

Universidad de Huánuco

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas
ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO
Y CIENCIAS POLÍTICAS



UDH
UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO

TESIS

**FALTA DE UNIFICACION DE CRITERIOS EN LOS
REGISTROS PÚBLICOS AL CALIFICAR LOS TÍTULOS
DEL REGISTRO DE PREDIOS, TRANSGREDE EL ARTÍCULO
33 DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS
PÚBLICOS – HUÁNUCO, 2018.**

**Para optar el Título Profesional de
ABOGADO**

TESISTA

LEYVA ANTONIO, Gina Malú

ASESOR

Mtro. MEZA BLACIDO. Jhon Fernando

**Huánuco – Perú
2019**



RESOLUCIÓN N° 454-2019-DFD-UDH
Huánuco, 06 de mayo de 2019

Visto, la solicitud con ID 222056-0000002274 de fecha 29 de abril de 2019 presentado por la Bachiller **LEYVA ANTONIO, Gina Malú**, quien pide se Ratifique y se designe a los miembros del Jurado y se señale fecha y hora para sustentar el Trabajo de Investigación Científica (Tesis) intitulado **"FALTA DE UNIFICACIÓN DE CRITERIOS EN LOS REGISTROS PÚBLICOS AL CALIFICAR LOS TÍTULOS DEL REGISTRO DE PREDIOS, TRANSGREDE EL ARTÍCULO 33 DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS – HUÁNUCO, 2018"** para optar el Título profesional de Abogado y;

CONSIDERANDO:

Que mediante Resolución N° 395-2019-DFD-UDH de fecha 17 de abril de 2019 se aprueba el Informe final del Trabajo de Investigación Científica (Tesis) **"FALTA DE UNIFICACIÓN DE CRITERIOS EN LOS REGISTROS PÚBLICOS AL CALIFICAR LOS TÍTULOS DEL REGISTRO DE PREDIOS, TRANSGREDE EL ARTÍCULO 33 DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS – HUÁNUCO, 2018"** formulado por la Bachiller **LEYVA ANTONIO, Gina Malú**, del Programa Académico de Derecho y Ciencias Políticas de la UDH, quien posteriormente fue declarada **APTA** para sustentar dicha investigación;

Que, estando a lo dispuesto en el Art. 41 del Reglamento General de Grados y a lo Establecido en el Art. 44° de la Nueva Ley Universitaria N° 30220; Inc. n) del Art. 44° del Estatuto de la Universidad de Huánuco; y la facultad contemplada en la Resolución N° 795-2018-R-CU-UDH, de fecha 13 de julio de 2018;

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- RATIFICAR Y DESIGNAR a los miembros del Jurado de Tesis para examinar a la Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas de la UDH, **LEYVA ANTONIO, Gina Malú**, para optar el Título profesional de Abogado por la modalidad de Sustentación del Trabajo de Investigación Científica (Tesis), a los siguientes docentes:

Mtro. (a) Ruth Mariksa Montaldo Yerena	: Presidente
Abog. Wilder Sherwin Leandro Hermosilla	: Vocal
Abog. Luis Javier Ríos Cárdenas	: Secretario
Abog. Hugo Baldomero Peralta Baca	: Suplente

Artículo Segundo.- SEÑALAR el día jueves 23 de mayo de 2019 a horas 4.15 pm dicha sustentación pública se realizará en la Sala de Simulación de Audiencias Judiciales de la Universidad de Huánuco, sito en el 4to. Edificio 1er. Piso de la ciudad universitaria La Esperanza.

Regístrese, comuníquese y archívese



DISTRIBUCIÓN: Of. Mat. Y Reg. Acad., Exp. Graduando, Interesado, Jurados (3), Asesor, Archivo, FCB/mgm



ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

En la ciudad de Huánuco, siendo las 4:15 horas del día 23 del mes de Mayo del año 2019, en la Sala de Simulación de Audiencias Judiciales de la Universidad de Huánuco, sito en el 4to. Edificio 1er. Piso de la ciudad Universitaria La Esperanza, en cumplimiento de lo señalado en el Reglamento General de Grados y Títulos de la Universidad de Huánuco, se reunió el Jurado Ratificado integrado por los docentes:


Mtro. (a) Ruth Mariksa Montaldo Yerena : (Presidente)
Abog. Wilder Leandro Herмосilla : (Vocal)
Abog. Luis Javier Ríos Cárdenas : (Secretario)
Abog. Hugo Baldomero Peralta Baca : Suplente

Nombrados mediante la Resolución N° 454-2019-DFD-UDH de fecha 06 de mayo de 2019, para evaluar la Tesis intitulada "**FALTA DE UNIFICACIÓN DE CRITERIOS EN LOS REGISTROS PÚBLICOS AL CALIFICAR LOS TÍTULOS DEL REGISTRO DE PREDIOS, TRANSGREDE EL ARTÍCULO 33 DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS – HUÁNUCO, 2018**" presentado por la Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas, LEYVA ANTONIO Gina Malú para optar el Título profesional de Abogado.

Dicho acto de sustentación se desarrolló en dos etapas: Exposición y Absolución de preguntas; procediéndose luego a la evaluación por parte de los miembros del jurado

Habiendo absuelto las objeciones que le fueron formuladas por los miembros del jurado y de conformidad con las respectivas disposiciones reglamentarias, procedieron a deliberar y calificar, declarándolo (a) APROBADO por UNANIMIDAD con el calificativo cuantitativo de QUINCE y cualitativo de BUEVO

Siendo las 5:45 horas del día 23 del mes de Mayo del año 2019 los miembros del jurado calificador Ratificados firman la presente Acta en señal de conformidad.


Mtro. (a) Ruth Mariksa Montaldo Yerena
PRESIDENTE


Abog. Wilder Leandro Herмосilla
VOCAL


Abog. Luis Javier Ríos Cárdenas
SECRETARIO

DEDICATORIA

A Dios, que es la luz que ilumina mi camino dándome la fortaleza para afrontar todas adversidades y para mis queridos padres quienes siempre confiaron en mí, brindándome su apoyo; **gracias**, que por ustedes sigo adelante.

