, y por un efecto de necesidad expansiva y de especialidad se dispusieron variados registros en atención a los giros comerciales más rentables para la época, así apareció por tomar un caso el registro marítimo mercantil, con una frondosa actividad y actos jurídicos consolidados, lo que parece bastante lógico, ya que las rutas del comercio seguían esa vía, estas sedes registrales diversificadas, mantuvieron una suerte de cruce de información y cooperación constante para una eficaz contabilidad de la corona, por medio de la autoridad de hacienda.

### **2.3.2. Definición del Derecho Registral**

El tratadista García García (1993) “... llegamos a la definición del derecho hipotecario como aquel derecho que regula la adquisición y eficacia de las posiciones registrales: Dando alusión al ingreso en el puesto registral, esto a la organización de un registro de la propiedad y en

consecuencia la existencia de un procedimiento. También se afirma que el derecho registral es el conjunto de normas jurídicas y principios registrales que regulan la organización y funcionamiento de los registros, los derechos inscribibles y medidas precautorias, en relación con terceros...” (Pp. 69).

De acuerdo a la investigador y tratadista Pascual Martín Pérez (2002), afirma que “el derecho registral se define en un sentido objetivo y en un sentido subjetivo; objetivamente es el conjunto de normas reguladoras de las relaciones jurídicas relativas a bienes aptos para engendrar titularidades erga omnes, mediante la publicidad del registro; mientras que subjetivamente, el conjunto de facultades derivadas de una relación jurídica en contacto con el registro, y por tal, dotado de similar efecto erga omnes.

El registro facilita el conocimiento del estado jurídico de los derechos, proporcionando un título (o conjunto de títulos), con investidura formal y que tiene influencia en dos momentos: Durante la fase de conservación del derecho correspondiente al titular inscrito, y durante la fase de renovación del derecho referido a un tercer adquirente...” (Pp. 78).

El derecho registral, ha ido ganando reconocimiento entre la comunidad jurídica y frente al resto de especialidades del derecho, por un lado alentado por la fuerza de representación de los actos inscribibles, así como, por ser el medio convencional de recurrencia de todo aquel que busque ser identificado por el aparato del estado y por terceros particulares como titulares de cierto derecho frente a un bien inmueble, o mejor dicho una propiedad, consistirá en normas e instrumentos administrativos, que garantizaran el procedimiento de incorporación del acto declarativo, acatando las disposiciones comunes del derecho administrativo, como de la normativa específica, que guardara la rigurosidad de un procedimiento oficioso y fiable de la legitimidad de la pretensión requerida.

El plantear una definición convincente, en lo referido al derecho registral, aúna la firmeza de un acto tangible, con el tecnicismo propio de su operatividad, pues el derecho registral es precisamente ello, tecnicismo en procura de entablar la confianza de los usuarios de la

administración registral, en el circuito inagotable de transferencias y adquisiciones a fin al tráfico permisible de los bienes inmuebles y bienes en general.

Además, el tratadista menciona que “...es el conjunto de principios y normas que regula la tutela de ciertas situaciones jurídicas subjetivas a través de un recurso de técnica jurídica consistente en la publicidad, organizada por una institución pública, que produce diversos y determinados efectos jurídicos sustantivos del derecho privado y cuya finalidad es dotar de seguridad y justicia al tráfico de intereses económicos...” (García García: 1993: 87)

Situación similar se presenta cuando se trata de instrumentos judiciales, no obstante que en este caso los elementos de la calificación se ven limitados, por regla general tan sólo a determinar qué es lo verdaderamente mandado y la manera en que esto deba tener encaje en el registro, para que la voluntad jurisdiccional sea cumplida. No se trata de convertir al Registrador en un censor de la actividad jurisdiccional, como se verá, sino de hacerlo un fiel interprete respetuoso de los mandatos judiciales.

Las exigencias de incorporación llegadas desde el poder judicial, tienen a pesar de todo, que auto aceptar que no se tratan de leyes imperativas e incuestionables, por el contrario al ser fallos que otorgan beneficios a los administrados, deben ser corroborados y ajustadas a las pertinencias de las variables instrumentales típicas del licito tráfico de bienes, de esta manera se estaría cumpliendo con sopesar cualquier arista o defecto que posteriormente se califique como un obstáculo registral, que habitualmente conducen a estos actos jurídicos a su invalidación o activan los medios prudentes, para introducir las convenientes modificaciones, en ambos casos con una nueva y elevada inversión de tiempo y de recursos tanto para el titular de la pretensión registral, como para la imagen institucional de la sede registral.

De este modo nunca resultaría ser, una actitud desafiante de parte del registrador público, si ante un mandato judicial de corte cautelar, se toman todas medidas de revisión y estudio que el acto amerita, así como ejecutar un control de compatibilidad para no sentar un precedente negativo, en la materia.

En consecuencia, la facultad calificadora del Registrador “es una especie de delegación que la ley concede a quien la ejerce, honrándole con la categoría de jurista.”

En la exposición de motivos de libros de registros públicos del código civil de 1984, se señala que “frecuentemente el tratamiento doctrinal del derecho registral identifica su área de estudio con el registro de la propiedad inmueble”.

Núñez Lagos (1996) citado por Chico y Ortiz establece dos clases de calificación” ... La calificación que se realiza del documento a efectos de realizar el asiento registral en el sistema de inscripción que constituye la calificación formal; y, la calificación que se realiza del documento atendiendo a los elementos establecidos para dicha labor por la legislación que sería la calificación de fondo. Agrega, además, que un título no es válido por que se inscribe, sino que se inscribe porque es válido...” (Pp. 78).

La función del registrador, es habitualmente equiparada con la actividad decisoria y resolutive que se le atribuye a los jueces especializados en primera instancia, valga la redundancia.

El control difuso inherente a su investidura, determina que, gocen no solo de autonomía de potestades, e independencia ante otros órganos de control y fiscalización estatal, sino que en la indesmayable búsqueda de la verdad para impartir justicia, tengan la plena capacidad de analizar, concatenar, fundamentar, e interpretar no solo las normas de la materia que, en sí, mismas son voluminosas, sino también las normas remisivas, incluidas las normas complementarias, que vierten transversalidad a la función registral.

El cuerpo sustantivo civil o civilista vigente a la fecha, identifica aspectos teóricos del sistema registral, y ciñe una línea de conexión entre esta labor eminentemente técnica, como ya se planteó, con el tratamiento de bienes inmuebles como enclave central de los derechos reales, y por añadidura del derecho inmobiliario, un altísimo porcentaje de transferencias de bienes en las distintas sedes registrales con las que cuenta nuestro país, nos remiten a la Instrumentalidad de la concepción de estos elementos materiales, y a la exhortación de su oportuno registro.

Para Díaz Leiva (2006), el registro, “es una institución creada para dar respuesta a las apremiantes necesidades de facilitar el tráfico patrimonial, de certidumbre en los derechos y estabilidad en la circulación de la riqueza es una muestra de seguridad jurídica, pero de seguridad jurídica justa. Entendido entonces el derecho registral en sentido amplio, cabe una clasificación del mismo teniendo en cuenta los derechos y actos materia de inscripción” (Pp. 67).

El circuito de intercambio y de adquisiciones, en un medio como el nuestro donde desde hace 10 o 12 años se desato esa fiebre por el tráfico de bienes raíces, usualmente calificada como boom inmobiliario, acarreo en idéntico grado o magnitud una nueva necesidad, la que se traducía, en procesos ágiles, y convincentes, apartados de la burocracia administrativa típica del ente estatal, y que con firmeza garantizaran la legitimidad de los casos tramitados, recreando una encomiable ética en la función registral, de elementos con basamento estrictamente patrimonial.

La cotidianeidad laboral, al menos en la profesión del derecho, nos facilita traspasar el umbral de la mera especulación, y de la estática conceptualización, y vislumbrar los puntos de inflexión que comporta la noción de una benefactora labor de registro, en la cual los preceptos jurídicos tienen que proveer sostenibilidad al sistema, el mismo que al verse robustecido por estos, proyectara una imagen de control institucional, en el cual la legalidad por poner un caso, permitirá que el circuito de bienes raíces incremente el nivel de inversión de capital en nuestro estado, lo que indefectiblemente desembocara en un derecho económico de vanguardia, todo esto considerando, que son particularmente consorcios con presupuesto foráneo los que en su mayoría apuestan por este giro comercial inmobiliario.

La tan necesaria seguridad jurídica, desde el punto de vista del derecho registral, se podría parafrasear, como el tener una intervención mínimamente invasiva en el trabajo del registrador, confiar en las capacidades de este servidor público y en su producción, reconocer capacidades analíticas y argumentativas, que siempre salvan los obstáculos registrales que franquea el poder jurisdiccional.

Así, tenemos el derecho registral inmobiliario que, según Jorge Musto (2009), “es el conjunto de normas que regulan la inmatriculación de los inmuebles, la registración de los derechos que

recaen sobre ellos, la anotación de las medidas cautelares, determina la forma y recaudos necesarios para efectuar los asientos y organiza las funciones del registrado” (Pp. 100).

Detalles aparte, nadie mejor que un servidor público, de la rama administrativa registral, para disponer la consignación de los recaudos cautelares remitidos desde la sede judicial, y respaldados por la positivización del derecho inmobiliario, para conducir el canal regulatorio en la inmatriculación de los predios, despertando la confianza del usuario en el tratamiento de la forma y fondo de los actos en los que enmarcamos también los asientos respectivos.

Para La Cruz Berdejo (2003), “el derecho inmobiliario registral es un conjunto de normas civiles, administrativas y procesales concurrentes sobre un mismo objeto y esta unidad de objeto proporciona a nuestra disciplina su notable autonomía didáctica y expositiva; además de ser de carácter específico el cual se manifiesta en la peculiaridad de los funcionarios y órganos de la publicidad, optados de una suerte de jurisdicción, y no obstante, ajenos al orden judicial” (Pp. 109).

Dejemos en claro, que, en el presente trabajo de investigación, la primera idea elucubrada, fue que, la problemática diagnosticada, que significaría el objeto de estudio, era el carácter plenamente procesal en lo alusivo a la aceptación de medidas cautelares, por un fuero especializado, y a la vez procedimental, para el caso de todas y cada una de las etapas dentro de la zona registral competente.

Con lo cual, no se discute en ningún acápite, su carácter pragmático, y de subrogación no solo a las normas del derecho privado, sino a lo dictado endógenamente por el reglamento de la entidad, y los instrumentos circulares e incluso directivas. Sin olvidar la observancia prudente de los plazos perentorios, para acoger o desvirtuar una solicitud de reconocimiento inmobiliario, dado que este hecho ciertamente repercutirá, en el acatamiento de la nueva ley de transparencia del servicio público, que conmina a la autoridad estatal, a procurar mayores facilidades a los administrados, tal igual como una apertura de la data en lo relativo a su interés legítimo.



### **2.3.3 Principios del Derecho Registral**

El maestro español García García, (1993) señala que “los principios registrales son las notas, caracteres o rasgos básicos que tiene o debe tener un determinado sistema registral”. (Pp. 45).

Por su parte el autor sostiene que “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,(...) por otro lado señala que los principios registrales 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”. (Guevara Manrique: 1993: 67)

La etimología general, no dista de la etimología en el ámbito del derecho, y tampoco en materia registral, dicho esto, definir a los principios nos remite, a una significancia de inicio, de partida, de circunstancia elemental y generadora, de contenido ético y moral, ya que son los principios los que sostendrán al intrincado volumen de etapas del procedimiento registral ordinario, son los principios el fin máximo y ultimo de todo sistema jurídico o regulatorio, en aras de proveer calidad en el servicio prestado al ciudadano común y corriente, que urge de esa asistencia, para reafirmar un justo título de propiedad y los consiguientes derechos plegados a esa prerrogativa principal.

Los principios del derecho registral, en ningún caso dejan de ser principios fundamentales de primer orden, pues los estándares para su reconocimiento son exactamente los mismos, y su espectro de irradiación igual.

Si llegamos a constreñir idóneamente el sistema legislativo nacional, podremos rescatar pautas vinculantes, preceptos orientadores, en la especialidad solicitada. Todo esto, supervisado por una legítima técnica, que no reste jerarquía a los segmentos que no alcancen a calificar como principios, si la filosofía de la ciencia del derecho nos indica que, los principios son a escala, el

escenario o teatro perfecto donde se desenvuelve y retroalimenta el derecho positivo, tendremos, por tanto, una carpeta extensa de principios como luminarias de esa normativa ordinaria.

Hoy más que nunca, el sistema registral debe volver la mirada a los principios que lo rigen, pues representa, el mejor conducto para denotar su autonomía y especialidad, focalizando su empoderamiento, ante otros órganos nacionales que exaltan los obstáculos funcionales que esta labor técnica posee, y dictaminando muy en contra de la voluntad e independencia que el servidor registral debiera poseer, para fortalecer la seguridad jurídica en esta especialidad, y esta proveer al bien común como resultaría la línea lógica.

Se infiere de lo investigado, que el servidor público en esta entidad del estado, no solo conoce el marco teórico de los principios que lo direccionan, por el contrario tendrá que ser un estudioso del derecho transversalmente hablando, dado que el derecho registral no se haya en el limbo del universo científico, más bien se haya engarzado con numerosas especialidades de las ciencias jurídicas, tanto en el área pública como privada, que le aportan versatilidad y extensión en el tiempo, o mejor dicho versatilidad.

Por tanto, la capacitación del registrador público no es optativa, es una obligación, una necesidad con carácter de urgencia, puesto que si bien, un altísimo porcentaje de su actividad es pragmática, ante las disyuntivas planteadas por las vicisitudes del trabajo, y la ambigüedad de ciertos actos en la búsqueda de inscripción, será la doctrina y por supuesto los principios generales de esta área, las que le permitirán a estos funcionarios, integrar el ordenamiento registral.

El profesor Delgado Scheelje (1998), al respecto señala: "...los principios registrales vienen a ser las características o rasgos fundamentales que informan a un determinado sistema registral y que lo distingue o a semeja de otros, pero en nuestra opinión, también son los medios o instrumentos a través de los cuales, en forma mediata o inmediata, se alcanzan los fines de la publicidad jurídica registral, esto es, la seguridad jurídica en sus dos manifestaciones, la estática y la dinámica.

En tal sentido, los principios registrales en tanto características o rasgos fundamentales de un determinado sistema, no son otra cosa sino las diversas maneras como este sistema de publicidad registral en particular cumple sus fines de seguridad jurídica”. (Pp. 90).

### **2.3.3.1 Principio de publicidad**

Según el artículo 2012 de Código Civil de 1984, se presume que, “sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.”

El secretismo en la administración pública debe ser ya, una práctica desterrada, y solo en el caso, que la situación lo amerite, podría el registro reservarse cierta data, por ejemplo, en el supuesto de vulneración de intereses de terceros, por extender información de carácter íntimo, de la esfera personal de tales personas. Dicho esto, se presume que, al no existir, un impedimento para acceder a tal información requerida, tampoco un administrado podría, alegar el desconocimiento del fondo de los actos inscribibles.

### **2.3.3.2 Principio de legitimación registral**

El artículo 7 del título preliminar del reglamento general de los registros públicos. - Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar con forme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

El jurista español Roca Sastre (1996), define el presente principio señalando que “...la legitimación es la apariencia de verdad surgida de un elemento que atribuye una posición o situación especial de competencia o actuación a una persona en relación con una cosa o derecho, o con la materia objeto de un acto o negocio jurídico, y cuya posición o situación provoca la confianza a la generalidad de personas. Cuando tal elemento que pone en relación un sujeto con un derecho es el registro de la propiedad inmueble, la legitimación es registral”. (Pp. 120).

Por nuestra parte, definimos el principio de legitimación como aquel que concede a los asientos registrales una presunción iuris tantum de exactitud, de veracidad, la misma que subsistirá mientras no se haya producido una declaración judicial que desvirtúe la situación jurídica inscrita.

La actividad de corte registral, lleva aunada la idea de la buena fe del acto administrativo tramitado, al igual que todos los recaudos desplegados para alcanzar dicho fin, cada uno de los pasos conformantes de la gestión se presumen verosímiles y con eficacia integral. Hecho que la propia precisión de la declaración del interesado en el registro, puede garantizar, para efectos de legitimar al propio proceso.

### **2.3.3.3 Principio de fe pública registral**

El artículo 2014 del código civil establece. “...el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”. (Código Civil 1984. Art. 2014)

Estamos ante la conjugación de un derecho fundamental de primera línea, en la connotación del derecho registral, el proceder con plena fe, se podría interpretar, como la conducta eminentemente ética, la anuencia de voluntades, la libertad de gestión, en el tráfico inmobiliario, por poner un ejemplo. Encontramos pues que este principio mantiene una aproximación con la cesión de credibilidad irrestricta hacia el titular del acto objeto de tratamiento, representaría igualmente, la transfiguración del principio de veracidad del administrado, esto hablando ya, de un derecho administrativo general, pues el considerar un acto apreciado bajo la certeza procedimental, como genuino alienta a masificar esta práctica.

El artículo 8 del título preliminar del reglamento general de los registros públicos establece. “la inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado

sobre la base de aquellos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales. En virtud del principio de la fe pública registral el tercero que adquiere en base a la legitimación positiva de un titular registral es mantenido en la adquisición a non domino que realiza, una vez que ha inscrito su derecho con los demás requisitos exigidos por la ley”.

La buena fe en sentido lato o amplio, es la confianza merecida para el ciudadano de a pie, es por otro lado la creencia en el amparo técnico e instrumental que presta la debida declaración y consumación de los asientos en el registro público pertinente. Por ende, a pesar de la existencia de vicios de nulidad general o en algún extremo, o fallos firmes que han adquirido la calidad de cosa juzgada, bajo ningún término podría atropellarse el justo derecho de aquel ciudadano que adquirió bajo el marco del principio de buena fe, un bien inmueble cumpliendo además con todos los requisitos pauteados por la administración pública, exceptuando los supuestos en donde las imprecisiones obren en los asientos de inscripción.

El maestro García (1993), citado anteriormente, señala que: “...el fundamento del principio de fe pública registral radica en los siguientes aspectos:

- La confianza en la apariencia registral.
- La ineficacia del negocio jurídico precedente al del tercero.
- La inexactitud registral, y.
- La adquisición inmobiliaria a non domino.” (Pp. 107).

Acotemos, que todas las actuaciones iniciadas, aunque no continuadas o concluidas en la sede registral pertinente, producirán un efecto de semejanza registral ante el medio, el cual debe ser tomado, como verdadero y probado en su perfil y lineamientos, entonces todo acto que exógenamente guarde un símil con las actividades solicitadas usualmente para sentar un registro, debe ser leído, como un trámite más administrativo registral. Con idénticos rasgos y semejantes efectos, autorizado para catalogarse como de goce y disfrute por parte del titular que emprendió la acción registral.

El profesor Guevara Manrique (1993), por su parte, considera que "... el fundamento del presente principio es la necesidad de proteger la seguridad jurídica de la contratación a base de los asientos de inscripción que obran en los registros." (Pp. 80).

Si bien la referida exposición de motivos no lo señala, el maestro español García García, esgrime el siguiente argumento a favor de tal posición: "la buena fe, al ser un hecho intelectual o de formación del conocimiento, ha de tenerse en el momento del otorgamiento del título, que es el momento en que aparece formada la voluntad de la adquirente. La adquisición a non domino se produce, pues, a partir de la inscripción y en virtud del elemento de la inscripción. Pero la buena fe al igual que el problema de la capacidad, de la existencia de la persona y de los vicios del negocio jurídico, hay que referirlo al momento en que se declara la voluntad en el título." (García García: 1993: 78)

Tanto las conservadoras corrientes de la ética en la gestión de las instituciones gubernamentales, como las contemporáneas nociones de la filosofía política apuntan, a que la credibilidad de la intención registral de una persona natural, va más que todo, anexada a la concepción espiritual del ser humano, de la necesidad y correcto actuar ante los organismos públicos y el propio estado, de la sensorialidad y conciencia ciudadana que presente este, para que se, promueva la fiabilidad de su operación, y se vea satisfecho su requerimiento, ello bajo la óptica de la razonabilidad, la conciencia, y una mínima necesidad.