Investigadora

AGRADECIMIENTO

Le doy gracias a mi asesor, quien por sus enseñanzas, conocimientos, sugerencias, alcances, se cumplió con la finalidad planteada para el presente proyecto de investigación; asimismo también, le agradezco a mis padres, hermanos, que con su paciencia me apoyaron conforme a sus posibilidades y por último a los doctores asignados como revisores de mi proyecto, quienes con sugerencias y consejos, me ayudaron para mejorar.

Investigadora

Dedicatoria	I
Agradecimiento.....	II
Índice	III
Resumen.....	V
Summary.....	VI
Introducción.....	VII

CAPITULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Descripción del problema	8
1.2. Formulación del problema	9
1.3. Objetivo General.	9
1.4. Objetivos Específicos.	9
1.5. Justificación de la Investigación.	10
1.6. Limitaciones de la Investigación.	11
1.7. Viabilidad de la Investigación.	11

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes de la investigación.....	12
2.2 Bases teóricas.	23
2.3 Definiciones conceptuales.	45
2.4 Hipótesis	46
2.5 Variables.....	46
2.5.1 Variable independiente.	46
2.5.2 Variable dependiente.	46
2.6 Operacionalización de variables.	47

CAPITULO III
METODOLOGIA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. Tipo de investigación.	48
3.1.1. Enfoque.	48
3.1.2. Alcance o nivel.	48
3.1.3. Diseño.	48
3.2. Población y muestra.	48
3.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.	50
3.3.1. Para la recolección de datos.....	50
3.3.2. Para la presentación de datos.....	50
3.3.3. Para el análisis e interpretación de los datos.....	50

CAPITULO IV
RESULTADOS

4.1 Procesamiento de datos.....	51
--	-----------

CAPÍTULO V
DISCUSIÓN DE RESULTADOS

5.1. Contrastación de la hipótesis de investigación.....	66
CONCLUSIONES.....	68
RECOMENDACIONES.....	69
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	70
CONSULTAS DE INTERNET.....	71
ANEXOS.....	72

RESUMEN

La calificación, es la acción minuciosa que realiza el operador registral (Registrador público) a un título, quien le da la investidura de legalidad, una vez de verificada y superada los obstáculos que pudieran emanar del acto o derecho que se pretende inscribir, para ello se tiene en cuenta los antecedentes que obran en el Registro; sin embargo, durante el plazo para el cumplimiento de dicha función, muchas veces no se percatan del literal 1 inciso a del **artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, la cual prescribe que** “Cuando el Registrador conozca un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro Registrador, salvo lo dispuesto en el literal c), no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados. No obstante, podrá dejar sin efecto las formuladas con anterioridad”; tal inobservancia, se podría generar por la carga laboral, siendo en nuestro caso, la concentración en una sola institución constituida en Huánuco, no habiendo otras oficinas dependientes, lo que podemos deducir que tal vez no es una acción con dolo, sino por la eficacia de su labor se sujetan ilimitadamente a la formalidad que debe contener un título, para llegar a la perfección, a fin de evitar futuros cuestionamientos; tal es así, que si un título en su calificación, han establecido observaciones, luego fueron subsanadas, pero no es suficiente para obtener acceso registral, tiene que ser sometido a un segundo control que muchas veces no culmina con la inscripciones, sino por lo contrario, con nuevas observaciones, causando inseguridad jurídica y perjuicios económicos a los usuarios.

Por otra parte, cabe mencionar que un reglamento es de cumplimiento obligatorio, teniendo rango de ley otorgado por el poder ejecutivo y legislativo; constituyéndose la matriz para funcionamiento de los registros públicos; asimismo, se relaciona con el fin que cumple dicha institución, que es de brindar publicidad a los actos y derechos que solicitan acceso registral, constituyéndose una información pública con garantías, a la que cualquier ciudadano tiene acceso, más aún, cuando vamos a celebrar un contrato de compra venta de propiedad inmueble; no obstante, para llegar a esa meta, se presentan varias trabas, que quizás es para mantener la legalidad y seguridad institucional, tomando recaudos de protección.

SUMMARY

The qualification is the detailed action performed by the registry operator (public registrar) to a title, who gives the investiture of legality, once verified and overcome the obstacles that may emanate from the act or right to be registered, for this purpose takes into account the antecedents that work in the Registry; however, during the term for the fulfillment of this function, many times they do not realize the literal 1 paragraph a of article 33 of the General Regulation of the Public Registries, which prescribes that "When the Registrar knows a title that has been previously liquidated or observed by another Registrar, except as provided in subparagraph c), may not make new observations to documents already qualified. However, it may invalidate those formulated previously "; such non-observance, could be generated by the workload, being in our case, the concentration in a single institution incorporated in Huánuco, there being no other dependent offices, which we can deduce that maybe it is not an action with fraud, but by the efficiency of their work they are bound unlimitedly to the formality that a title must contain, in order to reach perfection, in order to avoid future questions; such is the case, that if a qualification in their qualification, they have established observations, then they were corrected, but it is not enough to obtain registry access, it has to be subjected to a second control that often does not end with the inscriptions, but on the contrary , with new observations, causing legal uncertainty and economic damage to users.

On the other hand, it is worth mentioning that a regulation is mandatory, having the status of a law granted by the executive and legislative powers; constituting the matrix for the operation of public registers; likewise, it is related to the purpose that this institution fulfills, which is to provide publicity to the acts and rights that request registry access, constituting a public information with guarantees, to which any citizen has access, even more, when we are going to celebrate a purchase agreement for the sale of real property; However, to reach that goal, there are several obstacles, which perhaps is to maintain the legality and institutional security, taking precautions of protection.

INTRODUCCIÓN

En esta tesis, se pretende brindar aportes encaminadas a dar soluciones a las trabas que se presenta durante el proceso de inscripción de un bien inmueble a los registros públicos, generadas por las observaciones que formulan el registrador a la escritura pública que es materia de examen, imponiendo un plazo conforme a ley para que sea subsanado los defectos formales impuestos; sin embargo, cuando ya ha sido superado el defecto formal, nuevamente el solicitante presenta su título, la misma que es revisada por otro registrador, ocasionando la colisión de criterios, ya que este último formula nuevas observaciones a las que previamente fueron establecidas; criterios que contravienen al inciso (a) del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, en consecuencia se crea inseguridad jurídica y gastos innecesarios para el recurrente, que más allá de obtener su inscripción, le produce dificultad, que muchas veces son irreparables.

Investigadora

CAPITULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1 Descripción del Problema.

Aquellos que realizamos trámites en el registro de la propiedad inmueble encontramos a diario situaciones en las cuales el registrador invoca la existencia de obstáculos que imposibilitan la registración definitiva de los documentos. Estos obstáculos u "observaciones" se ocasionan por diversos motivos, de mayor o menor entidad, pero cuando los usuarios están disconformes con el criterio registral, generalmente prefieren evitar la solución que consiste en presentar el recurso pertinente, y se inclinan por soluciones alternativas. En muchos de estos casos, la negativa a utilizar los "recursos registrales" radica en el convencimiento del usuario en el sentido que la observación efectuada es, por decirlo de alguna manera, desacertada, y por ello se hace más conveniente apelar a otro camino que el recursivo. Así sucede cuando elegimos asistir personalmente al registro para hacer contacto con el registrador o su superior, o bien recurrimos al sector destinado a entender en los casos de desinteligencias entre los usuarios y el registro (consultoría). Concurrimos en esa instancia a la oficina que se nos asigne para entender en el caso, acompañados del "título" o documento donde consta asentada la observación, y allí expresamos nuestro parecer con los fundamentos correspondientes; a continuación de ello, si el agente registral entiende que tenemos razón en nuestra posición nos sugerirá reingresemos el documento por mesa de partes para continuar con el proceso que culminará no siempre con la inscripción, sino en nueva observación, incluso dicha observación efectuada no corresponde a la expresada con anterioridad por el registrador, lo que se denomina "observación en cascada". Cumplido que fuere tal procedimiento y con el devenir de los días generalmente obtendremos la tacha del título por caducidad y nuevamente nos devolverán el documento observado, 'no por una nueva causal, sino insistiendo en la primera observación (aquella que creíamos ya solucionada). Consecuentemente, y a fin de lograr inscripción registral iniciaremos un nuevo trámite registral con la

presentación del título tachado habiendo subsanado las observaciones vertidas por el registrador, sin embargo sucede que dicho título ahora es materia de calificación por otro registrador, quien realiza nuevas observaciones no realizadas por su par en la otra oportunidad, de lo cual se deduce que los mismo manejan diferentes criterios respecto del mismo título al momento de calificar para su registración y corremos el riesgo que el registrador mantenga ulteriormente su criterio.

1.2. Formulación del problema

1.2.1. Formulación del Problema General

¿En qué medida la falta de unidad de criterios de los registradores al calificar los títulos del registro de predios, transgrede el Art. 33 del Reglamento General de los Registro Públicos, Huánuco - 2018?

1.2.2. Formulación de Problemas Específicos.

Sp₁. ¿Cuál es la importancia de establecer la inscripción automática de un título del registro de predios, reingresado por segunda vez?

Sp₂. ¿Cuál es la ventaja de establecer la calificación única a los títulos del registro de predios, para acceder a la inscripción registral?

1.3. Objetivo General.

Determinar si la falta de unidad de criterio de los registradores al calificar los títulos del registro de predios, transgrede el Art. 33 del Reglamento General de los Registros Públicos Huánuco 2018.

1.4. Objetivos Específicos.

OE₁. Determinar la importancia de establecer la inscripción automática de un título del registro de predios, reingresado por segunda vez.

OE₂. Identificar la ventaja de establecer la calificación única a los títulos del registro de predios, para acceder a la inscripción registral.

1.5. Justificación de la Investigación.

El proyecto de investigación se justifica en razón de tres puntos:

1.5.1. 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 Inmueble de Huánuco, ya que 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.

1.5.2. Por su Relevancia Técnica.

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.

1.5.3. Por su Relevancia Académica.

El proyecto de investigación contribuye a la comunidad jurídica (abogados y alumnos de derecho), así como, a la comunidad civil al superar el defectuoso sistema de calificación registral en la transmisión de la propiedad, los usuarios ahorrarían tiempo y dinero, al no verse perjudicados por las constantes observaciones realizadas a los títulos.

1.6 Limitaciones de la Investigación.

1.6.1 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 Huánuco, razón por la cual no existen muchos antecedentes teóricos al respecto.

1.6.2 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.

1.7 Viabilidad de la Investigación.

La presente investigación es viable por cuanto se tiene acceso a la información que brinda los Registros Públicos de la ciudad de Huánuco, además de que el asesor es abogado litigante en los procesos civiles y la estudiante tiene dominio del tema, es pertinente la presente investigación a fin de que los registradores unifiquen criterios al momento de realizar la calificación de los títulos que son presentados en sede registral para su inscripción, lo cual, conllevará a la seguridad jurídica de los bienes inscritos y la solidez y consolidación de un verdadero sistema registral peruano, la protección de la seguridad del tráfico, consolidación de la publicidad registral, reducción de los costos de transacción a nivel registral y notarial.

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes De La Investigación.

2.1.1 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. No se puede negar que la adopción del sistema de folio real trae aparejado ciertos problemas: no todos los cantones cuentan con los recursos para emplearlo, y el contar con la finca como objeto del registro dificulta la inscripción de cauciones personales y de demandas relacionadas con

inmuebles. Pero en relación a la falta de recursos, el presente trabajo ha expuesto que la informatización de los registros públicos ha sido una política de Estado, incluso de rango constitucional, emprendida hace mucho tiempo, razón por la cual no debería haber inconvenientes en este sentido. Y respecto a la inscripción de ciertos actos jurídicos relacionados con personas, también se ha explicado que esta dificultad puede subsanarse mediante el empleo de un sistema de folio personal auxiliar. La derogación de la actual Ley de Registro y su reemplazo por una Ley de Registros Públicos es necesaria toda vez que la Constitución, la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y las resoluciones de la DINARDAP establecen un marco jurídico diferente, con el cual esta Ley irremediablemente no está a la par. Pero sobre todo es importante adoptar ya un sistema de archivo sofisticado que permita organizar ingentes cantidades de información y recuperarla en poco tiempo, estandarizando procesos, como es el caso del folio real informático.