La exposición de motivos del código civil al respecto señala que "la buena fe debe subsistir hasta el momento de la inscripción del derecho del adquirente, por cuanto todos los requisitos para el funcionamiento del principio de fe pública registral deben ser concurrentes en el tiempo, es decir, debe haber algún momento en el que todos ellos se produzcan, y el único momento posible de que esto ocurra es el de la inscripción". En suma, la buena fe por parte del adquirente deberá permanecer hasta la inscripción del derecho en el registro.

Entonces, la idónea fe, la aplicable en la realización de los actos administrativos, exige un periodo mínimo de existencia, que comenzara desde la presentación del requerimiento formal, desde el acto declarativo, y se prolongara hasta el momento mismo, de la inscripción registral, lo

cual ampliamente abarcara la evaluación y la propia actuación de los requisitos de procedibilidad para acceder a tal derecho en la transferencia de bienes, estos elementos mínimamente exigibles tendrán que ponderarse simultáneamente, en una etapa intermedia de juicio de valoración y de acreditación.

Comparte esta tendencia Roca Sastre (1996), "...para quien no es necesario que la buena fe del adquirente se mantenga hasta el momento de la inscripción, por nuestra parte convenimos con el profesor Cabrera Edilberto, pues el momento que determinará la buena fe y a la vez su vigencia, será la celebración del contrato, basándonos en el hecho que el adquirente recurre al registro para ver si existen causales de invalidez o ineficacia que afectarían al acto jurídico que pretende celebrar, lo cual implica un reconocimiento a la trascendencia de la publicidad registral en la seguridad jurídica de las relaciones patrimoniales..." (Pp. 80).

Sin lugar a dudas, que el procedimiento administrativo registral de un acto en particular, no podría extinguirse, sin la suficiente motivación, y sin dejar abierta la posibilidad oportuna de interponer el medio de impugnación correspondiente, tampoco podría fenecer su efecto, sin atender de buen ánimo el principio de la buena fe con que se conduce el usuario requiriente, y en sí mismo el ideal de inscripción.

Hecho que no podría estar constreñido a una barrera de temporalidad en su aplicación, ya que, al constituir un precepto fundamental en la especialidad, su ejercicio y existencia por parte del servidor del estado, abarcara la totalidad de la etapa de calificación teniendo como postrimerías la rúbrica del acuerdo contractual, per se, el calificador lo tendrá muy presente a manera de dar fluidez al tráfico patrimonial.

Por otro lado, es menester determinar en qué momento desaparece la buena fe del adquirente, es decir, si basta una simple comunicación o un conocimiento indubitable de la inexactitud.

Ahora, en cuanto a la inscripción del derecho por parte del adquirente, se dirá que el presente requisito se desprende del artículo 2014 del código civil cuando la citada norma expresa que el adquirente mantendrá su adquisición "una vez inscrito su derecho", tal y como lo advierte el

profesor Cabrera Edilberto (2000), “el principio de fe pública registral despliega sus efectos a favor del adquirente, únicamente cuando este ha inscrito su derecho” Pp. 80

El adquirente solo será tercero registral, cuando se haya cumplido la exigencia de haber inscrito a su favor el derecho proveniente del transferente non domino.

La historia del derecho inmobiliario, y más precisamente el positivismo registral, en sus normas específicas y complementarias, disponen las formas en las que una persona natural, asume calidad de tercero con un interés legítimo sobre un derecho real, y en este punto sería bueno detenernos un poco para reflexionar sobre la materia estudiada. Sabemos que el tráfico de bienes raíces en el Perú, es constante y en número cada vez creciente, al menos en las últimas 2 décadas, pero lo que no encuentra consenso aun, es la forma correcta como culminar el proceso de registro que declare la habitualidad en la transferencia y certifique en todo rango la titularidad del adquirente.

Durante muchos años, no constituía un deber en la adquisición de un bien, el desarrollar posteriormente el trámite declarativo del acto ante la instancia registral, ni por parte del vendedor, ni tampoco por el adquirente, todo el acto se consumía en el acuerdo de voluntades, expreso, libre y con fin lícito, como genéricamente prevalece en todo contrato, no se tenía por hábito y menos por regla, el apersonarse con posterioridad a los registros públicos a anunciar la transferencia efectuada, bastaba con la solemnidad del contrato y las consecuencias que de este se derivaran.

En tiempos modernos lo ortodoxo, lo constituye la inscripción de dichos actos, la convencionalidad de la práctica registral y los sujetos que le dan vida demandan esa necesidad.

Sin embargo, lo citado no es absoluto, tan es así que el legislador nacional adopta otras medidas para proteger al tercero, como si la existencia de la norma anteriormente citada no fuera suficiente. En este sentido, puede encontrarse la última parte del artículo 1372 del código civil.



#### **2.3.3.4 Principio de oponibilidad**

Según el artículo 2022 del código civil. - Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.

Confrontar derechos materiales, más conocidos en la literatura jurídica, como derechos reales a otros de la misma categoría, motiva la existencia del precepto o principio de oponibilidad, muy bien trabajado por aquellos abogados especializados en bienes raíces, en derecho inmobiliario. Por el cual la figura de un número indeterminado de sujetos con idéntico derecho de propiedad sobre un mismo inmueble, conlleva a la fórmula cronológica del asiento inscrito en la sede registral respectiva, con mayor antigüedad a la partida que se pretende oponer y en todo caso neutralizar. Sencilla solución esbozada por el principio de oponibilidad, en donde la actuación registral oportuna del interesado, zanja la problemática en todos sus aspectos.

El maestro español García García (1993), ha definido el principio de oponibilidad de lo inscrito “...como aquel en virtud del cual los títulos de dominio o de derechos reales no inscritos ni anotados en el registro, no afectan ni perjudican al tercero que inscribió su derecho en el registro. O dicho más brevemente es aquel principio hipotecario en virtud del cual lo no inscrito no perjudica al que ha inscrito”. (Pp. 130).

De este modo logra evidenciarse la naturaleza conformadora o configuradora de derechos reales respecto de terceros, que tiene la inscripción.

La figura de la oponibilidad no es igual a la inoponibilidad. En efecto citando al profesor Luis Aliaga (2000), “la oponibilidad no es simétrica a la inoponibilidad, primero, porque su ámbito de aplicación no es el mismo, así todo lo que figura inscrito es oponible a terceros, pero no todo lo que no figura inscrito es inoponible (por ejemplo, el dominio no inscrito pero de fecha anterior es oponible al embargante), segundo, porque los sujetos pasivos son diferentes, lo inscrito es oponible

a todos, lo no inscrito es inoponible únicamente al tercero registral (hipotecario), es decir, al que inscribe su derecho”. (Pp. 60).

El fundamente del principio de oponibilidad de lo inscrito radica en los siguientes aspectos:

El valor o eficacia de la publicidad registral como requisito constitutivo de la eficacia plena del derecho real.

El comprobado propósito del legislador de luchar contra la clandestinidad inmobiliaria de los derechos reales.

Materia de debate, representaría la significancia de dichos aspectos, como elementos insoslayables para sentar una, correcta y formal partida registral, la misma que termine por desbaratar futuros conflictos de intereses, de índole de derecho inmobiliario, y que exalten perniciosamente una imagen feble y ambigua de la práctica en la sede registral en lo atribuible a los derechos reales.

### **3.3.3.5 Principio de Rogación**

Según el artículo 2011 del código civil. - 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.

En líneas que anteceden a este párrafo, se ha manifestado de la forma más explícita sobre el valor de calificación desempeñado por los servidores públicos, en su modalidad de registradores. Recalara en ellos, pues, la analítica tarea de sopesar la amplia información contenida en los documentos llegados hasta sus despachos, proveer dentro de los plazos predeterminados, y asentir o declarar improcedente, aquellas invocaciones, que carezcan de las características requeridas.

Según el artículo 3 del título preliminar del reglamento general de los registros públicos. - Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero

interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.

Se presume que el presentante del título actúa en representación de los sujetos legitimados para solicitar la inscripción.

Tal y como ocurre en todos los pasajes del derecho administrativo general, corresponde a exclusividad al ciudadano con pretensión de reconocimiento de un derecho, la rogación o solicitud que de por iniciada la función protectora de la autoridad administrativa. Por tanto, por cualidad extensiva la declaración de un bien real, ante la jurisdicción registral, exige al administrado con legítimo interés, aperturar un pedido formal, no existe caso alguno, que bajo un formato de oficio pueda conducir a conceder prerrogativas materiales, sobre bienes que se estiman como propios.

El principio de rogación resulta importante por los siguientes aspectos:

Determina el inicio del procedimiento registral; con la solicitud de inscripción se inicia el procedimiento registral. Para el efecto será necesario que el interesado abone los derechos registrales correspondientes.

El aspecto arancelario posee un lugar muy importante, en el esquema de la gestión registral, pues como habitualmente ocurre en los organismos de la nación, se establecen tasas ordinarias, con precios bastante módicos, por concepto de trámite, que permitirá a la propia institución registral, contar con un fondo interno, para contingencias económicas, ante imponderables o ante restricciones que descendan del mismo ministerio de economía y finanzas. Este factor será considerado tanto por el requirente como por el registrador, e integrara el perfil del principio de rogación.

#### **2.3.3.6 Principio de Tracto Sucesivo.**

Según el artículo 2015, del código civil. Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane.

Este precepto de línea privatista, por consiguiente registral, es una didáctica manera de proporcionar un orden claro, en la tramitación de actos inscribibles, o asientos en espera de materialización, concediéndole desde el articulado respectivo del cuerpo sustantivo civil, la posibilidad de impulsar la primigenia solicitud de asiento, sin que obre actuación de la facultad previa.

Según el artículo 6 del título preliminar del reglamento general de los registros públicos. - Ninguna inscripción, salvo la primera, se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario.

Según el artículo 18 del reglamento de inscripciones.- todas las inscripciones, anotaciones preventivas y extinciones posteriores, se extenderán a continuación del primer asiento por orden sucesivo sin dejar claros entre uno y otro asiento.

El principio materia de análisis, otorga un valor agregado a la inscripción de vanguardia, por su condición de acto jurídico con mayor antigüedad respecto a los demás hechos registrales, dicho carácter de anterioridad, le confiere a la solicitud la capacidad de estar exenta de elementos accesorios de procedibilidad, a partir de la cual, los actos administrativos en registros públicos, se presentaran gradualmente, uno tras de otro en cadena correlativa, dejando de lado también la posibilidad de vacíos en el trámite, que le resten fluidez y sensación de continuidad.

El principio del tracto sucesivo compila el trámite de inscripción, proveyéndole una condición progresista y siempre con proyección a futuro, impidiendo, la posibilidad de retornar a un nivel inferior al del trámite actual, pues es necesario entender, que el principal aporte de este principio es que una vez sobrepasado administrativamente un estadio del derecho a inscribir, por ningún caso se retornara al mismo.

El registrador cumplirá la orden por su propio texto, siempre que la medida resulte compatible con el derecho ya inscrito. La certificación registral de la inscripción se agrega al expediente, la

anotación de la demanda no impide la transferencia del bien ni las afectaciones posteriores, pero otorga prevalencia a quien a obtenido esta medida.

El maestro español sostiene que “...el principio de tracto sucesivo exige que el historial jurídico de cada finca figure en el registro sin solución de continuidad. Es decir, que aparezca toda titularidad sobre la finca concatenada con la anterior y sucesiva, como eslabón de una cadena, de tal manera que el transmitente de hoy sea el adquirente de ayer y que el adquirente de hoy sea el transmitente de mañana”. (Roca: 1996: 90)

Hallamos bastante prudente la existencia de este principio registral, así como su articulación en la práctica, en donde por casuística, el registro de carácter jurídico de todo predio consigne tal condición en un marco de continuación simétrica, por ende, todo requerimiento de inscripción se anexará a la precedente como a la venidera. Emplazando un hilo conductor, entre cada partida a lo largo del transcurso del tiempo, para asegurar que el depositario del derecho real, como el depositante sean semejantes en la actualidad como en un futuro.

Por su parte, el tratadista señala que “...según el principio de tracto sucesivo, para que pueda ser inscrito un derecho, es necesario que conste previamente inscrito el derecho del transferente u otorgante. Con este principio se persigue que la cadena de transmisiones que constituye el historial de una finca se produzca de modo continuo sin saltos ni interrupciones de modo que el adquirente de hoy sea el transmitente de mañana y que el transmitente de hoy haya sido el adquirente de ayer”. (García García: 1993: 89)

En efecto, el presente principio impone al registrador la obligación de mantener un orden correlativo en la inscripción de las titularidades, de manera tal que entre ellos exista un encadenamiento causal rígido o conexión lineal firme, inspirado en la exigencia que el derecho que se adquiere, y cuya inscripción se solicita, se encuentre previamente inscrito a favor del transferente.

### **2.3.3.7 Principio de Legalidad**

Según el artículo 2011 del código civil. “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”.

Si bien, todos los principios orientadores de la actividad registral guardan idéntico nivel de importancia, pues entre ellos no se sobreponen o jerarquizan, sino que se conjugan. Valgan verdades, este principio de legalidad, bien puede asumir un rol de conducción o medular, pues será, el principio sobre el que reposara la procedencia del requerimiento de inscripción, la validez del derecho declarado, la certeza jurídica registral, este principio obliga a la autoridad administrativa a determinar si lo dispuesto en la gama documentaria presentada por él interesado, no contraviene los estamentos de la verosimilitud y buen obrar del acto jurídico a espera de calificación.

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

El estatus del principio de legalidad, cambiara en la medida de que una disposición llegada desde el poder judicial, determine la incorporación de cierta pretensión en la zona registral, comúnmente se tratara de medidas cautelares que arriban desde un juzgado especializado en lo civil, que las acoge, y que usualmente arrastran incompatibilidades con la esencia del derecho registral, se considera que este principio bajo control directo del registrador, dejara de estarlo, ante la imposición ineludible de un órgano con fuerza imperante.

Según el artículo 5 del título preliminar del reglamento general de los registros públicos. - Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción. La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y

la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquel, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

Es entonces, el propio reglamento, el que comisiona a los operadores de la superintendencia de registros públicos, para desarrollar el rol de inspección de la matriz documentaria, volcada a su despacho, en la cual, como resultado de su especial hermenéutica, ponderaran tanto formalidades de los instrumentos, como capacidades particulares de los sujetos intervinientes.

Según el artículo 4 del reglamento de inscripciones. - Las inscripciones se extenderán por el mérito de títulos que consten en instrumentos públicos. Amorós Guardiola (1996), expone que el principio de legalidad, “implica la necesidad de que los títulos inscribibles cumplan los requisitos legales necesarios para ser dotados de publicidad. Ello obedece a la idea también básica en nuestro sistema registral, según el cual solo deben inscribirse los títulos válidos y legalmente perfectos. Según el principio de legalidad sólo es inscribible jurídicamente válido y eficaz” (Pp. 85).

Dado que hoy en día, la incertidumbre registral campea, motivada y generalizada por actos de ardid, y astucia de verdaderos estafadores que intentan sorprender la suntuosidad del sistema registral con documentación irregular e inverosímil, es, precisamente esta coyuntura la que empuja a la estricta exigencia de los requisitos de forma y fondo en el intento por elevar un título a la categoría de acto registral consumado y fidedigno.

Pau Pedrón (2001), manifiesta que, “...a diferencia de los registros de información administrativa, la existencia de un control de la legalidad o calificación (y la existencia de conexión entre los asientos registrales, o tracto sucesivo), constituye un rasgo propio de los registros de seguridad jurídica...” (Pp. 93).

#### El principio de legalidad en su modalidad de calificación registral

De la calificación registral se ha dicho que es el pronunciamiento que corresponde hacer al funcionario registral, idóneo para tal finalidad, en virtud del cual queda determinado, en cada caso, si el título presentado reúne las condiciones exigidas por los reglamentos para ser inscrito y surtir

los efectos de inmediato o, si por el contrario, faltan en el alguno de los requisitos o elementos precisos para formalizar la inscripción.

Dicha, es una función eminentemente práctica, de técnica procedimental, pero no por ello deja de ser también de interés cognitivo e incluso de connotación filosófica, pues, el bagaje sobre derecho registral a todo momento estará presente en el actuar de la autoridad pública, es lo que permitirá dar un fundamento satisfactorio de la decisión abordada, y marcara las pautas ante posibles rechazos o enmiendas en el contenido de la pretensión, en tanto que el aspecto filosófico del accionar registral, tendrá que ver con la búsqueda de la verdad contenida en la declaración, y en el propio título interpuesto. Y por extensión con los propios recaudos cautelares llegados desde el ámbito jurisdiccional.

En otras palabras, y siguiendo a Peña Bernaldo de Quiróz (2005), “calificar es decidir si el hecho del cual se solicita el asiento llega al registro con los requisitos exigidos para que sea registrable, es decir, es determinar si, conforme a la ley, procede o no practicar el asiento solicitado”.(Pp. 80).

El englobar, el cumplimiento de requisitos mínimo indispensables para remitir a trámite un expediente en procura de una asimilación de título formal, es apegarse a lo dispuesto en la ley ordinaria en la materia, es acatar un nivel minucioso de supervisión, que individualiza las aptitudes del registrador, como primer garante de la seguridad jurídica y el tráfico de bienes inmuebles.

#### **2.3.3.8 Principio de Causalidad**

Según el artículo 2011 del código civil. - 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.

El caso de la compra venta inmobiliaria, que en nuestro sistema jurídico se constituye en un negocio jurídico obligacional, por el cual el vendedor queda obligado a transferir la propiedad de



la bien materia del contrato, y el comprador se compromete el precio del bien, nos va a permitir apreciar la aplicación del principio de causalidad.

El giro de la inscripción registral, tiene su epílogo justamente en el ingreso de la carpeta registral, y su constitución en un asiento, pero antes de ello, existen algunas variables a tomar en cuenta, como son los compromisos adoptados por los sujetos intervinientes en la transferencia del derecho real, el desprendimiento voluntario del inmueble, y el resarcimiento monetario por este acto, previamente pactado, constituyen tales variables, a manera de causa efecto. El resultado esperado por la causalidad y la noción finalista del proceso, dará validez al hecho y por lo demás no sentará ningún vicio en la inscripción.

#### **2.3.3.9 Principio de Especialidad**

Según el artículo 4 del título preliminar del reglamento general de los registros públicos. - Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. En el caso del registro de personas naturales, en cada registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural, en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles. Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.

Los principios integradores de la actividad registral, independientemente de ser los elementos de base del quehacer de los actos a la espera de inscripción, también lo son de una proba organización, que permita la rápida búsqueda y clasificación de todos los asientos, que hayan calificado para serlos y se encuentren en los archivos respectivos de la institución, por ello el principio de especialidad, nos traslada indefectiblemente al espacio donde se impondrá una subclasificación de los títulos por materia y cohesionándolos en el número de partidas necesarias.

Según el artículo 13 del reglamento de inscripciones : “En el libro denominado Registro de propiedad, se harán los asientos de todos los títulos relativos a las fincas situadas dentro del respectivo distrito, expresándose en el primer asiento la historia del dominio o posición y en asiento

por separado, unos a continuación de otros se inscribirán las transferencias, hipotecas y demás derechos inscribibles. El primer asiento debe ser la inscripción de dominio o de posesión del inmueble”.

En efecto, para el caso del registro de propiedad inmueble, en donde rige la técnica del folio real, se abrirá una partida registral por cada unidad inmobiliaria que se inscriba.

El articulado correspondiente va más allá de una mera especulación sobre la legítima distribución de los asientos y registros. Tomando como ejemplo, el caso de los inmuebles se aperturará el asiento de todos los predios que consten en la misma jurisdicción, teniéndose al asiento más añejo como punto referencial de control o dominio, y en carpeta distinta a esta, se consignara todos los demás aspectos registrables como bien podría representar, un gravamen por poner un ejemplo. Lo trascendente para la superintendencia de la especialidad, será entonces el significado de pertenencia que se desprenda del primigenio asiento.

En el registro personal, en donde actúa la técnica del folio personal, se abrirá una partida, por ejemplo, de sucesión intestada por cada causante intestado. En el caso de registro de personas jurídicas, en donde al igual que el registro personal se aplica la técnica del folio personal, por cada sociedad mercantil que se inscriba se aperturará una partida registral.

Suceso análogo, acontecerá en el registro individual de la persona natural como empresarial, en el cual de forma sucesiva y selectiva se encuadrara cada uno de los requerimientos a inscribir en una partida respectiva, lo que contribuirá con el trabajo registral, pues ante una eventual necesidad se ejecutaría un rápido mapéo y diagnóstico de las partidas bajo custodia. Es así como queda en realce el principio de especialidad del derecho registral, focalizando su actividad de apunte e ingreso de títulos en asientos que responden a la naturaleza de la persona o institución solicitante.

#### **2.3.4 Registro de Predios**

En el derecho comparado, el papel del registrador y el significado y la eficacia de la inscripción son muy distintos según los ordenamientos, y esto explica ciertas posiciones de autores extranjeros

que no resultan adaptables al derecho español, no obstante ser exactas en relación con su propio ordenamiento.

El resultado de la técnica registral, muy aparte de procurar beneficios y aportar garantías a las transferencias, dista mucho en contenido y planeamiento entre una jurisdicción y otra, los dispositivos legales internos de varios países, reflejan discordancias que incidirán de una u otra forma en el rol de la autoridad administrativa, y la plenitud del procedimiento.

De una parte, la inscripción puede ser precisa o no para el nacimiento del derecho que se pretende publicar.

El artículo 2 del reglamento de las inscripciones, define al registro de predios como “el registro jurídico integrante del registro de la propiedad inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del código civil, normas administrativas y demás normas especiales, respectos de predios urbanos y rurales”.

Tiene por unidad de objeto el predio

El término predio es técnicamente correcto, en oposición a inmueble, concepto que en nuestra legislación alude a diez clases diferentes de bienes (artículo 885 del código civil). Es decir inmueble es el género y predio es la especie, y alude directamente al suelo, subsuelo y sobre suelo utilizable (artículo 885, inciso 1 del código civil). También se diferencia del concepto finca empleado por la legislación y doctrina española, siendo que en nuestro medio entendemos por finca una unidad inmobiliaria construida, edificada.

Para efectos registrales, la conceptualización como la terminología de los elementos centrales en el giro de esta actividad, son de singular importancia, así se despejan dudas mayormente venidas desde los administrados, que mayormente atañe al hecho del porque se le denomina de una u otra manera a sus bienes, permite a la vez, que, el propio registrador motiva con especificidad sus asientos, transmitiendo didácticamente y con apoyo de los postulados normativos la descripción de cada aspecto ligado a la praxis de la entidad.

### **2.3.5 Calificación registral**

Camy Sánchez Cañete citado por Gómez Galligo (1996), define la calificación, como “...aquella decisión jurídica solemne dada por el encargado del registro, mediante la que se declara que el acto o negocio objeto de ella reúne o no los requisitos legales para obtener la protección registral”. (Pp. 78).

Corrado Renato citado por Gómez Galligo (1996), sostiene que “el funcionario no actúa como órgano pasivo que fija e documentos determinados hechos (como un testigo), sino que constituye un órgano activo predispuesto para inscribir a fin de que los terceros puedan conocer, y toda su actividad gravita sobre esta inscripción, que constituye el acto principal y absorbente y cuya naturaleza se deduce lógicamente de la función que debe cumplir...” (Pp. 90).

La calificación registral podría ser definida como aquel poder que el legislador concede al Registrador para que, actuando bajo su exclusiva responsabilidad, pueda examinar la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en as escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

El registrador dentro de la función calificadora establecida en el artículo 2011 del Código Civil, deberá verificar la correspondencia entre la información contenida en la memoria descriptiva y los planos catastrales de los terrenos, con la base cartográfica actualizada con que cuenta la oficina de catastro de la oficina registral respectiva, los mismos que igualmente, deben mantener concordancia con el título acreditativo de dominio o del derecho que se solicita inscribir y con otra documentación técnica de estudio; a efectos de determinar la ubicación y posición exacta de los bienes, su inclusión en la partida matriz, la posible superposición con otras áreas así como alguna otra información de relevancia, que pudiera derivarse de ella; contando a tal efecto, con el apoyo del órgano técnico (Res. N° 270-2001-ORLC/TR).

## **2.3.6 Consecuencias de la calificación**

### **2.3.6.1 Calificación positiva**

Significa que el título cuya inscripción se solicita reúne todos los requisitos que señala la ley y se adecua a los antecedentes que obran en los registros, es decir, la calificación registral positiva significa la inscripción del título.

Hay casos que se dan en la práctica que un título está perfecto, pero no puede inscribirse por no haberse pagado los derechos conforme lo señala el arancel, por lo que el título ha sido liquidado para el pago del mayor derecho, dándose el caso de que el título ha sido liquidado para el pago del mayor derecho, dándose el caso de que el título no se inscribe si no se paga dichos derechos en el término del asiento de presentación; obviamente, si no se paga el mayor derecho, el título tendrá que ser tachado, no obstante estar perfecto.

### **2.3.6.2 Calificación negativa**

El título es rechazado por el registrador, el que conlleva dos supuestos: La observación y/o tacha del título conforme el artículo 152 del R.G. según el cual, si el título presentado contuviera alguna falta subsanable, el registrador hará la correspondiente observación; si el defecto no fuese subsanable, se formulara la respectiva tacha.

Las tachas y observaciones se formularán en el plazo de cinco días; en el segundo supuesto el presentante, dentro del término de veinte días, expedirá la inscripción, la que deberá extenderse durante la vigencia del asiento de presentación. (...).

## **2.3.7 Esencia de la calificación registral.**

La esencia de la calificación debe responder a la interrogante ¿en qué consiste la calificación? El Registrador al efectuar la calificación no va a juzgar la validez del título que le presentan para

producir el cambio registral, sino que se limitará a decidir – de acuerdo a las pautas que le brinda la ley- sobre la admisibilidad o inadmisibilidad de ese documento”.

La calificación no se realiza para declarar un derecho dudoso o controvertido se dirige y limita al solo efecto de efectuar la inscripción solicitada, suspenderla o denegarla.

Siguiendo la opinión de Núñez Lagos (2007) “...se puede establecer que la calificación puede ser vista desde una triple dimensión: Calificación de fondo, es decir la adecuación del título a los preceptos legales vigentes; calificación de forma, en mérito a su adecuación a los antecedentes del registro; así como la calificación para la realización del asiento de inscripción.” (Pp.2)

Naturaleza jurídica de la calificación

### **2.3.8 La calificación como función judicial**

Ha sido tratada por parte de la doctrina española y se concibe que la calificación determina si con arreglo al derecho objetivo ha podido originarse o no el acto real que la inscripción debe reflejar, y en su caso autoriza dando fuerza de verdad legal a su determinación, que por ello produce todos los efectos que, según la legislación, se derivan de la inscripción.

Un acto subjetivo como un contrato que surte efecto entre las partes se convierte por efecto de su inscripción en un acto objetivo oponible erga omnes. Abona a este criterio la facultad de interpretar y aplicar la ley que también corresponde al Juez, así como la autonomía del Registrador en el ejercicio de su función calificadora (artículo 3 ley 26366) similar a la del Juez.

Las críticas a esta posición doctrinaria se sustentan en el hecho de que la función judicial se realiza a través de un proceso, mientras que la registral, a través de un procedimiento; asimismo, se dice que la función registral no examina pretensiones.

### **2.3.9 La calificación registral como acto de jurisdicción voluntaria**

Se plantea en tanto el Registrador aplica el derecho, actúa a instancia de parte, sólo por excepción de oficio, no existe contienda entre las partes.

No obstante, en la discusión se plantea igualmente la naturaleza de la jurisdicción voluntaria, concluyéndose que se trata de actividad administrativa realizada por los órganos jurisdiccionales, de donde resulta que la función registral no sería jurisdicción voluntaria en tanto no es realizada por los Jueces.

### **2.3.10 Calificación de resoluciones judiciales.**

Ha quedado expuesto que ningún documento susceptible de inscripción se encuentra exento de calificación pues esta es condición inexcusable para realizar aquella.

Por ello, la calificación difiere, según el tipo de documento sometido a su examen o verificación (hoy, Artículos N° 32, 50, 51, 52 y 53 del reglamento general de los registros públicos), y en el caso de los documentos originados en sede judicial o judiciales simplemente, por la investidura de su autor (magistrado), se han motivado reiterados conflictos tanto aquí como en otros países.

En nuestra realidad las divergencias, discrepancias y conflictos se encuentran acentuados a raíz de la modificatoria planteada por el Código Procesal Civil al Artículo N° 2011 del Código Civil.

Con respecto a la posibilidad de someter a calificación una resolución judicial, debemos tener en cuenta lo expresado por Edgardo Scotti (1980), quien dice lo siguiente: “Las dudas surgen, en realidad, porque se considera que el poder de decisión de un juez o tribunal es absoluto, superior a las facultades que pueden corresponder a un funcionario administrativo (registrador) o que, dependiendo del mismo poder judicial, no goza de los atributos propios de la función jurisdiccional”. (Pp. 110)

García Coni Raúl (1967), expresa: “...al registro no se le ordena, sino que se le pide el cumplimiento de un deber específico (principio de rogación). No se trata de un conflicto de poderes, ni de menoscabar la autoridad judicial, pues las leyes obligan tanto al juez como al registrador. Dentro de su función específica el registrador no es superior al notario ni inferior al juez, por lo que debe cumplir su cometido sin excesos ni sumisiones” (Pp. 100)

Por último, De Mena y San Millán (1996) con respecto a la calificación de documentos judiciales expresa que: “[...] el registrador que califica y deniega la inscripción de un documento judicial lo hace sin el dolo específico de desobedecer y sí con la leal y noble pretensión de cumplir un deber de función en el ejercicio legítimo de un cargo” (Pp. 110)

### **2.3.11 Los Registros Públicos**

#### **2.3.11.1 Reseña histórica.**

La SUNARP es un organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, y tiene entre sus principales funciones y atribuciones el de dictar las políticas y normas técnico - registrales de los registros públicos que integran el Sistema Nacional, planificar y organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de actos y contratos en los Registros que conforman el Sistema.

**BASE LEGAL:** Mediante Ley 26366, se crea el Sistema Nacional de Registros Públicos, y la Superintendencia Nacional de Registros Públicos - SUNARP, y por Resolución Suprema N° 135-2002-JUS, se aprueba el Estatuto de la SUNARP

El registro busca proteger y asegurar los actos de transmisión y adquisición de los predios. Es decir esta institución se encuentra exactamente en el medio del fenómeno económico de circulación de la riqueza, y ha sido creada con el fin que los adquirentes conserven sus derechos basándose en la publicidad de los actos; y sin alguna circunstancia oculta pueda afectarles.



### **2.3.12 El derecho registral**

Es aquella disciplina jurídica conformada por normas, principios y reglamentos, destinados a regular y desarrollar la protección de posibles situaciones jurídicas a través de la publicidad jurídica registral, produciendo diversos efectos jurídicos de carácter sustantivo en el derecho privado, teniendo como finalidad dar seguridad a los intereses económicos del tráfico jurídico.

La finalidad del derecho registral es la regulación del registro público, se caracteriza por ser un derecho público, autónomo, formalista y limitativo; es definido como una rama del derecho, constituido por normativas jurídicas y principios de carácter registral que tienen como fin regular el funcionamiento y la organización del registro público. (Guervara, 2013)

El derecho registral está conformado por normas jurídicas, además de principios registrales destinados a regular la estructura del registro, su funcionamiento, los derechos que se inscriben en el registro y las medidas precautorias en relación a terceros.

Huerta (2013), mencionó dos sistemas de protección del adquirente:

El sistema francés y el sistema germánico. El sistema francés está pensado para proteger al adquirente de una venta anterior por parte del transmitente y se expresa en el principio lo no inscrito no perjudica a tercero. Se protege la diligencia en la inscripción en el registro: adquiere la cosa el primero que inscribe sin más requisitos. Pero no protege de un vicio en la titularidad del transmitente, a diferencia del sistema germánico.

(Huerta, 2013) En este se protege la confianza que en el tercero suscita el Registro y, por tanto, el que el adquirente de un titular registral, adquiere el derecho tal como aparece en el Registro, aunque el transmitente no sea el verdadero titular. También se exige para la protección del adquirente, su buena fe, pues si falta esta, no hay confianza en el registro que proteger. (pág. 47)

Los derechos registrales son las tasas que los usuarios deben pagar por los servicios de inscripción de bienes, publicidad y otros que presta la SUNARP.

### **Algunos de los conceptos por derechos registrales**

-El servicio de inscripción, que contiene los derechos de calificación e inscripción propiamente dicha, este servicio incluye la búsqueda de los antecedentes registrales, así como la incorporación del acto en la partida registral.

-Expedición de certificados.

-Manifestación del archivo Registral y otros servicios que se deriven de la función registral.

### **2.3.13 Caracteres del derecho registral**

En cuanto a los caracteres del derecho registral, son clasificados de la siguiente manera, según: (Flores Rojas, pág. 12)

#### **-Es un Derecho Autónomo**

Constituye una rama especial del Derecho Civil, en la cual la mayor parte de las normas que regulan el procedimiento no están contenidas en el Código Civil, sino en leyes y reglamentos especiales.

En ese sentido, el derecho registral dispone de sus propias leyes y reglamentos especiales para dilucidar sobre las controversias que puedan suscitarse, las cuales garantizan un procedimiento eficaz para la solución de las mismas.

## **Es un Derecho Público**

Porque si bien al registrar acceden a la inscripción de derechos privados, la inscripción persigue el bien común referido a los terceros que puedan contratar con los titulares registrales, bajo la fe del registro.

En ese sentido, la finalidad del registro es dotar de seguridad jurídica a los contratantes que desean adquirir un bien, y que ven en el registro mediante el mecanismo de publicidad registral una claridad a sus inquietudes en cuanto a la veracidad del titular del bien que desean adquirir, bajo la fe del registro.

## **-Es un Derecho Limitativo**

Por cuanto el derecho registral es de número cerrado, o sea que solo admite al registro los actos y contratos que la ley señala.

En ese sentido, solo los actos y contratos reconocidos por nuestra legislación nacional pueden acceder al registro, no pudiendo ir más allá de ese contexto, debido a que se rigen por un marco normativo ya establecido.

## **-Es un Derecho Formalista:**

El procedimiento registral está sujeto a etapas preclusivas y requisitos de cumplimiento obligatorio para la inscripción o la denegatoria de inscripción de los títulos.

En ese sentido, la inscripción de un título al registro está condicionado al cumplimiento obligatorio de una serie de requisitos, los cuales determinaran si es viable o no su inscripción en el registro.

- Autónomo: Constituye una rama del derecho civil, que cuenta con principios propios y normas especiales.

-Es un Derecho Público: Porque si bien al registro acceden a la inscripción derechos privados, la inscripción persigue el bien común referido a los terceros que puedan contratar con los titulares registrales, bajo la fe del Registro.

-Limitativo: Por cuanto los actos inscribibles se determinan en las normas jurídicas.

-Formalista: El procedimiento registral está sujeto a etapas preclusivas y requisitos de cumplimiento obligatorio para la inscripción o la denegatoria de la inscripción de los títulos. (Céspedes)

#### **2.3.14 Tipos de registros:**

En los Registros Públicos, encontramos los siguientes registros.

##### **Registro de propiedad inmueble**

-Registro de Predios: Unifica el Registro de Propiedad Inmueble, Registro Predial Urbano y la Sección Especial de Predios Rurales.

-Registro de Derechos Mineros: Se inscriben las transferencias, acumulaciones, entre otros.

-Registro de Concesiones para la explotación de servicios públicos: Se inscriben las concesiones de obras públicas de infraestructura, explotación de servicios públicos, hipotecas, entre otros actos.

##### **Registro de Propiedad Mueble**

-Registro de Propiedad Vehicular: En dicho registro, se inscriben los actos y derechos referidos a los vehículos.

-Registro de Embarcaciones Pesqueras: Se inscriben las embarcaciones de pesca, sus transferencias y cargas, entre otros.

- Registro de Naves y Aeronaves: Se inscriben las aeronaves, transferencias de destino, contratos de arrendamiento, hipotecas, etc.

-Registro Mobiliario de Contratos: En este Registro se inscriben todos los actos a los que se refiere el artículo 32° de la Ley de Garantía Mobiliaria, que recaigan sobre bienes muebles no registrados en un Registro Jurídico de Bienes.

### **Registro de Personas Jurídicas**

-Registro de Personas Jurídicas: Se inscriben personas jurídicas no societarias como asociaciones, cooperativas, comunidades campesinas y nativas, y determinados actos. Así también se inscriben sociedades anónimas, sociedades comerciales de responsabilidad limitada, entre otros.

- Hidrocarburos: Se inscriben los contratos de contratistas y subcontratistas de servicios petroleros, entre otros.

-Registro de Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada: En el cual se inscriben la constitución de empresa y nombramiento de gerentes, entre otros.

-Registro Mercantil, Registro de Sociedades Mineras, Registro de Sociedad Pesqueras, Registro de Personas Jurídicas creadas por Ley.

### **Registro de personas naturales**

Es el registro responsable de la inscripción de actos y contratos referidos a personas naturales. Este registro unifica los siguientes Registros:

-Registro de Mandatos y Poderes: Se inscriben los mandatos y poderes otorgados por personas naturales, sus modificaciones, extinciones, entre otros.

-Registro de Testamentos: Se inscriben los otorgamientos de testamentos, sus modificaciones, revocaciones y otros actos.

-Registro de Sucesiones Intestadas: Se inscriben las anotaciones preventivas de las solicitudes o demandas de sucesiones intestadas, así como las actas notariales y sentencias que declaran la sucesión intestada.

-Registro Personal: Se inscriben divorcios, separación de patrimonios y sustitución, declaraciones de insolvencia, entre otros.

### **2.3.15 Instancias registrales**

#### **Primera instancia**

Esta instancia se encuentra representada por el Registrador, quien tiene el deber de verificar la legalidad del título. Si la calificación es positiva, esto determina que el título se encuentra apto para su inscripción; mientras que la calificación es negativa, puede deberse a un defecto subsanable, dando lugar a la observación; un defecto insubsanable, dando lugar a la tacha sustantiva, o a cualquier otra decisión que impida la inscripción del título presentado. En estos casos, ante dicha imposibilidad, el usuario tiene la posibilidad de presentar un recurso de apelación, el cual será resuelto por la instancia superior.

#### **Segunda instancia**

Se encuentra representada por el Tribunal Registral. Su competencia se encuentra normada por la Resolución del Superintendente N°092-2000-SUNARP/SN de fecha 11 de mayo de 2000. El Tribunal Registral puede confirmar o revocar total o parcialmente las decisiones del registrador, así como declarar la improcedencia o inadmisibilidad del recurso.

El apelante, de no encontrarse de acuerdo con la decisión del Tribunal, al haber agotado la vía administrativa, puede recurrir a la vía judicial, a través de la acción contencioso administrativa.