Comentario de la investigadora: El aporte de la 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. Si bien en un principio dicha base de datos debe alimentarse con toda la información necesaria, lo que obviamente implica un gran despliegue en horas de trabajo, al corto tiempo se pueden ver los resultados, lo que es palpable incluso para los usuarios, quienes pueden obtener en los computadores del oficio gran parte de esa información, desplegando en ellos de forma expedita todas las inscripciones relacionadas con un inmueble determinado, ya sean del Registro de Propiedad, del Registro de Prohibiciones o Hipotecas o incluso de documentos agregados.

Título: "Alcances de la calificación registral de documentos notariales"

Autor: Daniel Ubaldo Ramírez Gaitán.

Año: 2017.

Universidad: Universidad de San Carlos de Guatemala facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.

La hipótesis formulada al principio de la investigación fue comprobada, en virtud que, al final del estudio doctrinario realizado y con base en el análisis jurídico de la normativa referente a la calidad y función de los notarios y a la función del Registro General de la Propiedad, así como de los requisitos de forma y de fondo establecidos en la legislación guatemalteca, para la validez y eficacia de los instrumentos públicos autorizados por notario, y con la observación y entrevistas realizadas, se llegó a establecer plenamente, que el Registro General de la Propiedad, en el proceso de calificación registral, sin estar legalmente facultado, exige al notario, injustificadamente, requisitos que constituyen además de una clara violación al principio constitucional de legalidad y al principio registral de presunción de autenticidad de los documentos presentados para su registro, un menoscabo a la fe pública notarial y una afrenta a la dignidad del notario, toda vez que con el pretexto de resguardar la seguridad jurídica, pretende establecer extremos que únicamente corresponde establecer a los órganos jurisdiccionales si los propios sujetos con interés en interponer una demanda por estimar que se les ha violado un derecho que les asiste, acuden a ellos en la forma prescrita en las leyes procesales aplicables. De esta forma, el Registro General de la Propiedad, se atribuye facultades que no le corresponden e irrespetuosamente, afecta la personalidad, la credibilidad y el honor del notario.

Comentario de la investigadora: El aporte de la tesista, es que en la legislación Guatemalteca, la calificación de los títulos correspondiente al Registro General de Propiedad, el registrador

público añade otros requisitos que debe contener para que se torne de válido el acto materia de inscripción, es decir se va más allá de lo que el órgano jurisdiccional, le impuso como límites de su función; por lo que con su actuar atenta contra la constitución y contra los notarios públicos, impidiendo así que cumplan su labor de independencia al redactar las escrituras públicas ligadas a la legalidad de los mismos.

2.1.2 Antecedentes nacionales.

Se ha encontrado, respecto de la investigación antecedentes indirectos como es el caso de:

Título: Los Asientos Registrales Extendidos Por Incorrecta Calificación

Autora: Bach. Lisseth Rosa Tabra Valverde.

Año: 2017

Universidad: Universidad Privada Antenor Orrego Facultad de Derecho y Ciencias Políticas Escuela Profesional de Derecho - Trujillo.

Conclusiones:

1. En sentido estricto los asientos registrales son las inscripciones efectuadas en las partidas registrales, con sustantividad propia por la que consta la constitución, transmisión o modificación de un derecho luego de efectuada la calificación registral. Al presumirse exactos y veraces, se le atribuye la intangibilidad, sin embargo, en caso dichos actos sufran de algún vicio, su inscripción no conlleva a la convalidación de los mismos.
2. La calificación es el procedimiento mediante el cual las instancias registrales, verifican que los títulos reúnan las condiciones exigidas legalmente para su inscripción. Para ello se confronta la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción, advirtiendo la existencia de obstáculos que emanen de la partida, así como verificar la validez y naturaleza del acto inscribible. Sin embargo, existen restricciones en la calificación si se trata de documentos judiciales o administrativos, ya que la

calificación no puede recaer en el fundamento de las decisiones tomadas en dichas resoluciones.

3. Inexactitud registral es todo desacuerdo entre lo registrado y la realidad extra registral. Dentro de su clasificación, destaca la inexactitud por su contenido, donde el Reglamento Registral solo reconoce los errores materiales y de concepto. En el primer caso, se advierte que la inexactitud se produce al extender el asiento por omitir o consignar erróneamente algún dato, entre otros supuestos establecidos en el ordenamiento; por otro lado, en los casos de error de concepto, se refiere a la malinterpretación del título, generada por la ambigüedad de éste.

4. Dentro de la clasificación de inexactitudes registrales, también tenemos los errores registrales, donde la causa de la inexactitud se restringe a los errores generados por el registro, donde en el presente trabajo destacamos el error en la calificación. Este último supuesto se produce cuando las instancias registrales efectúan la inscripción de un título que no reunía los requisitos establecidos por nuestro ordenamiento, inadvirtiéndolo los alcances que encierra la calificación registral.

5. Para componer las inexactitudes registrales, nuestro ordenamiento regula las formas de corrección, entre las cuales tenemos: corrección por título modificatorio, corrección por sentencia firme, corrección por rectificación, la cual se aplica en los casos de errores materiales o de concepto, y corrección por cancelaciones, en este último caso, encontramos que los supuestos se encuentran específicamente señalados por el ordenamiento.

6. Los asientos registrales extendidos por incorrecta calificación, supone la inscripción de un título que no se encontraba apto para hacerlo. En ese sentido, además de las características que reviste todo asiento de inscripción, como su intangibilidad, reparamos que nuestro reglamento no admite forma de corrección alguna, asimismo, a menos de que se realice una profunda revisión en la partida registral, no existe procedimiento alguno que permita

advertir dicha inexactitud.

7. El titular registral es aquel que consta en el registro como portador de un derecho o facultad, en el caso del titular del registro de predios, existe un derecho, facultad o expectativa sobre un inmueble. Al presumirse la validez de los asientos donde éstos derechos constan inscritos, el titular tiene la plena facultad para actuar conforme a ellos, a su vez que goza de la seguridad jurídica que el registro le ofrece, como no ser despojado de su derecho.

8. Los asientos registrales de inscripción extendidos por una incorrecta calificación afectan a los titulares registrales, ya que debido a características tales como su intangibilidad y la imposibilidad tanto de advertir este error así como subsanarlo, genera que los titulares registrales que vieron afectado su derecho por esta inscripción posterior errónea, no puedan ejercer plenamente su derecho inscrito.

Comentario de la investigadora: Que, cuando se extiende un asiento de presentación en la que consta un derecho o un título perteneciente al titular o de quien se encuentra facultado de otorgante, se presume que es válido y ha cumplido todos los requisitos señalados por ley; sin embargo posteriormente por una mala calificación puede presentarse inexactitudes y errores registrales, ocasionando perjuicios a los usuarios, es por ello que hay respuestas de subsanación establecidas por nuestro ordenamiento jurídico entre las cuales son: corrección por título modificatorio, corrección por sentencia firme, corrección por rectificación, la cual se aplica en los casos de errores materiales o de concepto, y corrección por cancelaciones, en este último caso, encontramos que los supuestos se encuentran específicamente señalados por el ordenamiento; pese a que existe medios de subsanación, los titulares de los derechos extendidos en los asientos de inscripción resultan afectados con la probabilidad de que pueden ser cancelados.

Título: “Análisis de los límites a la función de calificación registral a la luz de la resolución N° 329-2013-SUNARP-TR-A”

Autor: Natalia Coronel Pardavé

Año: 2017.

Universidad: Pontificia Universidad Católica del Perú

Conclusiones:

La tesista llega a las conclusiones:

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

documentación a la requerida en las normas y reglamentos, o creando derechos sin medir las consecuencias y los alcances de esto

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

Comentario de la investigadora: El aporte de la tesista, es que la calificación registral es el punto de partida de todo acto que se pretenda su inscripción, ya que el registrador público cumple la función como un juez en el poder judicial y en el fuero administrativo; por tal motivo esos actos tiene que revestir de requisitos establecidos por la norma para que se ha válido, sin embargo en el caso que se presenta un acto que no es materia de inscripción en los registros públicos, pero si es de materia de discusión en otros entes, en ese caso el Registrador tiene que limitarse a su competencia funcional y no realizar más allá de lo que le compete, porque se desprendería otros casos materia de contienda.

Título: La Función Calificadora del Registrador Público Frente a la Inscripción de un Mandato Judicial"

Autora: Carlos Larios Manay

Año: 2015

Universidad: Universidad Nacional "Pedro Ruiz Gallo" - Lambayeque.

Conclusiones:

- Resulta indispensable y obligatoria una precisión normativa sobre la calificación registral de documentos judiciales, sin que esto implique un retroceso a lo que regulado inicialmente en los reglamentos. Esta regulación normativa tendría que estar contenida

en una norma con rango de ley, como el Código Civil de 1984, y a partir regularlos en los reglamentos.

- En un sistema en la que se reconoce la función registral como especializada, y cuyo finalidad es otorgar seguridad jurídica, no puede efectuar una discriminación en la calificación registral, no es posible que el registrador público se aleje de sus competencias y facultades e inscriba directamente una resolución judicial que afecte flagrantemente al sistema, entendiéndose por este a las normas registrales y a terceros no comprendidos en procesos judiciales.

- No es posible que exista contradicciones entre la seguridad que el poder judicial otorga en sus actuaciones, y en la seguridad jurídica que el registro pretende otorgar, la seguridad jurídica es una sola y por ende tanto jueces como registradores están en la obligación de custodiarla.

- Resulta importante destacar también como conclusión, que la inscripción de mandatos judiciales sin calificación registral, desvanece la confianza en lo publicitado por el registro público, pues no existiría seguridad para la adquisición de bienes o efectuar contrataciones bajo los efectos de la publicidad, toda vez que podrían verse afectados por un mandato judicial.

- Finalmente, conforme se viene efectuando la práctica de estos asientos, cuando los registradores observan que los partes provenientes del fuero judicial no son inscribibles o adolecen de defectos, estos en virtud del mandato judicial y teniendo en cuenta el apercibimiento decretado, inscriben el acto, pero dejando constancia que lo hacen por mandato judicial, lo que también desincentiva la contratación.

Comentario de la investigadora: Que, la función del registrador público es calificar los instrumentos públicos (escrituras públicas, resoluciones judiciales y resoluciones administrativas), las cuales son las únicas que pueden ser materia de inscripción y obligatoriamente debe pasar por esa evaluación minuciosa, para

luego determinarse su validez; por lo que no se debe omitir la función calificadora por más que sea una resolución judicial firme o de cosa juzgada, ya que se podría ocasionar perjuicios a los titulares de los asientos de inscripción, porque a la larga surgiría incompatibilidades con las partidas registrales que anteceden.

2.2.3 Antecedentes locales.

Se ha encontrado respecto a la investigación, antecedentes indirectos con es el caso de:

Título: “Inscripción Constitutiva y Seguridad Jurídica de la Propiedad Inmueble en la Oficina Registral de Huánuco – 2017”.

Autor: América Pelagia Paucar Falcón.

Año: 2017.

Universidad: Universidad de Huánuco.

Conclusiones.

1. Determinamos que la inscripción constitutiva garantiza la Seguridad Jurídica toda vez que otorga mayor certeza y estabilidad jurídica en las transferencias de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco.
2. Que, el nivel de Seguridad Jurídica es relativa, toda vez que se obtiene aplicando la Inscripción Registral Declarativa de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco.
3. Que, la inscripción declarativa de la transferencia de la propiedad inmueble genera conflictos judiciales tales como el mejor derecho de propiedad y el otorgamiento de escritura pública en el Segundo Juzgado Civil de Huánuco.
4. Que, con la modificación del artículo 949 del Código Civil se logrará una efectiva Seguridad Jurídica para los usuarios de los Registros Públicos, situación que se reflejara a nivel judicial, y se disminuirán los procesos judiciales relativos a la propiedad inmueble.

Comentario de la investigadora: El aporte de la tesista radica en que la inscripción en los registros públicos, respecto a la

transferencia de propiedad (propiedad inmueble) debe ser obligatorio, es decir de carácter constitutivo y no declarativo; siendo que además sería un apoyo a la disminución de carga procesal que acarrearía su observancia, evitando así la interposición de una demanda judicial; pero lo más importante es que brindaría seguridad jurídica a los contratos que realizamos.

2.2 Bases teóricas:

A. De la variable independiente.

Falta de unidad de criterio por parte de los registradores al momento de calificar los títulos.