### **2.3.16 Medidas Cautelares**

#### **2.3.16.1 Concepto:**

Es aquel proceso contencioso cuya finalidad está destinada a garantizar la eficacia de una decisión jurisdiccional dictada en proceso contencioso o no contencioso; se materializa a través de medidas asegurativas, conservativas transformativas y anticipatorias. La expresión proceso cautelar se usa para indicar el desenvolvimiento de la función jurisdiccional cuando se dirige a emitir decisiones destinadas a garantizar la eficacia de una pretensión principal.

Podemos afirmar entonces que el proceso cautelar es el conjunto de actos dirigidos a obtener una decisión jurisdiccional a efectos de garantizar, asegurar o prevenir la efectividad de una decisión respecto de un proceso principal o proceso cautelado. En tanto que el procedimiento cautelar es el aspecto externo, o conjunto de trámites que permiten la realización de los actos procesales cautelares y por consiguiente del proceso cautelar mismo.

### **2.3.17 Presupuestos para la concesión de la medida cautelar**

Por ello, Rivas Adolfo (2000), sostiene "... que resulta indispensable que el Juez verifique el cumplimiento de determinados presupuestos, además de los que son propios de todo proceso (competencia, interés para obrar, legitimidad para o obrar, voluntad de la ley, requisitos de la demanda) y, en caso se trate de un pedido de afectación de bienes de terceros, debe también constatar que éstos hayan sido citados con la demanda". (Pp. 102)

Vargas Machuca (1996), señala que "...los presupuestos exigidos de modo básico para la concesión de las medidas cautelares en general son la verosimilitud del derecho o apariencia de

buen derecho y el peligro en la demora. La razonabilidad de la medida para garantizar la eficacia de la pretensión es un requisito relacionado con la adecuación a fin, esto es, que la medida sea congruente y proporcional con el objeto de su aseguramiento. En cuanto a la contra cautela (caución o garantía), ésta se requiere para la ejecución de la medida cautelar...” (Pp. 80).

### **2.3.18 Requisito para la concesión de la medida cautelar**

Debe existir una correlación entre la situación jurídica que se pretende garantizar y la medida cautelar que se pide para garantizarla.

En efecto, es menester que la medida sea coherente, congruente y proporcional con lo que se desea asegurar, lo que exige que el juez realice un ejercicio de ponderación de la medida cautelar solicitada frente al objeto de su aseguramiento (la pretensión principal), lo que configura el requisito de razonabilidad de la medida, el cual importa que con ella se pueda asegurar de mejor manera la pretensión principal del proceso.

De igual modo, como la medida cautelar va a alterar la relación material, al momento de concederla el juez debe regirse por el principio de mínima injerencia para no afectar más de lo estrictamente necesario los intereses del afectado con la medida, tanto en el tipo de medida como en el quantum de la misma (de ser el caso).

Por ello, debe resaltarse la importancia de este requisito (razón por la que fue incorporado en la última modificación legislativa el año 2009), pues incide en la prevención de medidas cautelares ilícitas, por cuanto su inobservancia “distorsiona la finalidad de las medidas, convirtiéndolas, en muchas ocasiones, en mecanismos de presión psicológica o medios para obtener una tutela satisfactoria

### **2.3.19. Supuesto especial de procedencia del pedido cautelar.**

Como se ha mencionado anteriormente, el artículo 615 del Código Procesal Civil prevé un supuesto especial de procedencia del pedido de medida cautelar, que se configura cuando el



solicitante cuenta con sentencia favorable que aún no está firme (pues si lo estuviese ya no se requeriría de medida cautelar alguna, dado que se estaría en etapa de ejecución), la misma que puede haber sido impugnada y por tanto el efecto de la sentencia se encuentra suspendido hasta que se resuelva en definitiva el conflicto.

Dicho de otro modo, para la obtención de medida cautelar bajo los parámetros del artículo 615 del C.P.C, se requiere contar con sentencia favorable no consentida pero vigente.

En el supuesto especial del artículo 615 del C.P.C. se exime al solicitante de los requisitos 1 y 4 del artículo 610 del C.P.C., que son la exposición de los fundamentos de la pretensión cautelar (que son la apariencia de buen derecho y peligro en la demora, pues la razonabilidad de la medida para garantizar la eficacia de la pretensión no debe dejar de sustentarse)

Así como el ofrecimiento de caución, precisamente por encontrarse el proceso en un momento y estado particular, que extrae a la petición cautelar de la incertidumbre para la que fue concebida y por la cual debe sustentarse la verosimilitud del derecho y el peligro en la demora, para ubicarla en una situación en que el juez ya analizó el tema de fondo, ya evaluó los medios probatorios y ya se pronunció, emitiendo un juicio de certeza, pero que todavía no es firme.

El solicitante debe señalar la forma de la medida cautelar (medida para futura ejecución forzada, anotación de la demanda, medida innovativa, de no innovar, etc.) y describirla de acuerdo al caso concreto.

El solicitante debe indicar, de ser el caso, los bienes sobre los que debe recaer la medida y el monto de su afectación.

El juez solo debe verificar la concurrencia de lo anterior, además de constatar que la medida cautelar solicitada sea adecuada para lograr la eficacia de la decisión que se ha emitido y que aún no se encuentra firme y, de esa manera, no devenga en ilusorio el derecho subjetivo que se pretende hacer efectivo a través del proceso.

### **2.3.20 Medida cautelar de anotación de demanda en registros públicos**

La medida cautelar de anotación de demanda (art. 673 del CPC), que ha sido incluido en nuestro sistema procesal como una medida para futura ejecución forzada, merece un comentario especial.

Lama More Héctor (2010), señala que “dicha medida; conservativa por excelencia por sus alcances y efectos, y por la generalidad de la decisión final que se quiere asegurar, podría no ser de futura ejecución forzada. Alguien lo ha llamado; medida asegurativa haciendo el símil con las medidas de actuación anticipada de medios probatorios; que en alguna oportunidad fueron consideradas como medidas cautelares para asegurar la prueba. En este caso, se trataría de una medida cautelar que tiene por objeto publicitar, es decir, hacer de público conocimiento que el derecho inscrito en el Registro Público, respecto de ese bien, se encuentra discutido en juicio.” (Pp. 98).

Con relación a ésta medida nuestra norma procesal civil señala en su artículo 67 que: “Cuando la pretensión discutida en el proceso principal está referida a derechos inscritos, la medida cautelar puede consistir en la anotación de la demanda en el Registro respectivo, esta medida no impide la transferencia del bien, ni las anotaciones posteriores, sin embargo, otorga prevalencia a quien obtuvo la medida.”

Esta medida cautelar, de inofensiva apariencia, tiene en muchos casos una fuerza jurídica mayor que otras medidas cautelares que tienden a la ejecución forzada del bien, como es el caso de los embargos en forma de inscripción.

Lama More, H. (2010) señala, “por ejemplo, en el caso de una adjudicación de un bien en remate público de un bien embargado o hipotecado, que con anterioridad existían otros gravámenes y anotación de demanda, por efecto de la adjudicación, se cancelan todos los gravámenes, mas no así las anotaciones de la demanda, las mismas que subsistirán (Art. 739 del C.P.C.).” (Pp. 100).

### **2.3.21 Anotación de demanda fuera del proceso.**

Lama More, H. (2010) considera que "...cierta corriente doctrinaria representada, entre ellos, por Eduardo Néstor de Lázzari (Procesalista Argentino), es de la opinión que, si resultaría atendible proponerla fuera de proceso, atendiendo a la urgencia de la tutela, ante el inminente peligro de la consumación de un acto de disposición de un bien bajo la fe registral." (Pp. 113).

En este caso, refiere dicha posición, el pretensor de dicha medida, debe indicar en su petición de medida cautelar, con toda precisión el derecho que se pretende asegurar.

Puede presentarse el caso de quien pretende demandar la ineficacia o nulidad de una compraventa, pero que tiene la certeza que, si el demandado toma conocimiento de la demanda, de inmediato transfiere el bien materia de la venta; por lo que se requiere que la pretensión se inscriba en el registro público respectivo antes que se presente la demanda. La solución puede consistir en anotar la demanda cautelar, donde conste detallada las pretensiones que se harán valer en el principal.

### **2.3.22 La adecuación en las medidas cautelares.**

#### **2.3.22.1 Definición de adecuación**

A decir de Monroy Palacios, autor al que seguimos en esta parte, la adecuación debe ser considerada como un presupuesto esencial de la medida cautelar, al mismo nivel de la verosimilitud y el peligro en la demora y que consiste en la congruencia y

proporcionalidad que debe existir entre el pedido cautelar y la situación jurídica o fáctica que es objeto de la aseguración.

Ello importa emitir un juicio de razonabilidad sobre la medida cautelar en función a aquello que se pretende asegurar y la finalidad perseguida, debiendo otorgar aquella medida que afecte lo menos posible los intereses del sujeto sobre quien recae la misma, debiendo conjugar ello,

obviamente, con la finalidad de la medida cautelar que en definitiva es asegurar la eficacia del proceso.

## Contenido

La adecuación implica que se establezca si la medida cautelar se adecúa al objeto que se pretende asegurar, lo que exige que se haga un análisis de la congruencia y proporcionalidad de la misma.

A decir de Monroy Palacios, la congruencia se refiere "...a la correlación lógica que necesariamente deberá establecerse entre la cautelar concedida y el objeto de la tutela...";

Esto alude a un principio de adecuación cualitativa, piénsese por ejemplo en el caso de una demanda de rendición de cuentas en la que se solicita como medida cautelar el embargo en forma de inscripción sobre un inmueble de la sociedad, la incongruencia es evidente pues el objeto que se pretende asegurar en la pretensión principal no se encuentra en correlación con la medida solicitada.

Por su parte, la proporcionalidad es definida por el citado autor como "la correlación necesaria que debe existir entre la medida otorgada y el objeto que está busca asegurar.", refiere a la adecuación cuantitativa, y que está reservada para las medidas cautelares orientadas a asegurar relaciones jurídicas con contenido patrimonial.

Esta adecuación se advierte claramente cuando se dispone una medida cautelar cuyo monto cubre la suma que aproximada-mente se deberá pagar a la finalización del proceso (incluido el cálculo de los intereses), en caso el solicitante obtenga una sentencia favorable.

Ambos elementos se encuentran condicionados entre sí, de manera que no resulta adecuada una medida cautelar si pese a ser congruente resulta des-proporcionada y, de manera similar, si siendo proporcionada, no resulta congruente, debiendo también ser estimada como inadecuada.

### **2.3.23 Anotación de demanda en los registros públicos**

"Cuando la pretensión discutida está referida a derechos inscritos, la medida cautelar puede consistir en la anotación de la demanda en el registro respectivo. Con este fin el Juez remitirá partes al registrador, los que incluirán copia íntegra de la demanda, de la resolución que la admite y la decisión cautelar.

El registrador cumplirá la orden por su propio texto, siempre que la medida resulte compatible con el derecho ya inscrito. La certificación registral de la inscripción se agrega al expediente.

La anotación de la demanda no impide la transferencia del bien ni las afectaciones posteriores, pero otorga prevalencia a quien ha obtenido esta medida." (art. 673° CPC)

#### **2.3.23.1. Finalidad**

Esta medida cautelar, conocida también como anotación de litis, tiene como finalidad asegurar la publicidad de los procesos sobre bienes muebles o inmuebles inscritos para que las sentencias que se dicten en tales procesos puedan ser opuestas a terceros adquirentes del bien litigioso; por consiguiente la anotación de demanda en el registro tiene como única finalidad advertir al posible comprador del bien que en caso el titular de de éxito del actor en el proceso tendrá que enfrentar el pronunciamiento y someterse al efecto de la anotación.

### **2.3.24 Anotación de demanda y embargo en forma de inscripción**

Ambas son medidas cautelares para ejecución forzada y recaen sobre derechos y bienes inscritos, sin embargo es preciso establecer las siguientes diferencias:

La anotación de demanda sólo procede cuando la cuestión controvertida en el proceso principal está relacionada con derechos inscritos; es decir, existe necesaria conexidad entre la anotación de demanda y la cuestión controvertida como pretensión principal, en tanto que en el embargo en

forma de inscripción tal conexidad es innecesaria; empero en ambos se exige que la medida resulte compatible con el título de propiedad o el derecho ya inscrito.

En la anotación de demanda se inscribe o anota íntegramente copia de la demanda, de la resolución admisorias y la decisión cautelar; en tanto que en el embargo en forma de inscripción se inscribe el monto dinerario de la afectación.

Luego de producirse el remate del inmueble (en cuya partida o ficha registral se había inscrito la anotación de demanda y el embargo en forma de inscripción) el juez dicta el auto de transferencia de propiedad y dispone dejar sin efecto todo gravamen que pese sobre éste (entre ellos el embargo en forma de inscripción), con excepción de la medida cautelar de anotación de demanda (art. 739° CPC).

### **2.3.4 Legislación Comparada.**

#### **2.3.4.1 España.**

Artículo 100. Ley Hipotecaria, texto refundido según decreto del 8 de febrero de 1946. España.

“La calificación por los registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del registro.”

#### **2.3.4.2 Argentina**

Artículo 8 de la Ley 17801 - Régimen de los registros de la propiedad inmueble de las provincias. Argentina.

“El registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicita atendiéndose a lo que resultará de ellos y de los asientos respectivos”.

### **2.3.5 Definición de términos**

#### **2.3.5.1 Titular registral**

Según el titular registral “es la persona que aparece en los libros como portador de un derecho, facultad o expectativa sobre un inmueble inmatriculado” (García de la Tiedra, 2014)

#### **2.3.5.2 Sistema registral inmobiliario**

Según Gallosos Mariños Walter. el sistema registral inmobiliario es “el conjunto de reglas, principios de derecho registral y administrativo, relacionados entre sí, formando un todo orgánico, un cuerpo único con finalidad u objetivos específicos y con jurisdicción dentro del ámbito nacional de un estado”

#### **2.3.5.3 Catastro**

Para el doctrinario Torres Manrique, (2006)El catastro es el inventario físico de los predios que existen en todo el territorio nacional, contiene la información de las características físicas, económicas, del uso e infraestructura que se ha levantado sobre el mismo. (pág. 18)

#### **2.3.5.4 Calidad de servicio**

Para el tratadista (Zeithaml, 2002)La calidad del servicio está directamente relacionada a la experiencia, satisfacción y percepción del usuario, en ese sentido los estudios de marketing señalan que los servicios deben estar diseñados para satisfacer las especificaciones de los usuarios. (pág. 94)

### **2.3.5.6 Asientos Registrales**

El término “asientos” proviene de la palabra asentar, cuyo significado es dejar constancia. Por lo tanto, en el ámbito registral un asiento es incorporar información a los libros del registro. En sentido amplio se refiere a cualquier inscripción o anotación contenida en el registro. El término asiento se utiliza para referirse a toda anotación o inscripción extendida en los libros o documentos registrales. (Jurídica, 2004)

### **2.3.5.7 Contra cautela**

Piero Calamandrei, considera que la contra cautela es una providencia cautelar cuya finalidad consiste en la imposición de una caución, la prestación de la cual se ordena al interesado como condición para obtener una ulterior providencia judicial. Funciona como aseguramiento preventivo del eventual derecho al resarcimiento de los daños, que podría surgir si en el juicio definitivo la medida provisoria es revocada, a favor de aquél contra quien ha sido ejecutada (Piero, Calamandrei, 1945)

### **2.3.5.8 Partida Registral**

La Partida Registral de un inmueble es un documento de vital importancia. Sirve para acreditar la existencia del inmueble como bien legal ante la Superintendencia de Nacional de Registros Públicos.

### **2.3.5.9 Acuerdo de Calificación**

El documento mediante el cual el registrador plasmará el resultado del estudio y calificación realizados del título presentado para su registro y que deberá contener la información suficiente de acuerdo a las disposiciones vigentes que lo regulan.



### **2.3.5.10 Asientos de presentación**

Suponen la entrada en el Registro de un título, en base a la presentación de un documento válido (escritura pública, documento judicial, documentos extranjeros considerados públicos, entre otros). Van por estricto orden de presentación. Por tanto, si

### **2.3.5.11 Ficha Registral.**

Recoge y publicita solamente la información jurídica del inmueble tomada de los asientos registrales que aparecen en la base de datos ingresados como movimientos registrales. Comprende la historia jurídica de un inmueble determinado.

## **CAPÍTULO III**

### **ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS**

#### **3.1. PRESENTACIÓN**

En este capítulo alcanzamos los resultados a partir del proceso de recolección de datos en la tesis intitulada: “Los obstáculos registrales y la necesidad de regularlos frente a los mandatos cautelares judiciales por parte de los encargados en la zona registral de Lima en los años 2017 al 2018”.

Para ello, hemos recogido, registrado y organizado la información del trabajo de campo, en ese entender veremos si nuestros planteamientos teóricos son soportados con los datos empíricos. Obviamente realizando mediante dos tareas íntimamente ligadas: el análisis y la interpretación de resultados de la siguiente manera.

##### **3.1.1. El Análisis.**

Radica esencialmente el análisis en dar respuesta a los objetivos o hipótesis que nos hemos planteado esto a partir de las mediciones logradas y los datos resultantes.

##### **3.1.2 La interpretación.**

La interpretación, efectúa una función explicativa y tiene elementos más intelectuales.

### 3.2 Análisis de los resultados y discusión.

CUADRO N° 01

**-¿CUÁL ES LA CAUSA DE LOS OBSTÁCULOS REGISTRALES Y LA NECESIDAD DE REGULARLOS FRENTE A LOS MANDATOS CAUTELARES JUDICIALES POR PARTE DE LOS ENCARGADOS EN LA ZONA REGISTRAL DE LIMA EN LOS AÑOS 2017 AL 2018?.**

Categorías	ni(f)	Ni(f)	hi(%)	Hi(%)
Normatividad insuficiente	245	245	52.4%	52.4%
Inseguridad Jurídica	124	369	26.5%	78.8%
No sabe	99	468	21.2%	100.0%
Total	468		100.0%	

**FUENTE:** Entrevista efectuada a los registradores, personal administrativo, operadores del poder judicial y usuarios.

**ELABORACIÓN:** El investigador.



Fuente Cuadro Nro. 01

## ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

Del cuadro y gráfico 01 se desprende que el 52.4% que corresponde a 245 personas manifiestan que la causa de los obstáculos registrales y la necesidad de regularlos frente a los mandatos cautelares judiciales por parte de los encargados en la zona registral de Lima en los años 2017 al 2018 es debido a la Normatividad Insuficiente.

Así mismo el 26.5% que corresponde a 124 personas manifiestan que la causa de los obstáculos registrales y la necesidad de regularlos frente a los mandatos cautelares judiciales por parte de los encargados en la zona registral de Lima en los años 2017 al 2018 es debido a la Inseguridad Jurídica.

Por otro lado, el 21.2% que es igual a 99 personas manifiestan que no saben.

## CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS

### 1) Hipótesis

Hi: La causa si es debido a la Inseguridad Jurídica con respecto a los obstáculos registrales y la necesidad de regularlos frente a los mandatos cautelares judiciales por parte de los encargados en la zona registral de Lima

Ho: La causa no es debido a la Inseguridad Jurídica con respecto a los obstáculos registrales y la necesidad de regularlos frente a los mandatos cautelares judiciales por parte de los encargados en la zona registral de Lima

2) Nivel de significancia:  $\alpha = 0.05$  ó  $\alpha = 0.10$

2) Distribución Muestral.

$$X_c^2 = \sum_{i=1}^K \frac{(o_i - e_i)^2}{e_i} \approx X_{(K-1)=Gl}^2 \quad o_i: \text{Frecuencia Observada.}$$

$e_i$ : Frecuencia Esperada.

$$\Rightarrow e_i = \frac{n}{K} = \frac{468}{3} = 156$$

4) Cálculo del Estadístico de Prueba

$$X_c^2 = \sum_{i=1}^4 \frac{(o_i - e_i)^2}{e_i} = \frac{(245 - 156)^2}{156} + \frac{(124 - 156)^2}{156} + \frac{(99 - 156)^2}{156} = 23.38$$

Se busca en la tabla de  $X^2$ . el valor tabular con  $K-1$  grados de libertad y  $\alpha = 0.05$  ó  $\alpha = 0.01$ . Se tiene.  $K = 3 \Rightarrow K - 1 = 2$ .

$$X_{2,0.05}^2 = 5.991$$

$$X_{2,0.01}^2 = 9.210$$

5) Toma de Decisión:

$$X_c^2 = 4.44 < X_{2,0.05}^2 = 5.991$$

Entonces se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación

Así se observa que el 52.4% que corresponde a 245 personas declaran que si la causa de los obstáculos registrales y la necesidad de regularlos frente a los mandatos cautelares judiciales por parte de los encargados en la zona registral de Lima en los años 2017 al 2018 es debido a la Normatividad Insuficiente.

Por el contrario, el 21.2% que es igual a 99 personas declaran que no saben, de un total de 468 personas encuestadas

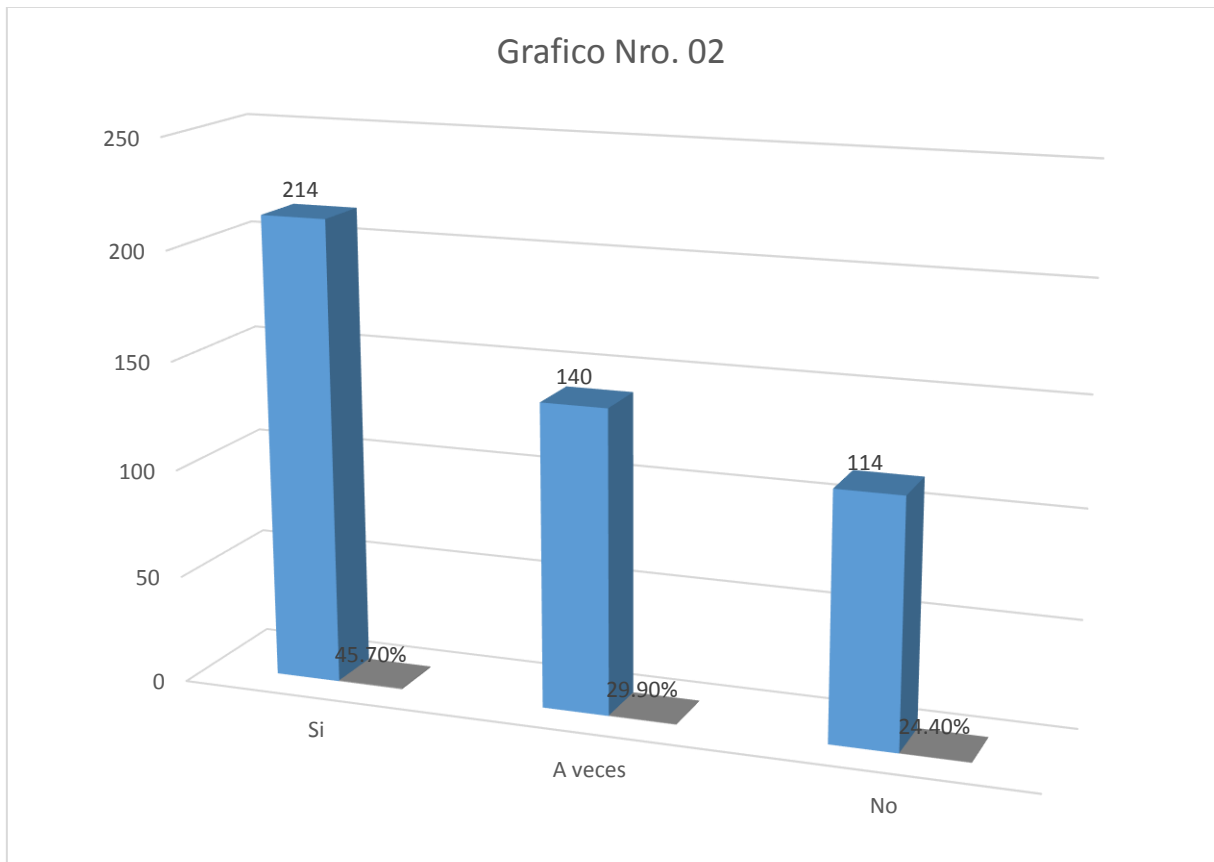
**CUADRO N° 02**

**¿USTED CONSIDERA QUE EXISTEN CONFLICTO ENTRE EL JUEZ Y REGISTRADOR CUANDO EL JUEZ HACE CASO OMISO A UNA SUBSANACIÓN O ACLARACIÓN SOLICITADA POR EL REGISTRADOR?**

Categorías	ni(f)	Ni(f)	hi(%)	Hi(%)
Si	214	214	45.7%	45.7%
A veces	140	354	29.9%	75.6%
No	114	468	24.4%	100.0%
Total	468		100.0%	

**FUENTE:** Entrevista efectuada a los registradores, personal administrativo, operadores del poder judicial y usuarios.

**ELABORACIÓN:** El investigador.



Fuente Cuadro Nro. 02

## ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

Del cuadro y gráfico 02 se desprende que el 36.0% que corresponde a 214 personas manifiestan que si existen conflicto entre el juez y registrador cuando el juez hace caso omiso a una subsanación o aclaración solicitada por el registrador

Así mismo el 31.5% que corresponde a 140 personas manifiestan que a veces existen conflicto entre el juez y registrador cuando el juez hace caso omiso a una subsanación o aclaración solicitada por el registrador

Por otro lado, el 21.5% que es igual a 114 personas manifiestan que no existen conflicto entre el juez y registrador cuando el juez hace caso omiso a una subsanación o aclaración solicitada por el registrador

## CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS

### 3) Hipótesis

Hi: Si existen conflicto entre el juez y registrador cuando el juez hace caso omiso a una subsanación o aclaración solicitada por el registrador

Ho: No existen conflicto entre el juez y registrador cuando el juez hace caso omiso a una subsanación o aclaración solicitada por el registrador.

2) Nivel de significancia:  $\alpha = 0.05$  ó  $\alpha = 0.10$

3) Distribución Muestral.

$$X_c^2 = \sum_{i=1}^K \frac{(o_i - e_i)^2}{e_i} \approx X_{(K-1)=Gl}^2$$

$o_i$ : Frecuencia Observada.

$e_i$ : Frecuencia Esperada.

$$\Rightarrow e_i = \frac{n}{K} = \frac{468}{3} = 156$$

4) Cálculo del Estadístico de Prueba

$$X_c^2 = \sum_{i=1}^4 \frac{(o_i - e_i)^2}{e_i} = \frac{(214 - 156)^2}{156} + \frac{(140 - 156)^2}{156} + \frac{(114 - 156)^2}{156} = 31.22$$

Se busca en la tabla de  $X^2$ . el valor tabular con  $K-1$  grados de libertad y  $\alpha = 0.05$  ó  $\alpha = 0.01$ . Se tiene.  $K = 3 \Rightarrow K - 1 = 2$ .

$$X_{2,0.05}^2 = 5.991$$

$$X_{2,0.01}^2 = 9.210$$

5) Toma de Decisión:

$$X_c^2 = 4.44 < X_{2,0.05}^2 = 5.991$$

Entonces se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación

Así se observa que el 36.0% que corresponde a 214 personas manifiestan que si existen conflicto entre el juez y registrador cuando el juez hace caso omiso a una subsanación o aclaración solicitada por el registrador

Por el contrario, el 21.5% que es igual a 114 personas declaran que no existen conflicto entre el juez y registrador cuando el juez hace caso omiso a una subsanación o aclaración solicitada por el registrador, de un total de 468 personas encuestadas



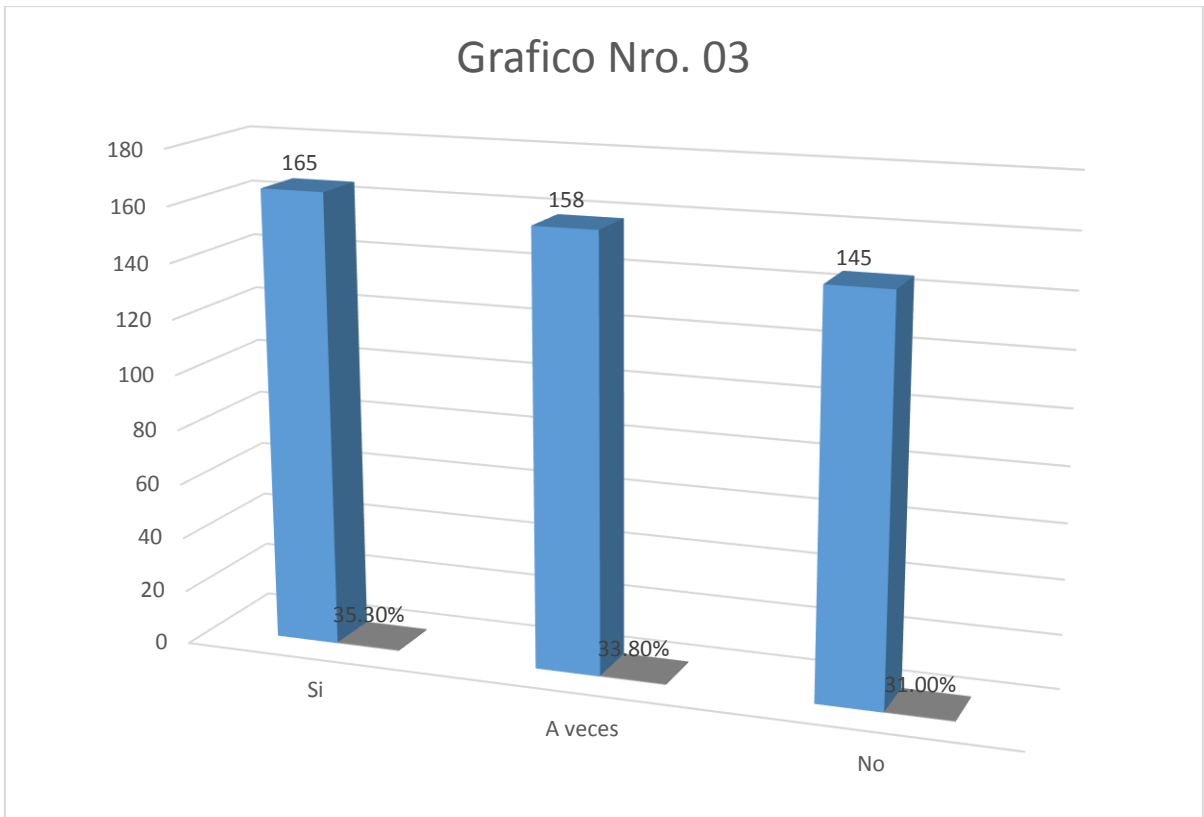
**CUADRO N° 03**

**-¿EL MANDATO JUDICIAL SERA BAJO APERCIBIMIENTO DE SER DENUNCIADO EL REGISTRADOR POR DELITO CONTRA LA RESISTENCIA DE LA AUTORIDAD?**

Categorías	ni(f)	Ni(f)	hi(%)	Hi(%)
Si	165	165	35.3%	35.3%
A veces	158	323	33.8%	69.0%
No	145	468	31.0%	100.0%
Total	468		100.0%	

**FUENTE:** Entrevista efectuada a los registradores, personal administrativo, operadores del poder judicial y usuarios.

**ELABORACIÓN:** El investigador.



Fuente Cuadro Nro. 03

## ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

Del cuadro y gráfico 03 se desprende que el 35.3% que corresponde a 165 personas manifiestan que si el mandato judicial será bajo apercibimiento de ser denunciado el registrador por delito contra la resistencia de la autoridad

Así mismo el 33.8% que corresponde a 158 personas manifiestan que a veces el mandato judicial será bajo apercibimiento de ser denunciado el registrador por delito contra la resistencia de la autoridad

Por otro lado, el 31.0% que es igual a 145 personas manifiestan que no el mandato judicial será bajo apercibimiento de ser denunciado el registrador por delito contra la resistencia de la autoridad

## CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS

### 4) Hipótesis

Hi: Si el mandato judicial será bajo apercibimiento de ser denunciado el registrador por delito contra la resistencia de la autoridad

Ho: No el mandato judicial será bajo apercibimiento de ser denunciado el registrador por delito contra la resistencia de la autoridad

2) Nivel de significancia:  $\alpha = 0.05$  ó  $\alpha = 0.10$

3) Distribución Muestral.

$$X_c^2 = \sum_{i=1}^K \frac{(o_i - e_i)^2}{e_i} \approx X_{(K-1)=Gl}^2$$

$o_i$ : Frecuencia Observada.

$e_i$ : Frecuencia Esperada.

$$\Rightarrow e_i = \frac{n}{K} = \frac{468}{3} = 156$$

4) Cálculo del Estadístico de Prueba

$$X_c^2 = \sum_{i=1}^4 \frac{(o_i - e_i)^2}{e_i} = \frac{(165 - 156)^2}{156} + \frac{(158 - 156)^2}{156} + \frac{(145 - 156)^2}{156} = 0.22$$

Se busca en la tabla de  $X^2$ , el valor tabular con  $K-1$  grados de libertad y  $\alpha = 0.05$  ó  $\alpha = 0.01$ . Se tiene.  $K = 3 \Rightarrow K - 1 = 2$ .

$$X_{2,0.05}^2 = 5.991$$

$$X_{2,0.01}^2 = 9.210$$

5) Toma de Decisión:

$$X_c^2 = 4.44 < X_{2,0.05}^2 = 5.991$$

Entonces se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación

Así se observa que el 35.3% que corresponde a 165 personas declaran que si el mandato judicial será bajo apercibimiento de ser denunciado el registrador por delito contra la resistencia de la autoridad.

Por el contrario el 31.0% que es igual a 145 personas declaran que no el mandato judicial será bajo apercibimiento de ser denunciado el registrador por delito contra la resistencia de la autoridad, de un total de 468 personas encuestadas.

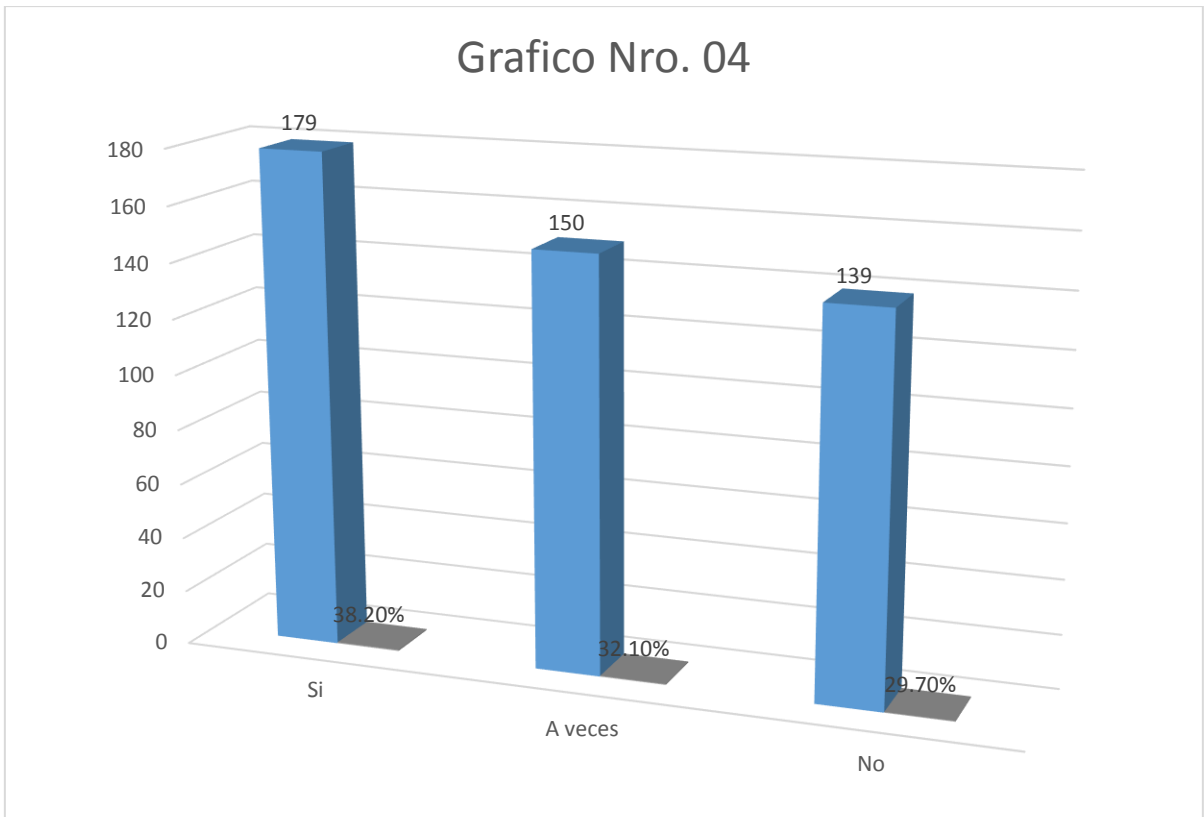
**CUADRO N° 04**

**-¿USTED CREE QUE ALGUNOS MAGISTRADOS TIENEN LA CERTEZA DE QUE TODO MANDATO JUDICIAL DEBE INSCRIBIRSE, PESE AL INCUMPLIMIENTO DE NORMAS LEGALES EXPRESAS COMO LOS PRINCIPIOS REGÍSTRALES QUE SUSTENTAN LA FUNCIÓN REGISTRAL?**

Categorías	ni(f)	Ni(f)	hi(%)	Hi(%)
Si	179	179	38.2%	38.2%
A veces	150	329	32.1%	70.3%
No	139	468	29.7%	100.0%
Total	468		100.0%	

**FUENTE:** Entrevista efectuada a los registradores, personal administrativo, operadores del poder judicial y usuarios.

**ELABORACIÓN:** El investigador.



Fuente Cuadro Nro. 04

## ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

Del cuadro y gráfico 04 se desprende que el 38.2% que corresponde a 179 personas manifiestan qué si algunos magistrados tienen la certeza de que todo mandato judicial debe inscribirse, pese al incumplimiento de normas legales expresas como los principios registrales que sustentan la función registral

Así mismo el 31.1% que corresponde a 150 personas manifiestan qué a veces algunos magistrados tienen la certeza de que todo mandato judicial debe inscribirse, pese al incumplimiento de normas legales expresas como los principios registrales que sustentan la función registral

Por otro lado, el 29.7% que es igual a 139 personas manifiestan qué no algunos magistrados tienen la certeza de que todo mandato judicial debe inscribirse, pese al incumplimiento de normas legales expresas como los principios registrales que sustentan la función registral

## CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS

### 5) Hipótesis

Hi: Si algunos magistrados tienen la certeza de que todo mandato judicial debe inscribirse, pese al incumplimiento de normas legales expresas como los principios registrales que sustentan la función registral

Ho: No, algunos magistrados tienen la certeza de que todo mandato judicial debe inscribirse, pese al incumplimiento de normas legales expresas como los principios registrales que sustentan la función registral

2) Nivel de significancia:  $\alpha = 0.05$  ó  $\alpha = 0.10$

3) Distribución Muestral.

$$X_c^2 = \sum_{i=1}^K \frac{(o_i - e_i)^2}{e_i} \approx X_{(K-1)=Gl}^2$$

$o_i$ : Frecuencia Observada.