2.2.1 La calificación registral.

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 las 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*).

Los registradores examinan los documentos presentados en el Registro y los antecedentes que constan en este, pero no están en aptitud de enervar la validez de las asientos conformantes de la partida ni de invadir campos reservados a la decisión de los tribunales, negando o suspendiendo el acceso al Registro, de derechos nacidos en virtud de contratos o actos válidos y al amparo de las leyes; lo indicado no implica el reconocimiento de asientos extendidos irregularmente, cuya validez puede ser cuestionada y declarada judicialmente, ya que las posteriores inscripciones que se realicen no implican convalidación, esto, sin perjuicio de los derechos adquiridos por terceros al amparo del Principio de Fe Pública Registral consagrado en el Artículo 2014 del Código Civil (*Res. N° 055-97-ORLC/TR. Data. 30,000. G.J.*). En la calificación registral debe versar exclusivamente sobre los documentos presentados para la inscripción del acto, no correspondiendo a los registradores realizar una indagación personal o extrarregistral, correspondiendo aquello a la autoridad judicial por lo que los afectados pueden hacer valer sus derechos en la vía judicial (*Res. N° 024-98-ORLC/TR. Data. 30,000. G.J.*).

El Principio Registral de Legalidad se encuentra consagrado en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil Peruano de 1984, el cual establece: “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 resulte de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos”.

También se encuentra consagrado en el artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos de la siguiente manera: “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. La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de

las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquel y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro”.

Por el Principio Registral de Legalidad el Registrador efectúa un examen previo de legalidad a los Títulos en sentido formal y sustancial (es decir, califica el acto y el documento), además comprende la revisión minuciosa de si el acto es inscribible, los obstáculos, la partida o partidas registrales con las cuales se vincula o vinculan el acto que se solicita inscribir y de los antecedentes que obran en el Registro, conforme se precisa en las normas indicadas.

No se inscriben los títulos de manera automática, es decir el procedimiento registral no es un procedimiento administrativo de aprobación automática, los cuales se encuentran regulados en el artículo 31 de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444. En el numeral 34.1.4 de dicha ley se establece que los procedimientos de inscripción registral son procedimientos administrativos de evaluación previa con silencio negativo. Cuando los Registradores formulan observación, tacha o liquidación, es posible interponer el recurso de apelación correspondiente dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación (conforme al artículo 144 del Reglamento General de los Registros Públicos), para que el Tribunal Registral se pronuncie en segunda y última instancia registral, conforme al artículo 3 del Reglamento General de los Registros Públicos y artículo 5 de la Ley N° 26366, y contra lo resuelto por el Tribunal Registral solo se podrá interponer demanda contencioso-administrativa ante el Poder Judicial, la cual se encuentra regulada en la Ley que regula el Proceso Contencioso Administrativo (Ley N° 27584 publicada en el diario oficial *El Peruano* el 7 de diciembre del 2001). Conforme a la Resolución N° 293-97-ORLC/TR resuelto el recurso de apelación no procede

la interposición de recurso administrativo alguno ni declaratoria de nulidad de la Resolución del Tribunal Registral por parte de este mismo órgano (Jurisprudencia Registral. Volumen V. Pag. 50).

Al momento de calificar un título, lo primero que debe verificarse es si el acto o derecho es inscribible o no es inscribible. Si el acto o derecho no es inscribible corresponde formular tachas sustantivas al título presentado, conforme al artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Es distinta la calificación registral de acuerdo a los principios registrales de legitimación, fe pública registral y si el sistema es causal o abstracto. Es decir, la calificación registral no es igual en todos los Sistemas Registrales, ni tiene los mismos alcances, por ejemplo en los Sistemas Registrales con fe pública y Legitimación la calificación registral es efectuada con mayor detalle y cuidado.

Cuando el sistema es abstracto como en el caso de Alemania, donde rige el Código Civil Alemán de 1900 (BGB), no se califica como en Perú, sino que la transferencia se inscribe sin importar la causa de la atribución ya que para la inscripción las dos personas van al registro para que se inscriba la traslación de dominio, o por apoderado, lo que no ocurre en el caso peruano.

Conforme al artículo 37 del Reglamento General de los Registros Públicos las tachas sustantivas, observaciones y liquidaciones a los títulos se formularán dentro de los siete primeros días útiles siguientes al día de su presentación, pudiendo prorrogarse este plazo a pedido del Registrador, cuando el Registrador no pudiera cumplir con su calificación en dicho plazo. La prórroga de la vigencia del asiento de presentación es por los días que excedan el citado plazo.

En la exposición de motivos del abrogado Reglamento General de los Registros Públicos de 1968 se estableció que la inscripción no constituye la acogida ciega y mecánica de un título; por el contrario, es el resultado de la apreciación que hagan los funcionarios del Registro de la licitud del acto o contrato que se

pretenda inscribir y de la compatibilidad de los mismos con los asientos preexistentes.

En las normas citadas no se hace referencia al Derecho Supletorio aplicable al momento de la calificación registral de los títulos.

En la Declaración de la Carta de Buenos Aires, aprobada en el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral de 1972 se declara: “La protección registral se concede a los títulos previa calificación de su legalidad por el Registrador, quien ejerce una función inexorable”.

Comentario de la investigadora: Cualquier ciudadano, cuando quiere asegurar su propiedad inmueble, tiene que constituirse al ente competente (SUNARP), sin embargo, para ejecutarlo tal acción no solamente se presenta los documentos de la transferencia del bien, sino también se adjunta documentos auxiliares de relevancia, como es la acreditación de la titularidad del bien y su ubicación exacta; no siendo suficiente, también tiene que pasar por un control minucioso que es la calificación registral, la cual es ejercitada por el Registrador público, el mismo que tiene que valorar la legalidad de los documentos (intrínsecos y extrínsecos) muchas veces nunca han sido suficientes para acreditar nuestra titularidad; sin embargo, hay la posibilidad de presentar recurso de apelación durante el plazo del asiento de presentación, cuando nuestro título ha sido observado, liquidado o tachado, acarreando gastos pecuniarios para el usuario; más aún se genera, cuando nuestro título ya fue materia de calificación previamente.

Libro: Jurista Editores (Agosto 2008) “Legislación Registral y Notarial” pg. 55.