$e_i$ : Frecuencia Esperada.

$$\Rightarrow e_i = \frac{n}{K} = \frac{468}{3} = 156$$

4) Cálculo del Estadístico de Prueba

$$X_c^2 = \sum_{i=1}^4 \frac{(o_i - e_i)^2}{e_i} = \frac{(179-156)^2}{156} + \frac{(150-156)^2}{156} + \frac{(139-156)^2}{156} = 5.47$$

Se busca en la tabla de  $X^2$ . el valor tabular con  $K-1$  grados de libertad y  $\alpha = 0.05$  ó  $\alpha = 0.01$ . Se tiene.  $K = 3 \Rightarrow K - 1 = 2$ .

$$X_{2,0.05}^2 = 5.991$$

$$X_{2,0.01}^2 = 9.210$$

5) Toma de Decisión:

$$X_c^2 = 4.44 < X_{2,0.05}^2 = 5.991$$

Entonces se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación

Así se observa que el 38.2% que corresponde a 179 personas declaran que si algunos magistrados tienen la certeza de que todo mandato judicial debe inscribirse, pese al incumplimiento de normas legales expresas como los principios registrales que sustentan la función registral

Por el contrario, el, 29.7% que es igual a 139 personas declaran que no, de un total de 468 personas encuestadas

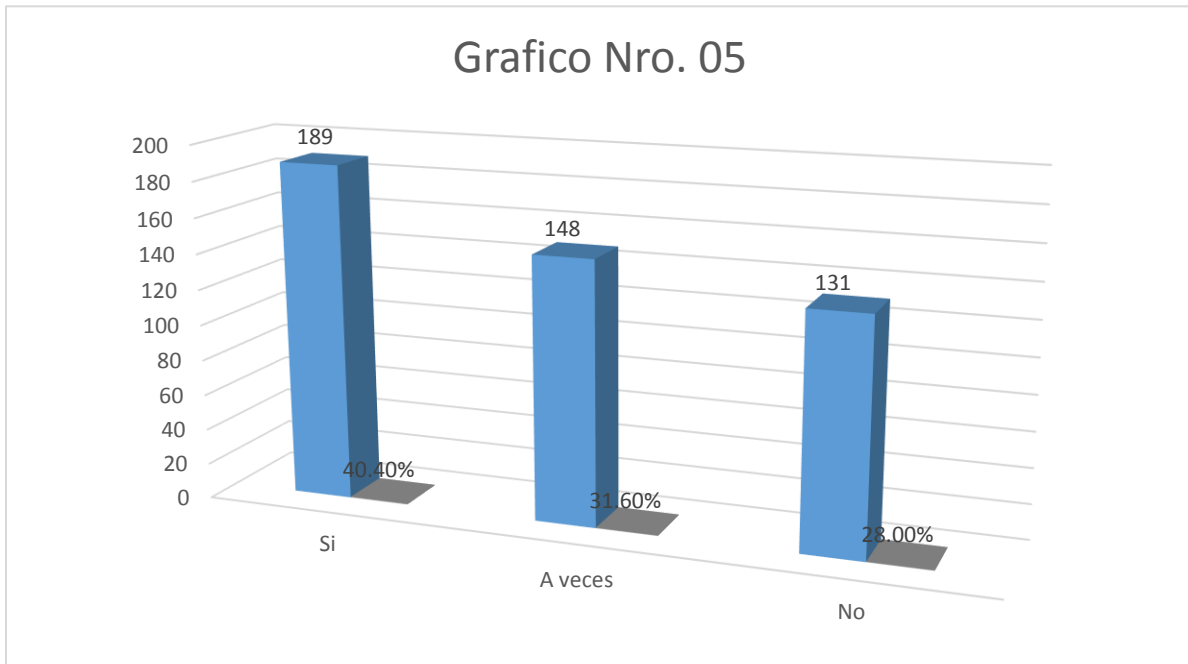
**CUADRO N° 05**

**-¿PROVOCARA LA INEXISTENCIA DE UNA NORMA, OBSTÁCULOS REGISTRALES EN LA ZONA REGISTRAL DE LIMA?**

Categorías	ni(f)	Ni(f)	hi(%)	Hi(%)
Si	189	189	40.4%	40.4%
A veces	148	337	31.6%	72.0%
No	131	468	28.0%	100.0%
Total	468		100.0%	

**FUENTE:** Entrevista efectuada a los registradores, personal administrativo, operadores del poder judicial y usuarios.

**ELABORACIÓN:** El investigador.



Fuente Cuadro Nro. 05

## ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

Del cuadro y gráfico 05 se desprende que el 40.4% que corresponde a 189 personas manifiestan qué si provocara la inexistencia de una norma, obstáculos registrales en la zona registral de Lima

Así mismo el 31.6% que corresponde a 148 personas manifiestan qué a veces provocara la inexistencia de una norma, obstáculos registrales en la zona registral de Lima

Por otro lado, el 28.0% que es igual a 131 personas manifiestan qué no provocara la inexistencia de una norma, obstáculos registrales en la zona registral de Lima

## CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS

### 6) Hipótesis

Hi: Si provocara la inexistencia de una norma, obstáculos registrales en la zona registral de Lima

Ho: No se provocará la inexistencia de una norma, obstáculos registrales en la zona registral de Lima

2) Nivel de significancia:  $\alpha = 0.05$  ó  $\alpha = 0.10$

3) Distribución Muestral.

$$X_c^2 = \sum_{i=1}^K \frac{(o_i - e_i)^2}{e_i} \approx X_{(K-1)=Gl}^2$$

$o_i$ : Frecuencia Observada.

$e_i$ : Frecuencia Esperada.



$$\Rightarrow e_i = \frac{n}{K} = \frac{468}{3} = 156$$

4) Cálculo del Estadístico de Prueba

$$X_c^2 = \sum_{i=1}^4 \frac{(o_i - e_i)^2}{e_i} = \frac{(189 - 156)^2}{156} + \frac{(148 - 156)^2}{156} + \frac{(131 - 156)^2}{156} = 2.56$$

Se busca en la tabla de  $X^2$ . el valor tabular con  $K-1$  grados de libertad y  $\alpha = 0.05$  ó  $\alpha = 0.01$ . Se tiene.  $K = 3 \Rightarrow K - 1 = 2$ .

$$X_{2,0.05}^2 = 5.991$$

$$X_{2,0.01}^2 = 9.210$$

5) Toma de Decisión:

$$X_c^2 = 4.44 < X_{2,0.05}^2 = 5.991$$

Entonces se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación

Así se observa que 40.4% que corresponde a 189 personas declaran que si provocara la inexistencia de una norma, obstáculos registrales en la zona registral de Lima

Por el contrario, el 28.0% que es igual a 131 personas declaran que no provocara la inexistencia de una norma, obstáculos registrales en la zona registral de Lima, de un total de 468 personas encuestadas

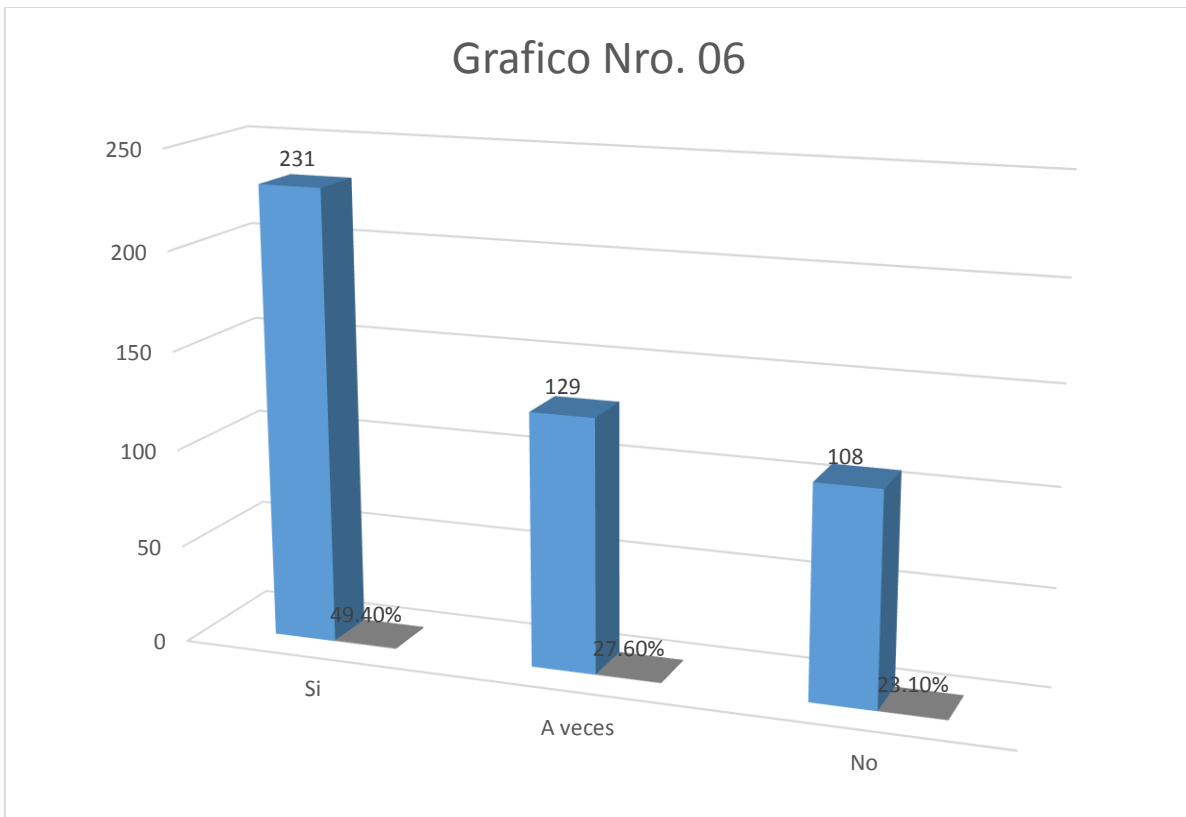
**CUADRO N° 06**

**-¿USTED CREE QUE EL REGISTRADOR PODRÁ REALIZAR UN CONTROL DE LEGALIDAD DE LAS RESOLUCIONES JUDICIALES?.**

Categorías	ni(f)	Ni(f)	hi(%)	Hi(%)
Si	231	231	49.4%	49.4%
A veces	129	360	27.6%	76.9
No	108	468	23.1%	100.0
Total	468		100.0%	

**FUENTE:** Entrevista efectuada a los registradores, personal administrativo, operadores del poder judicial y usuarios.

**ELABORACIÓN:** El investigador.



Fuente Cuadro Nro. 06

## ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

Del cuadro y gráfico 06 se desprende que el 49.4% que corresponde a 231 personas manifiestan qué si el registrador podrá realizar un control de legalidad de las resoluciones judiciales

Así mismo el 27.6% que corresponde a 129 personas declaran qué a veces el registrador podrá realizar un control de legalidad de las resoluciones judiciales

Por otro lado, el 23.1 % que es igual a 108 personas manifiestan qué no el registrador podrá realizar un control de legalidad de las resoluciones judiciales

## CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS

### 7) Hipótesis

Hi: Si el registrador podrá realizar un control de legalidad de las resoluciones judiciales

Ho: No el registrador podrá realizar un control de legalidad de las resoluciones judiciales

2) Nivel de significancia:  $\alpha = 0.05$  ó  $\alpha = 0.10$

3) Distribución Muestral.

$$X_c^2 = \sum_{i=1}^K \frac{(o_i - e_i)^2}{e_i} \approx X_{(K-1)=Gl}^2$$

$o_i$ : Frecuencia Observada.

$e_i$ : Frecuencia Esperada.

$$\Rightarrow e_i = \frac{n}{K} = \frac{468}{3} = 156$$

#### 4) Cálculo del Estadístico de Prueba

$$X_c^2 = \sum_{i=1}^4 \frac{(o_i - e_i)^2}{e_i} = \frac{(231-156)^2}{156} + \frac{(129-156)^2}{156} + \frac{(108-156)^2}{156} = 46.16$$

Se busca en la tabla de  $X^2$ . el valor tabular con  $K-1$  grados de libertad y  $\alpha=0.05$  ó  $\alpha=0.01$ . Se tiene.  $K=3 \Rightarrow K-1=2$ .

$$X_{2,0.05}^2 = 5.991$$

$$X_{2,0.01}^2 = 9.210$$

#### 5) Toma de Decisión:

$$X_c^2 = 4.44 < X_{2,0.05}^2 = 5.991$$

Entonces se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación

Así se observa que el Del cuadro y gráfico 06 se desprende que el 49.4% que corresponde a 231 personas manifiestan qué si el registrador podrá realizar un control de legalidad de las resoluciones judiciales

Por el contrario, el 23.1 % que es igual a 108 personas manifiestan qué no el registrador podrá realizar un control de legalidad de las resoluciones judiciales, de un total de 468 personas encuestadas

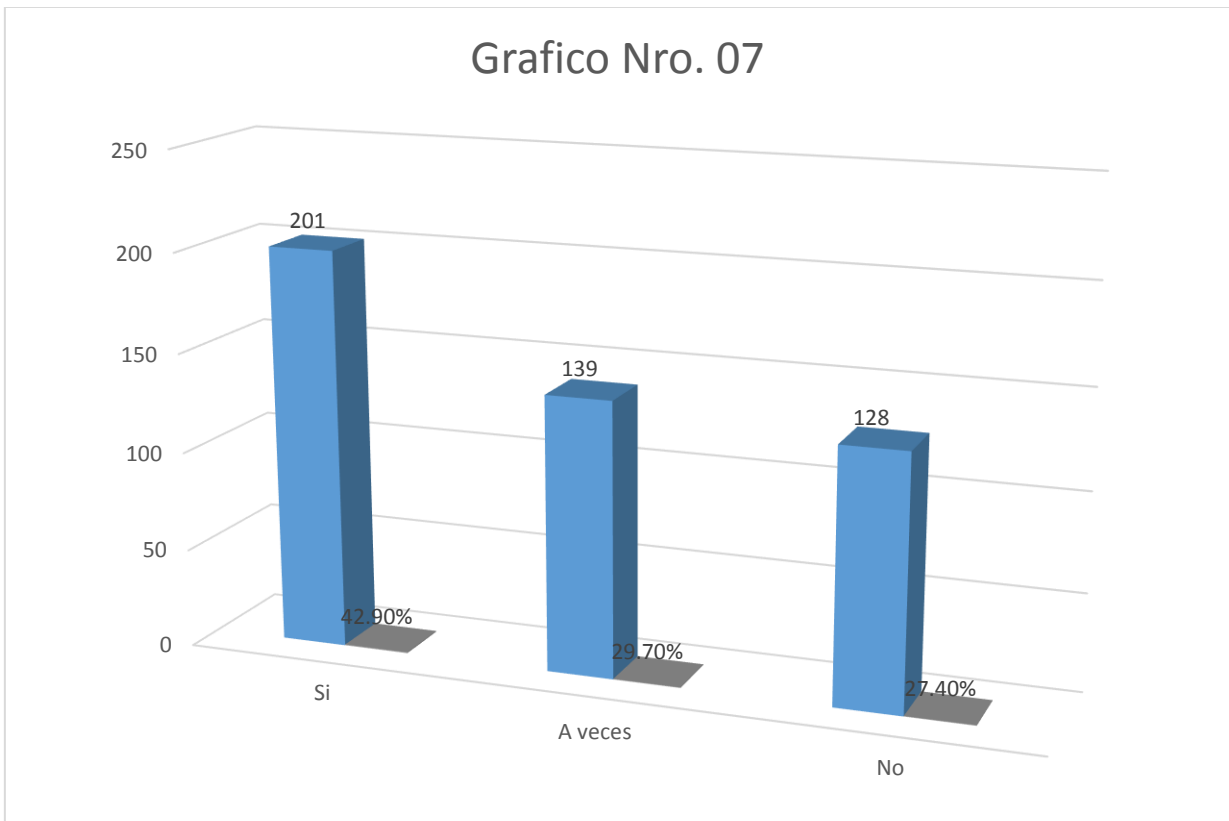
**CUADRO N° 07**

**-¿LOS JUECES NECESITAN INFORMACIÓN REGISTRAL EN TIEMPO REAL SOBRE EL REGISTRO DE PREDIOS ANTES DE DICTAR UNA MEDIDA CAUTELAR?**

Categorías	ni(f)	Ni(f)	hi(%)	Hi(%)
Si	201	201	42.9%	42.9%
A veces	139	340	29.7%	72.6%
No	128	468	27.4%	100.0%
Total	468		100.0%	

**FUENTE:** Entrevista efectuada a los registradores, personal administrativo, operadores del poder judicial y usuarios.

**ELABORACIÓN:** El investigador.



Fuente Cuadro Nro. 07

## ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

Del cuadro y gráfico 07 se desprende que el 42.9% que corresponde a 201 personas manifiestan qué si los jueces necesitan información registral en tiempo real sobre el registro de predios antes de dictar una medida cautelar

Así mismo el 29. % que corresponde a 1399 personas manifiestan qué a veces los jueces necesitan información registral en tiempo real sobre el registro de predios antes de dictar una medida cautelar

Por otro lado, el 27.4% que es igual a 128 personas manifiestan qué no los jueces necesitan información registral en tiempo real sobre el registro de predios antes de dictar una medida cautelar

## CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS

### 8) Hipótesis

Hi: Si los jueces necesitan información registral en tiempo real sobre el registro de predios antes de dictar una medida cautelar

Ho: No los jueces necesitan información registral en tiempo real sobre el registro de predios antes de dictar una medida cautelar

2) Nivel de significancia:  $\alpha = 0.05$  ó  $\alpha = 0.10$

3) Distribución Muestral.

$$X_c^2 = \sum_{i=1}^K \frac{(o_i - e_i)^2}{e_i} \approx X_{(K-1)=Gl}^2$$

$o_i$ : Frecuencia Observada.

$e_i$ : Frecuencia Esperada.

$$\Rightarrow e_i = \frac{n}{K} = \frac{468}{3} = 156$$

4) Cálculo del Estadístico de Prueba

$$X_c^2 = \sum_{i=1}^4 \frac{(o_i - e_i)^2}{e_i} = \frac{(201-156)^2}{156} + \frac{(139-156)^2}{156} + \frac{(128-156)^2}{156} = 19.86$$

Se busca en la tabla de  $X^2$ . el valor tabular con  $K-1$  grados de libertad y  $\alpha = 0.05$  ó  $\alpha = 0.01$ . Se tiene.  $K = 3 \Rightarrow K - 1 = 2$ .

$$X_{2,0.05}^2 = 5.991$$

$$X_{2,0.01}^2 = 9.210$$

5) Toma de Decisión:

$$X_c^2 = 4.44 < X_{2,0.05}^2 = 5.991$$

Entonces se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación

Así se observa que 42.9% que corresponde a 201 personas manifiestan que si los jueces necesitan información registral en tiempo real sobre el registro de predios antes de dictar una medida cautelar

Por el contrario, el 27.4% que es igual a 128 personas manifiestan que no los jueces necesitan información registral en tiempo real sobre el registro de predios antes de dictar una medida cautelar, de un total de 468 personas encuestadas

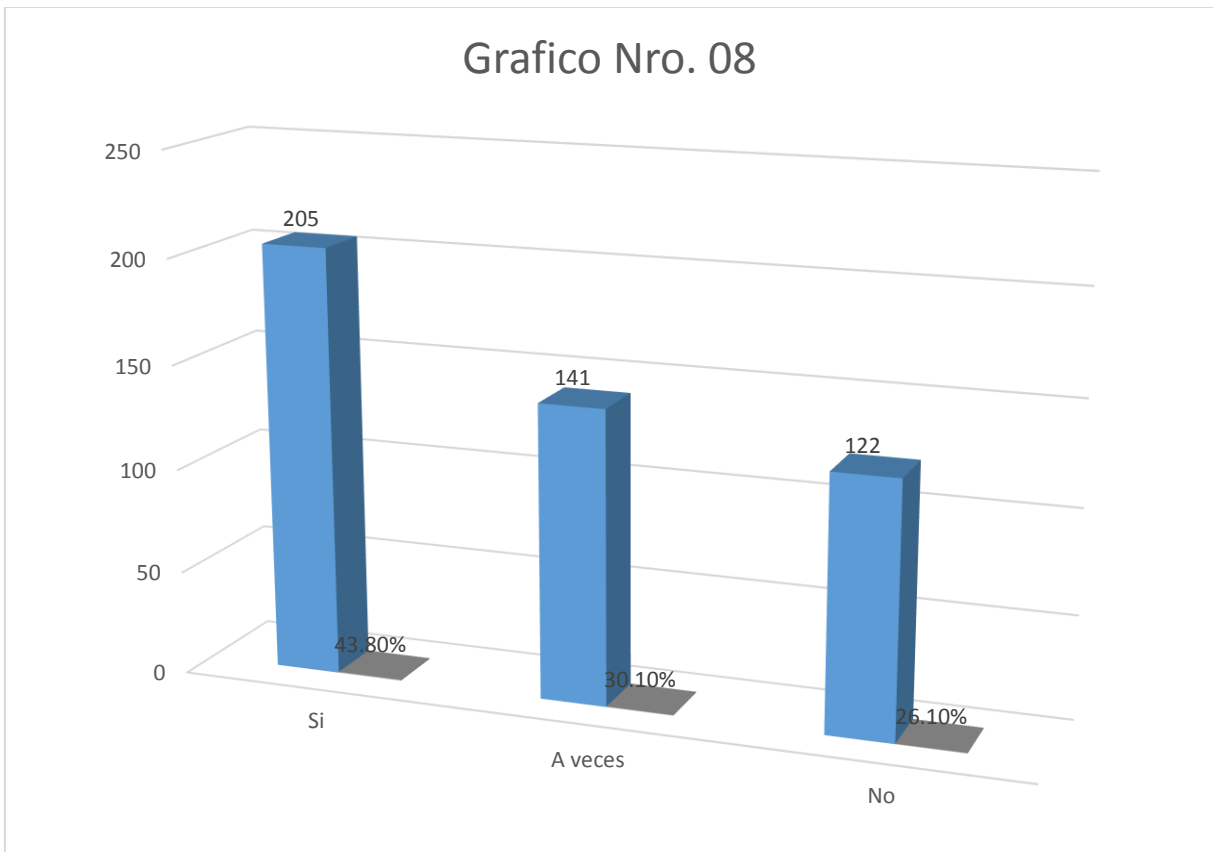
**CUADRO N° 08**

**-¿CREE USTED QUE ALGUNOS INDIVIDUOS UTILIZAN LOS PROCESOS JUDICIALES PARA LOGRAR INSCRIPCIONES QUE NO CUMPLEN CON LAS NORMAS Y PRINCIPIOS REGISTRALES?**

Categorías	ni(f)	Ni(f)	hi(%)	Hi(%)
Si	205	205	43.8%	43.8%
A veces	141	346	30.1%	73.9%
No	122	468	26.1%	100.0%
Total	468		100.0%	

**FUENTE:** Entrevista efectuada a los registradores, personal administrativo, operadores del poder judicial y usuarios.

**ELABORACIÓN:** El investigador.



Fuente Cuadro Nro. 08



## ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

Del cuadro y gráfico 08 se desprende que el 43.8% que corresponde a 205 personas manifiestan qué si algunos individuos utilizan los procesos judiciales para lograr inscripciones que no cumplen con las normas y principios registrales

Así mismo el 30.1% que corresponde a 116 personas manifiestan qué a veces algunos individuos utilizan los procesos judiciales para lograr inscripciones que no cumplen con las normas y principios registrales

Por otro lado, el 26.1% que es igual a 129 personas manifiestan qué no algunos individuos utilizan los procesos judiciales para lograr inscripciones que no cumplen con las normas y principios registrales

## CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS

### 9) Hipótesis

Hi: Si algunos individuos utilizan los procesos judiciales para lograr inscripciones que no cumplen con las normas y principios registrales

Ho: No algunos individuos utilizan los procesos judiciales para lograr inscripciones que no cumplen con las normas y principios registrales

2) Nivel de significancia:  $\alpha = 0.05$  ó  $\alpha = 0.10$

3) Distribución Muestral.

$$X_c^2 = \sum_{i=1}^K \frac{(o_i - e_i)^2}{e_i} \approx X_{(K-1)=Gl}^2$$

$o_i$ : Frecuencia Observada.

$e_i$ : Frecuencia Esperada.

$$\Rightarrow e_i = \frac{n}{K} = \frac{468}{3} = 156$$

4) Cálculo del Estadístico de Prueba

$$X_c^2 = \sum_{i=1}^4 \frac{(o_i - e_i)^2}{e_i} = \frac{(205 - 156)^2}{156} + \frac{(116 - 156)^2}{156} + \frac{(129 - 156)^2}{156} = 14.02$$

Se busca en la tabla de  $X^2$ . el valor tabular con  $K-1$  grados de libertad y  $\alpha = 0.05$  ó  $\alpha = 0.01$ . Se tiene.  $K = 3 \Rightarrow K - 1 = 2$ .

$$X_{2,0.05}^2 = 5.991$$

$$X_{2,0.01}^2 = 9.210$$

5) Toma de Decisión:

$$X_c^2 = 4.44 < X_{2,0.05}^2 = 5.991$$

Entonces se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación

Así se observa que el 43.8% que corresponde a 205 personas declaran que si algunos individuos utilizan los procesos judiciales para lograr inscripciones que no cumplen con las normas y principios registrales

Por el contrario, el Por otro lado, el 26.1% que es igual a 129 personas declaran que no algunos individuos utilizan los procesos judiciales para lograr inscripciones que no cumplen con las normas y principios registrales, de un total de 468 personas encuestadas

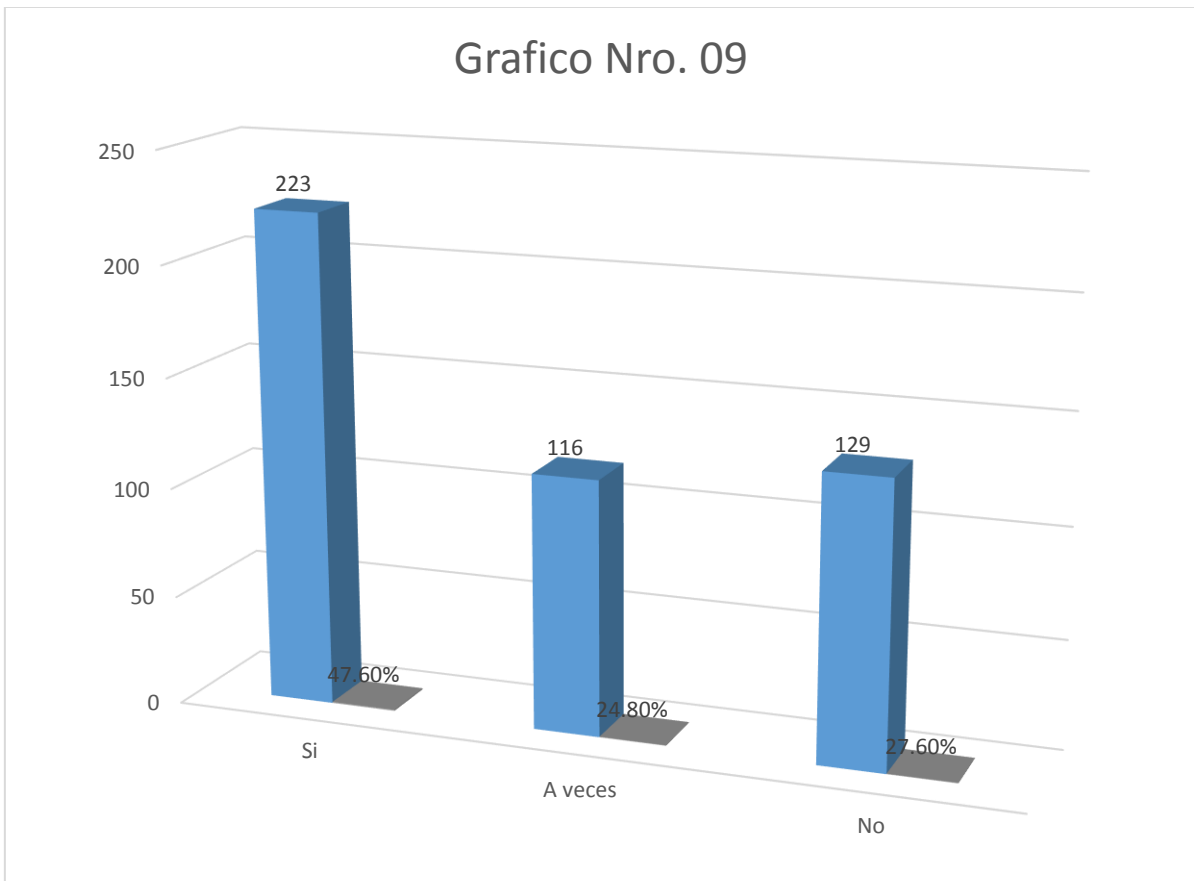
**CUADRO N° 09**

**-¿LOS PRINCIPIOS REGISTRALES SE HAN VISTO AFECTADOS POR MUCHAS DECISIONES JUDICIALES QUE ORDENAN LA INSCRIPCIÓN DE TÍTULOS ERRÓNEOS LO QUE AFECTA LA SEGURIDAD JURÍDICA?**

Categorías	ni(f)	Ni(f)	hi(%)	Hi(%)
Si	223	223	47.6%	47.6%
A veces	116	339	24.8%	72.4%
No	129	468	27.6%	100.0%
Total	468		100.0%	

**FUENTE:** Entrevista efectuada a los Registradores, Personal Administrativo, Operadores del Poder Judicial y Usuarios.

**ELABORACIÓN:** El investigador.



Fuente Cuadro Nro. 09

## ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

Del cuadro y gráfico 09 se desprende que el 47.6 % que corresponde a 223 personas manifiestan qué si los principios registrales se han visto afectados por muchas decisiones judiciales que ordenan la inscripción de títulos erróneos lo que afecta la seguridad jurídica

Así mismo el 24.8% que corresponde a 116 personas manifiestan qué a veces los principios registrales se han visto afectados por muchas decisiones judiciales que ordenan la inscripción de títulos erróneos lo que afecta la seguridad jurídica

Por otro lado, el 27.6% que es igual a 129 personas manifiestan qué no los principios registrales se han visto afectados por muchas decisiones judiciales que ordenan la inscripción de títulos erróneos lo que afecta la seguridad jurídica

## CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS

### 10) Hipótesis

Hi: Si los principios registrales se han visto afectados por muchas decisiones judiciales que ordenan la inscripción de títulos erróneos lo que afecta la seguridad jurídica

Ho: No los principios registrales se han visto afectados por muchas decisiones judiciales que ordenan la inscripción de títulos erróneos lo que afecta la seguridad jurídica

2) Nivel de significancia:  $\alpha = 0.05$  ó  $\alpha = 0.10$

3) Distribución Muestral.

$$X_c^2 = \sum_{i=1}^K \frac{(o_i - e_i)^2}{e_i} \approx X_{(K-1)=Gl}^2$$

$o_i$ : Frecuencia Observada.

$e_i$ : Frecuencia Esperada.

$$\Rightarrow e_i = \frac{n}{K} = \frac{468}{3} = 156$$

4) Cálculo del Estadístico de Prueba

$$X_c^2 = \sum_{i=1}^4 \frac{(o_i - e_i)^2}{e_i} = \frac{(223-156)^2}{156} + \frac{(116-156)^2}{156} + \frac{(129-156)^2}{156} = 23.18$$

Se busca en la tabla de  $X^2$ . el valor tabular con  $K-1$  grados de libertad y  $\alpha = 0.05$  ó  $\alpha = 0.01$ . Se tiene.  $K = 3 \Rightarrow K - 1 = 2$ .

$$X_{2,0.05}^2 = 5.991$$

$$X_{2,0.01}^2 = 9.210$$

5) Toma de Decisión:

$$X_c^2 = 4.44 < X_{2,0.05}^2 = 5.991$$

Entonces se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación

Así se observa que el 47.6 % que corresponde a 223 personas declaran que si los principios registrales se han visto afectados por muchas decisiones judiciales que ordenan la inscripción de títulos erróneos lo que afecta la seguridad jurídica

Por el contrario, el 27.6% que es igual a 129 personas declaran que no los principios registrales se han visto afectados por muchas decisiones judiciales que ordenan la inscripción de títulos erróneos lo que afecta la seguridad jurídica, de un total de 468 personas encuestadas

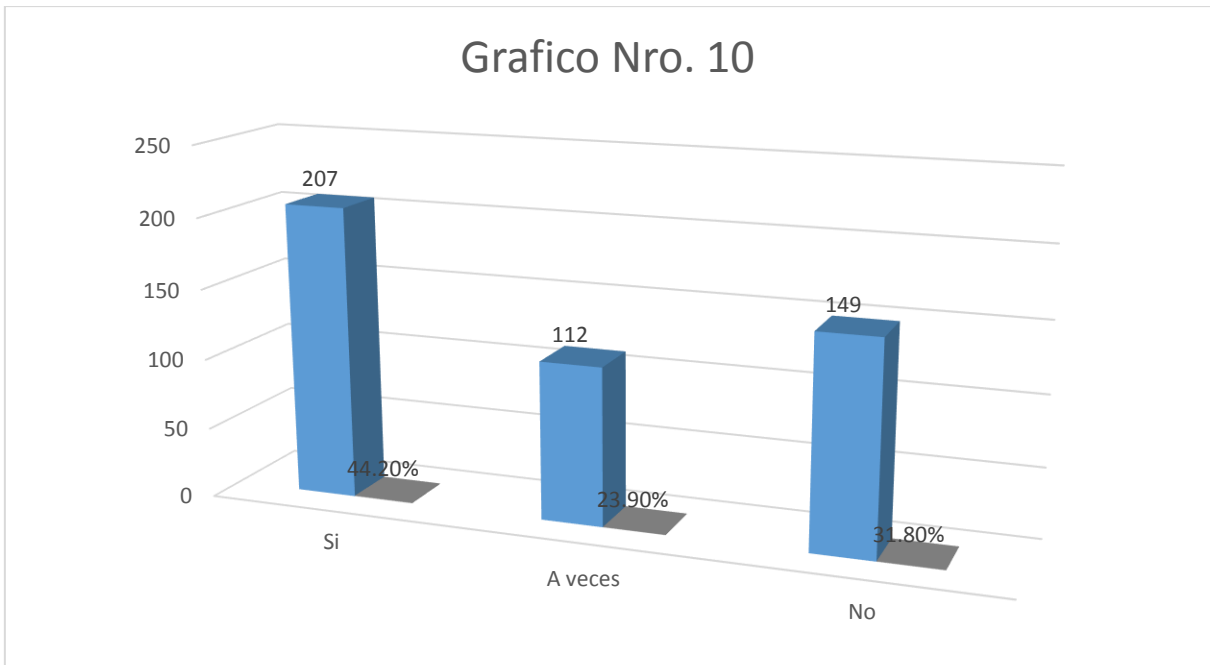
**CUADRO N° 10**

**-¿USTED CREE QUE LOS REGISTRADORES DEBEN DE CERCIORARSE SOBRE LAS FORMALIDADES Y REQUISITOS EXIGIDOS POR LAS LEYES Y REGLAMENTOS PARA UNA INSCRIPCIÓN DE UN ACTO O DERECHOS?**

Categorías	ni(f)	Ni(f)	hi(%)	Hi(%)
Si	207	207	44.2%	44.2%
A veces	112	319	23.9%	68.2%
No	149	468	31.8%	100.0%
Total	468		100.0%	

**FUENTE:** Entrevista efectuada a los registradores, personal administrativo, operadores del poder judicial y usuarios.

**ELABORACIÓN:** El investigador.



Fuente Cuadro Nro. 10

## ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

Del cuadro y gráfico 10 se desprende que el 44.2% que corresponde a 207 personas manifiestan qué si los registradores deben de cerciorarse sobre las formalidades y requisitos exigidos por las leyes y reglamentos para una inscripción de un acto o derechos

Así mismo el 23.9% que corresponde a 112 personas manifiestan qué a veces los registradores deben de cerciorarse sobre las formalidades y requisitos exigidos por las leyes y reglamentos para una inscripción de un acto o derechos

Por otro lado, el 31.8% que es igual a 149 personas manifiestan qué no los registradores deben de cerciorarse sobre las formalidades y requisitos exigidos por las leyes y reglamentos para una inscripción de un acto o derechos

## CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS

### 11) Hipótesis

Hi: Si los registradores deben de cerciorarse sobre las formalidades y requisitos exigidos por las leyes y reglamentos para una inscripción de un acto o derechos

Ho: No los registradores deben de cerciorarse sobre las formalidades y requisitos exigidos por las leyes y reglamentos para una inscripción de un acto o derechos.

2) Nivel de significancia:  $\alpha = 0.05$  ó  $\alpha = 0.10$

3) Distribución Muestral.

$$X_c^2 = \sum_{i=1}^K \frac{(o_i - e_i)^2}{e_i} \approx X_{(K-1)=Gl}^2 \quad o_i: \text{Frecuencia Observada.}$$

$e_i$ : Frecuencia Esperada.

$$\Rightarrow e_i = \frac{n}{K} = \frac{468}{3} = 156$$

4) Cálculo del Estadístico de Prueba

$$X_c^2 = \sum_{i=1}^4 \frac{(o_i - e_i)^2}{e_i} = \frac{(207 - 156)^2}{156} + \frac{(112 - 156)^2}{156} + \frac{(149 - 156)^2}{156} = 4.58$$

Se busca en la tabla de  $X^2$ . el valor tabular con  $K-1$  grados de libertad y  $\alpha = 0.05$  ó  $\alpha = 0.01$ . Se tiene.  $K = 3 \Rightarrow K - 1 = 2$ .

$$X_{2,0.05}^2 = 5.991$$

$$X_{2,0.01}^2 = 9.210$$

5) Toma de Decisión:

$$X_c^2 = 4.44 < X_{2,0.05}^2 = 5.991$$

Entonces se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación

Así se observa que el 44.2% que corresponde a 207 personas declaran que si los registradores deben de cerciorarse sobre las formalidades y requisitos exigidos por las leyes y reglamentos para una inscripción de un acto o derechos

Por el contrario, el 31.8% que es igual a 149 personas declaran que no los registradores deben de cerciorarse sobre las formalidades y requisitos exigidos por las leyes y reglamentos para una inscripción de un acto o derechos, de un total de 468 personas encuestadas



## CONCLUSIONES

**Primera.** - Nuestro Sistema Jurídico cuenta con la Constitución Política, donde están incluidos ciertos principios que se deben de respetar, pero en ocasiones esto no sucede, siendo que una gran parte de magistrados, apoyándose en lo que señala el segundo párrafo del artículo 2011, recurre al apercibimiento como respuesta a las solicitudes de aclaraciones emitidas por los registradores, violentándose en distintas formas la seguridad jurídica en la zona registral del Lima.

**Segunda.** - Las incompatibilidades pueden ser de forma expresa o de manera enunciativa; está inspirado en el principio fundamental de oposición de intereses, donde el servidor registral jamás dejara de analizar e interpretar los actos puestos a su consideración, muy a pesar que existan fallos del órgano judicial antagónicos, pues su perfil innato de analista, no se detiene, y a pesar de todo, únicamente estaría apelando a un concedido control de legalidad, lo cual de alguna manera limita su actuación dentro de la función registral.