Consecuencias de la calificación

Las consecuencias de la calificación son fundamentalmente dos: Calificación positiva y calificación negativa.

- **Calificación positiva**, significa que el título cuy 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 a practica que un título está perfecto, pero no puede inscribirse por no haberse pagado los derechos conforme lo señala el arancel, por lo que el titulo ha sido liquidado para el pago del mayor del derecho , dándose el caso de que el titulo ha sido liquidado para el pago del mayor derecho, dándose el caso de que el titulo no se inscribe si no se paga dichos derechos en el termino del asiento de presentación; obviamente, si no se paga el mayor derecho, el título tendrá que ser tachado, no obstante estar perfecto.
- **Calificación negativa;** Significa que 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 formularan en el plazo de cinco días; en el segundo supuesto el presentante, el presentante, dentro del término de veinte días, expedirá la inscripción, la que necesariamente deberá extenderse durante la vigencia del asiento de presentación. (...).

Comentario de la investigadora: Con ello podemos concluir que las observaciones impuestas a los títulos son subsanables; no obstante, se advierte en la realidad que las observaciones son difíciles de superarlas, ya que con ellas se da paso a la inscripción; inclusive muchas veces no se llega a su objetivo, porque en ellas se establecen trabas no solamente por un registrador, sino es calificado por otro registrador.

Libro: Guevara Manrique, Rubén (1996) “Derecho Registral – Tomo I” pg. 55.

Según lo establecido en el artículo 40: Observación del título

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

(...).

Comentario de la investigadora: Que los títulos pueden ser objeto de observación, pese a que fueron blindados con la fe pública notarial, inclusive es sometido a un examen exhaustivo por dos veces, por distintos registradores que n tiene el mismo criterio respecto a un título.

2.2.2 Unidad de criterio.

Extraído de la página web <https://definicion.de/criterio/>, señala el término criterio, tiene su origen en un vocablo griego que significa “juzgar”. El criterio es el juicio o discernimiento de una persona. Por ejemplo: “A mi criterio, el árbitro tendría que haber sancionado falta contra el arquero”, “El criterio artístico de estas polémicas obras es cuestionado por muchas personas”. El criterio, por lo tanto, es una especie de condición subjetiva que permite concretar una elección. Se trata, en definitiva, de aquello que sustenta un juicio de valor.

Una misma situación puede entenderse de formas distintas de acuerdo al criterio. Si una madre le da una bofetada a su hijo cuando éste la desobedece, algunas personas estarán de acuerdo y otras condenarán la acción. De acuerdo al criterio del primer grupo, la bofetada supone un castigo que sirve como

lección y mejora la conducta del niño. Quienes no están a favor, en cambio, tendrán un criterio diferente al creer que el castigo físico nunca es positivo. Un criterio también es un requisito que debe ser respetado para alcanzar un cierto objetivo o satisfacer una necesidad.

Comentario de la investigadora: El término criterio es juzgar, determinar, posición del pensamiento, razonamiento frente a una determinada situación (caso en concreto que tiene aristas de conflicto), la cual es utilizada por el ser humano para desarrollar un juicio o discernimiento. Por ejemplo: El Registrador a su criterio observa o no a un título ingresado para su inscripción, advirtiéndose de la existencia de sus defectos; por lo tanto, el criterio, es la raíz de toda determinación, tornándose en una especie de condición subjetiva que permite concretar una elección, considerándose como un juicio de valor personalísimo, particular de uno mismo.

En ese mismo sentido, en la presente investigación, el Registrador se encuentra en la potestad de calificar los títulos, siendo el único medio de inicio, del trámite procedimental de la inscripción; por ese motivo, el criterio es fundamental para cualquier decisión que se toma; ya que cuando nos encontramos en una mesa de diálogo que conforman distintas personas, cada una tiene una perspectiva distinta respecto al tema de debate, es decir, una misma situación puede entenderse de formas distintas de acuerdo al criterio, generándose una diversidad de pensamiento, acepciones de gran importancia, que puede ser de trascendencia para resolver conflictos nacionales e internacionales, unos pueden considerar que el conjunto de normas o leyes deben cumplidas a raja tabla, para conseguir la seguridad necesaria, como es en el caso de los títulos por una informalidad mínima son observados por la SUNARP.

Siguiendo la misma línea, acentuándonos en el caso de los Registros Públicos, se presentan criterios distintos al momento de

calificar un título de inscripción registral en el ámbito de propiedades inmuebles, jamás va a ser inscrito por una misma perspectiva, por la misma razón que somos personalísimos, y, nuestra forma de ver una situación, puede ocasionar perjuicios a los demás; contrario sensu, sería si todos los registradores tendrían la misma perspectiva formándose una unidad, la cual sería indivisible inseparable y muy beneficioso para los ciudadanos.

2.2.3 Registradores Públicos.

Según lo expuesto en el título III de la ley Nª Ley N° 26366 (Registradores públicos):

Artículo 6º.- Los Registradores Públicos y los integrantes de los órganos de segunda instancia administrativa de los Registros Públicos que integran el Sistema, son nombrados por el órgano competente de cada Registro. Para acceder al cargo se requiere ser peruano, abogado y haber aprobado el concurso público de méritos supervisado por la Superintendencia y de acuerdo al Reglamento que para tal efecto expedirá esta entidad.

Artículo 7º.- El órgano rector de cada registro, en primera instancia, y la Superintendencia, en última instancia administrativa, aplican las sanciones administrativas a los registradores públicos, conforme se determine en el estatuto.

Artículo 8º.- Los Registradores Públicos nombrados a partir de la fecha de entrada en vigencia de la presente ley están comprendidos dentro del régimen laboral de la actividad privada.

Artículo 9º.- Los trabajadores contratados por cada Registro a partir de la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, están comprendidos dentro del régimen laboral de la actividad privada.

Comentario de la investigadora: Registrador es un funcionario público de la SUNARP, quien es considerado como uno de los censores de la actividad jurisdiccional, en el ámbito de calificación de títulos ingresados por mesa de partes de dicha institución;

asimismo, le han tribuido la función de interpretar respetuosamente los mandatos judiciales; bajo la premisa de cumplimiento obligatorio. 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; quien no puede desviarse de la legalidad y ética funcional.