**Tercero.**- Existe la imperiosa necesidad de focalizar la atención en los notorios obstáculos registrales existentes hoy en día en la sede registral de Lima lo cual conlleva a la imposibilidad de ejecutar y/o incorporar los mandatos cautelares que desde el órgano jurisdiccional son emitidos y que al desprenderse los mismos de un poder público son de obligatorio e inmediato acatamiento, ante lo cual dichos obstáculos registrales no son otros que defectos administrativos o de la propia norma que exacerba los cánones convencionales y técnicos que en sede registral debería tenerse.

## RECOMENDACIONES

**Primera.** - El valor de seguridad jurídica que aporta el derecho es muy importante para que las autoridades ajusten sus actos en base a leyes y no a la arbitrariedad, generando obstáculos, por tanto; debemos de defender un estado de derecho, para ello se requiere capacitar constantemente a los magistrados, trabajadores de registros, abogados y público en general, aprovechando la era digital en la que estamos inmersos, lo cual permitirá llegar al máximo de personas para cumplir estos objetivos.

**Segunda.** -Precisando los alcances de la norma referida los registradores califican la legalidad del título y la condición inscribible del acto o derecho. Donde se recomienda que el órgano Jurisdiccional en aras de darle una mayor precisión a sus sentencias y dando como resultado una mayor seguridad jurídica para el administrado, aclare las peticiones solicitadas por la Sunarp no solo se limiten a percibir el mandato de inscripción.

**Tercera.** - Se sugiere un trabajo sistemático en el tratamiento de los mandatos cautelares en la sede registral de Lima, analizando y resolviendo de manera ascendente desde los expedientes más asequibles y finalizando en los más complejos de esta forma se llegaría a una descongestión administrativa y se generaría un nivel aceptable de fluidez en el abordaje de los expedientes, puesto que la presentación de resultados de un porcentaje de ellos sería dentro de los márgenes normales.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Código Civil del 1984, Decreto Legislativo N° 295, libro IX Registros Públicos. Perú.

Código Procesal Civil del 1993, Título IV de la sección Quinta, Proceso cautelar. Perú.

Coghlan Antonio R. (1984). “Teoría general de derecho inmobiliario registral”. Buenos aires – Argentina. Editorial Abeledo Perrot.

Chico y Ortiz J. (1987) “Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral”. Madrid- España. Editorial Civitas.

Chico y Ortiz J. (2000) “Estudios sobre Derecho Hipotecario Pons ediciones jurídicas y sociales.” Madrid - España. Editorial Civitas.

D’ Brot Burgos, C. y otros (2000) “Temas de Derecho Registral” Lima- Perú. Editorial Palestra.

Delgado Scheelje, A. (1998) “La publicidad jurídica registral (cuestiones generales y manifestaciones concretas) En Derecho Registral I, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.” Lima- Perú. Gaceta Jurídica Editores.

Delgado Pérez C. (2009) “La contradictoria interpretación judicial de los principios registrales de publicidad, inoponibilidad y fe pública en la solución de conflictos de derechos reales y personales y su repercusión en la seguridad jurídica”. Trabajo de investigación para obtener el grado de Maestro. Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo. Lambayeque – Perú.

De Mena y San Millán (1996). "Calificación Registral de documentos judiciales” Madrid - España. Editorial Civitas. Pp. 921

Díaz Leiva, O. (2006) “Los programas de titulación y formalización de la propiedad y la afectación de la seguridad jurídica, maestría en derecho civil y comercial”. Trabajo de

investigación para obtener el grado de Maestro. Universidad Nacional Pedro Ruíz Gallo. Lambayeque – Perú.

Esturillo López A. (1992) “Estudio de la legislación sobre l registro mercantil: practica de legislación mercantil societaria”. Madrid – España. Editorial Civitas

Esquivel Oviedo J. (2008) “Guía practica de inscripción de la propiedad inmueble.” .Lima- Perú .Gaceta jurídica

Fernández de Bujan A. (1999) “Jurisdicción voluntaria en Derecho Romano” Madrid- España. Editorial Civitas

García Coni R. y Frontini, A. (2006), “Derecho Registral aplicado”. Buenos Aires - Argentina. Editorial Lexis Nexis

García García J. (1993) “Derecho inmobiliario registral o hipotecario”. Madrid- España. Editorial Civitas S.A

Gómez Galligo F. (1996) “La calificación registral: estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre la calificación registral” Madrid- España. Editorial Civitas S.A.

Gonzales Barrón G. (2011) “Derecho registral y notarial” .Lima-Perú. Ediciones Caballero Bustamente

Gómez, F. (1996) “La Calificación Registral Estudio de las Principales Aportaciones Doctrinales sobre la Calificación Registral” Madrid-España. Editorial Civitas S.A.

Guevara Manrique R. (1993) “Derecho registral y notarial”. Lima-Perú. Editorial Gaceta Jurídica.

Hoffman Elizalde R. (1998) “Introducción al estudio del derecho” México DF- México. Editorial UNAM

Jiménez Saavedra H. (2001) Calificación registral de instrumentos judiciales. En revista jurídica de Cajamarca. Recuperado el 13 de Marzo del 2018 desde: <http://www.derechoycambiosocial.com/RJC/Revista3/calificación.htm>.

Kemelmajer, A. (1996) “Calificación registral de documentos que tienen origen de decisiones judiciales, editado por el colegio de registradores de la propiedad y mercantiles de España”, Madrid- España. Editorial Civitas

Lama More H. (2010) La Tutela cautelar. Red Iberoamericana de magistrados en blog de la Pontificia Universidad católica del Perú. Recuperado el 14 de Marzo del 2018. Desde: <http://blog.pucp.edu.pe/media/avatar/624.pdf>.

Monroy Palacios J. (2002), “Bases para la formación de una Teoría Cautelar”. Lima - Perú. Editorial Comunidad

Morales Godo J. (2004) “Calificación registral de las resoluciones judiciales”. Revista jurídica UNMSM Lima- Perú.

Musto Néstor J. (2009), “Derecho reales”. Buenos Aires. Editorial Astrea

Ossorio M. (1996) “Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales” Buenos Aires- Argentina. Editorial Heliasta

Pérez Fernández del Castillo B. (1995) “Derecho Registral”. México DF- México. Editorial Porrúa

Pérez Luño A. (1994) “La Seguridad Jurídica” Barcelona- España. Editorial Ariel

Podrez Yaniz S. (2008), La calificación registral de los instrumentos de origen judicial en: Revista del notariado N° 893. Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

Podrez Yaniz S. (2012), Recursos vinculados con la calificación de documentos judiciales III foro internacional de derecho registral en la Ciudad de Buenos Aires.

Priori Posada G. (2006). “La Tutela Cautelar.” Lima- Perú. Editores Ara.

Rivas Adolfo A. (2000), “Teoría General de las Medidas Cautelares”. Trujillo-Perú. Editorial Rhodas

Roca Sastre R. (1996) “Derecho Hipotecario”. Barcelona- España. Editorial Bosch.

Roca Sastre R. (1997), “Derecho hipotecario. Barcelona- España. Editorial Bosch  
Barcelona.

Rodríguez Domínguez E. (1998) “Manual de Derecho Procesal Civil”. Lima Perú. Editorial Grijley

Scotti, E. (2002) “Aportes al derecho registral argentino”, Buenos aires- Argentina. Editorial Fides

Soria Alarcón, M. (1997) “Estudios de Derecho Registral” Lima- Perú. Editorial Palestra

Torres Vásquez A. (2011) “Introducción al Derecho Teoría General del Derecho”. Lima- Perú. Editorial Idemsa

Torres Manrique, F. (2004) “La Calificación registral de Documentos Judiciales en el Derecho peruano”, Lima- Perú. Editorial Ediyusa

Vargas Machuca R. (1996) “Introducción al estudio sistemático de las medidas cautelares”. El foro Buenos aires.

# **A N E X O S**

## Anexos Nro. 01

### Matriz de Consistencia

**TÍTULO: “LOS OBSTÁCULOS REGISTRALES Y LA NECESIDAD DE REGULARLOS FRENTE A LOS MANDATOS CAUTELARES JUDICIALES POR PARTE DE LOS ENCARGADOS EN LA ZONA REGISTRAL DE LIMA EN LOS AÑOS 2017 AL 2018”.**

<b>PROBLEMA</b>	<b>OBJETIVO</b>	<b>HIPOTESIS</b>	<b>VARIABLES</b>	<b>INDICADORES</b>	<b>METODOLOGIA</b>
<p style="text-align: center;"><b>Problema General</b></p> <p>- ¿Cuál es la causa de los obstáculos registrales y la necesidad de regularlos frente a los mandatos cautelares judiciales por parte de los encargados en la zona registral de Lima en los años 2017 al 2018?</p> <p style="text-align: center;"><b>Problemas Específicos</b></p> <p>-¿Cuándo surgen los impedimentos registrales en la zona registral de Lima?</p> <p>-¿Los mandatos cautelares afectaran la seguridad jurídica en la zona registral de Lima?</p>	<p style="text-align: center;"><b>Objetivo General</b></p> <p>-Establecer cuál es la causa de los obstáculos registrales y la necesidad de regularlos frente a los mandatos cautelares judiciales por parte de los encargados en la zona registral de Lima en los años 2017 al 2018.</p> <p style="text-align: center;"><b>Objetivos Específicos</b></p> <p>-Investigar cuándo surgen los impedimentos registrales en la zona registral de Lima.</p> <p>-Averiguar si los mandatos cautelares afectan la seguridad jurídica en la zona registral de Lima.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Hipótesis General</b></p> <p>-La causa de los obstáculos registrales radica en que genera inseguridad jurídica, indefensión, es decir contraria al derecho constitucional a la tutela judicial efectiva hacia los encargados de la zona registral de Lima.</p> <p style="text-align: center;"><b>Hipótesis Específicos</b></p> <p>-Los impedimentos registrales surgen cuando la vigencia de los pronunciamientos registrales resulta incompatible</p> <p>- En la zona registral de Lima los mandatos cautelares si afectan la seguridad jurídica, así como se aprecia las incompatibilidades administrativas y normativas de forma perniciosa.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Variable independiente:</b></p> <p>-Los obstáculos registrales</p> <p style="text-align: center;"><b>Variable dependiente</b></p> <p>-Los mandatos cautelares judiciales</p>	<p>-Adecuación</p> <p>-Incompatibilidad</p> <p>-Responsabilidad Civil.</p> <p>-Responsabilidad Administrativa.</p>	<p>Tipo de investigación: -Diseño Metodológico es no experimental, es una Investigación de corte trasversal. Tipo: Descriptivo-explicativo. Enfoque de la investigación es cualitativo y cuantitativo (mixto) Población y muestra Población 1170 Muestra 468 Técnicas e instrumentos Entrevista, Encuesta</p>





## **Anexos Nro. 2**

### **Cuestionario**

“Los obstáculos registrales y la necesidad de regularlos frente a los mandatos cautelares judiciales por parte de los encargados en la zona registral de Lima en los años 2017 al 2018”.

Apreciados amigos, el vigente cuestionario tiene como propósito la preparación de información sobre Los obstáculos registrales y la necesidad de regularlos frente a los mandatos cautelares judiciales por parte de los encargados en la zona registral de Lima en los años 2017 al 2018. En tal sentido suplico a su asistencia y le solicito que usted responda el siguiente cuestionario con total objetividad y sinceridad, considerando que el mismo no constituye un examen de conocimiento.

**INSTRUCCIONES:** El cuestionario presenta una serie de preguntas sobre Los obstáculos registrales y la necesidad de regularlos frente a los mandatos cautelares judiciales por parte de los encargados en la zona registral de Lima en los años 2017 al 2018 que desea evaluarse, cada una de ellas va seguida de tres posibles alternativas. Responda indicando la alternativa elegida y teniendo en cuenta que no existen puntos en contra.

#### **DATOS GENERALES**

**1.-EDAD** : .....

**2.- CARGO** : .....

**3.-TIEMPO DE SERVICIO**.....

**4.-GRADO ACADÉMICO**.....

**5.-GÉNERO: MASCULINO** ( ) **FEMENINO** ( )

**1.- ¿CUÁL ES LA CAUSA DE LOS OBSTÁCULOS REGISTRALES Y LA NECESIDAD DE REGULARLOS FRENTE A LOS MANDATOS CAUTELARES JUDICIALES POR PARTE DE LOS ENCARGADOS EN LA ZONA REGISTRAL DE LIMA EN LOS AÑOS 2017 AL 2018?**

- Inseguridad Jurídica ( ) - Normatividad insuficiente ( ) - No sabe ( )

**2- ¿USTED CONSIDERA QUE EXISTEN CONFLICTO ENTRE EL JUEZ Y REGISTRADOR CUANDO EL JUEZ HACE CASO OMISO A UNA SUBSANACIÓN O ACLARACIÓN SOLICITADA POR EL REGISTRADOR?**

- Si ( ) - No ( ) - A Veces ( )

**3.-¿EL MANDATO JUDICIAL SERA BAJO APERCIBIMIENTO DE SER DENUNCIADO EL REGISTRADOR POR DELITO CONTRA LA RESISTENCIA DE LA AUTORIDAD?**

- Si ( ) - No ( ) - A Veces ( )

**4.- ¿USTED CREE QUE ALGUNOS MAGISTRADOS TIENEN LA CERTEZA DE QUE TODO MANDATO JUDICIAL DEBE INSCRIBIRSE, PESE AL INCUMPLIMIENTO DE NORMAS LEGALES EXPRESAS COMO LOS PRINCIPIOS REGÍSTRALES QUE SUSTENTAN LA FUNCIÓN REGISTRAL?**

- Si ( ) - No ( ) - A Veces ( )

**5.-¿PROVOCARA LA INEXISTENCIA DE UNA NORMA, OBSTÁCULOS REGISTRALES EN LA ZONA REGISTRAL DE LIMA?**

- Si ( ) - No ( ) - A Veces ( )

**6.-¿USTED CREE QUE EL REGISTRADOR PODRÁ REALIZAR UN CONTROL DE LEGALIDAD DE LAS RESOLUCIONES JUDICIALES?.**

- Si ( )                                - No ( )                                - A Veces ( )

**5.-¿LOS MANDATOS CAUTELARES AFECTARAN LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LA ZONA REGISTRAL DE LIMA?**

- Si ( )                                - No ( )                                - A Veces ( )

**6.-¿USTED CREE QUE INFLUYEN LAS DISCORDANCIAS NORMATIVAS ENTRE LA INCOMPATIBILIDAD DE LOS MANDATOS JUDICIALES CON LOS ASIENTOS REGISTRALES?**

- Si ( )                                - No ( )                                - A Veces ( )

**7.-¿LOS JUECES NECESITAN INFORMACIÓN REGISTRAL EN TIEMPO REAL SOBRE EL REGISTRO DE PREDIOS ANTES DE DICTAR UNA MEDIDA CAUTELAR?**

- Si ( )                                - No ( )                                - A Veces ( )

**8.-¿CREE USTED QUE ALGUNOS INDIVIDUOS UTILIZAN LOS PROCESOS JUDICIALES PARA LOGRAR INSCRIPCIONES QUE NO CUMPLEN CON LAS NORMAS Y PRINCIPIOS REGISTRALES?**

- Si ( )                                - No ( )                                - A Veces ( )

**9.-¿LOS PRINCIPIOS REGISTRALES SE HAN VISTO AFECTADOS POR MUCHAS DECISIONES JUDICIALES QUE ORDENAN LA INSCRIPCIÓN DE TÍTULOS ERRÓNEOS LO QUE AFECTA LA SEGURIDAD JURÍDICA?**

- Si ( )

- No ( )

- A Veces ( )

**10.- ¿USTED CREE QUE LOS REGISTRADORES DEBEN DE CERCIORARSE SOBRE LAS FORMALIDADES Y REQUISITOS EXIGIDOS POR LAS LEYES Y REGLAMENTOS PARA UNA INSCRIPCIÓN DE UN ACTO O DERECHOS?**

- Si ( )

- No ( )

- A Veces ( )

**MUCHAS GRACIAS POR SU COLABORACION**

## CASUÍSTICA

### CASO I

Garazatua (2011) en su artículo electrónico denominado “La seguridad jurídica en el sistema registral”, el cual está incluido en la revista del Fuero Registral, es así que tenemos que: “en el caso del sistema jurídico peruano, ya el Tribunal Constitucional ha establecido que la noción de seguridad jurídica, aun cuando no está contenida en una norma constitucional escrita, constituye un indiscutible principio jurídico de rango constitucional, afirmándose que “forma parte consubstancial del Estado Constitucional de Derecho. La predecibilidad de las conductas (en especial, las de los poderes públicos) frente a los supuestos previamente determinados por el Derecho, es la garantía que informa a todo el ordenamiento jurídico y que consolida la interdicción de la arbitrariedad”, el cual lo tenemos en dicha Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el Exp. N° 016-2002-AI/TC (Lima)

Así entonces, de acuerdo al referido criterio interpretativo del órgano de control constitucional peruano, la noción de seguridad jurídica tiene un reconocimiento implícito en el ordenamiento constitucional y legal, y se hace efectiva a través de las diversas disposiciones orientadas a dotar erga omnes de la necesaria previsibilidad y certidumbre, respecto de las consecuencias jurídicas ante un suceso determinado.

Es por ello que la institución del Registro es reconocida como un instrumento específico de la seguridad jurídica, en tanto está orientado a atender de manera objetiva las necesidades de certeza y previsibilidad en el tráfico patrimonial, características éstas que son propias de una economía de mercado. De esta forma, el Registro se ha convertido, cada vez más, en un medio jurídicamente idóneo de organización de la sociedad civil moderna.

Sin embargo, los alcances de la seguridad jurídica a través del Registro, deben ser entendidos y apreciados necesariamente en la evolución del contexto histórico, toda vez que, aún cuando la esencia de previsibilidad y certidumbre es la misma, las condiciones y necesidades históricas de

su implementación en el Perú a fines del siglo XIX, definitivamente no son iguales que las necesidades y características de la seguridad jurídica que exige el mundo contemporáneo.

En efecto, dicho rol instrumental del Registro al servicio de la seguridad jurídica, se ha acentuado de manera indiscutible en las últimas décadas, en las que el mundo ha sufrido cambios radicales, alterándose abruptamente las relaciones sociales y económicas, en gran parte impulsadas por el avance enorme de la tecnología y el crecimiento exponencial de los mecanismos de contratación, rompiéndose, irreversiblemente, los esquemas tradicionales del tráfico patrimonial, con la consiguiente necesidad de adecuación de los ordenamientos jurídicos al nuevo modelo de convivencia humana.

Es indiscutible que el mundo actual está caracterizado por nuevos modelos de relaciones sociales, económicas y jurídicas regidos, en mayor o menor medida, por los principios de libertad individual, libertad de mercado y libertad de contratación.” (Pp. 171).

## **CASO II**

RESOLUCIÓN No-237-2002-ORLC/TR, en el cual tenemos que: “...solo las resoluciones judiciales que den lugar a inscripciones definitivas requieren constancia de haber quedado consentidas o ejecutoriadas, en aplicación del art. 51 del Reglamento General de Registros Públicos, es unánime la jurisprudencia al señalar que otro aspecto calificable es la "Ejecutoriedad de la Resolución". Es decir, no pueden tener acceso registral procesos en trámite, por ello tanto el Reglamento de las inscripciones, como las normas procesales coinciden que únicamente pueden causar estado las resoluciones que han quedado en calidad de consentidas y/o ejecutoriadas, tal como cuando se trata de una sentencia declarativa de dominio. Sin embargo, tal exigencia no es aplicable, por ejemplo, en el caso de anotación de medidas cautelares y anotaciones de demanda, por la propia naturaleza de estos actos”. (Pp. 67).