En ese mismo sentido, la labor del Registrador Público, es calificar, realizando un examen y valoración a los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción; siempre y cuando se presentan instrumentos públicos (escritura pública, resolución judicial o resolución administrativa). Cualquiera que sea el trámite que se sigue, lo cierto es que para que las situaciones o relaciones jurídicas tengan acceso al registro jurídico deben previa e indispensablemente someterse a una exhaustiva calificación de parte del Registrador. 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 que es determinar si tiene encaje en el registro, para que la voluntad jurisdiccional sea cumplida; es decir, la obligación de inscripción por mandato judicial es de cumplimiento obligatorio, en la que la posición del Registrador no puede primar, por la misma razón que son materias dilucidadas en otra instancia.

Libro: Guerra Macedo, Rosario (2012) “Régimen Registral y Notarial Peruano” pg. 19.

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

- a) La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales.
- b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme;
- c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparen en la fe del registro.

- d) La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de los demás responsabilidades que correspondan conforme a ley.

Comentario de la investigadora: Conforme al inciso a del artículo precitado, podemos deducir, que los registradores al cumplir con su deber registral de la calificación de títulos es indelegable, ya que su deber es autónomo, a fin de preservar con el tráfico patrimonial, invistiéndola de protección registral.

2.2.4 La calificación jurídica en el ámbito registral y la importancia de la publicidad registral.

Libro: Gonzales Barrón, Gunther (enero – 2008) “Introducción al Derecho Registral y Notarial” págs. 42-43.

Concepción del registro entre ¿verdad oficial o verdad aparente?

En opinión nuestra, no puede aceptarse la tesis de la verdad oficial, pues ella olvida que el Registro es un instrumento, un formalismo, que busca representar la realidad, pero no reemplazarla o sustituirla. El mundo del derecho vivo, de los negocios, de los contratos de los títulos, de los hechos jurídicos, está siempre fuera del registro, pues este recibe la realidad, pero no la cambia. No puede aceptarse, por tanto que un vestido (o una forma) se convierta en el sujeto (o la realidad); un vestido se amolda al sujeto, pero nunca lo reemplaza, salvo casos especialmente patológicos. Este es un gran principio filosófico que no debe perderse de vista al momento de estudiar el Registro, bajo la pena de construir un derecho simplemente formal, de etiquetas y con contenido vacío.

Comentario de la investigadora: los registros públicos es netamente formalista, amoldándose a cada registro, para recibir cada título con sus particularidades, siendo muy rigurosas, sin importarles la realidad de cada ciudadano solicitante de

inscripción; que haciendo un hincapié respecto a lo dicho, los registros públicos es un ente muy centralizado, pero eso sí, en sus respectivas zonas, por ende la carga registral es inmensa, por lo que se puede deducir que la calificación no es netamente del registrador, sino también de sus subordinados que coadyuvan a cumplir con su deber, pero muchas veces, aunque no se ha intencional, cometen errores de calificación, realizando doble observación a un mismo título, vulnerando lo establecido en el reglamento general de los registros públicos.

Libro: Vásquez Ríos, Alberto (2013) “Derechos Reales – Tomo I” págs. 75-76.

La constitución, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre un bien registrado, requerirá necesariamente de su inscripción en el registro respectivo. La inscripción adquiere así el carácter de constitutiva, es decir, que ella es elemento esencial y sin el cual no se crea, modifica o extingue el derecho real. La inscripción no tiene pues, solo efectos meramente declarativas.

Comentario de la investigadora: Cuando un acto o derecho real, fue inscrito en registros públicos, tiene efectos constitutivos, modificatorios o extintivos; pero siempre y cuando, previamente haya tenido la calidad de inscripción obligatoria.

Libro: Instituto de Investigación Jurídica (4ta edición) “Derecho Notarial” págs. 46-47.

Se puede afirmar con exactitud que mientras las relaciones de derecho privado y reposan en el imperio y el respeto a la autonomía de la voluntad, la función notarial resulta insustituible como medio de expresión de las declaraciones y como garantía de la libertad del consentimiento.

Comentario de la investigadora: Con ello podemos concluir que los notarios al realizar los instrumentos públicos, se somete a lo

prescrito en la norma y la voluntad de las partes; por tanto, en ese aspecto un título no puede ser cuestionado por el Registrador público a mérito de la fe que otorgan los notarios, es decir que las observaciones que imponen los registradores, no debe abarcar en ese extremo.

2.2.5 Ejecutorias registrales.

Resolución N° 126-95-ORLC/TR. Lo prescrito por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, no enerva la plena vigencia de los demás principios registrales recogidos en el citado cuerpo legal, tal como el Principio de Tracto Sucesivo (Jurisprudencia Registral. Volumen II. Pág. 22).

Resolución N° 309-96-ORLC/TR. Por el Principio de Legalidad o Calificación, los Registradores examinan los documentos presentados en el Registro y los antecedentes que constan en este, no estando en aptitud de calificar en base al conocimiento personal que tenga de la situación y que le haya venido por vía diferente a los documentos presentados o del propio Registro (Jurisprudencia Registral. Volumen III. Pág. 23).

Resolución N° 349-96-ORLC/TR. En mérito al Principio de Legalidad contemplado en el artículo 2011 del Código Civil, el Registrador no está en aptitud de calificar un título en base al conocimiento personal que tenga de situaciones que le hayan venido por vía diferente a los documentos presentados o del propio Registro, ya que ello implicaría invadir campos reservados a la decisión de tribunales a los cuales se accede a instancia de parte (Jurisprudencia Registral. Volumen III. Pág. 42).

Resolución N° 055-97-ORLC/TR. No procede la calificación registral de circunstancias ajenas a los Títulos presentados y a las partidas y antecedentes registrales (Jurisprudencia Registral. Volumen IV. Pág. 207).

Resolución N° 256-97-ORLC/TR. Los Registradores no se encuentran obligados a calificar los títulos en base a criterios de calificación, aplicados por el Registrador anterior, en tanto no contravengan norma legal o derechos de las partes o terceros (Jurisprudencia Registral. Volumen IV. Pág. 226).

Libro: Gaceta Jurídica (agosto 2010) “Jurisprudencia Registral Sobre Personas Naturales es Barrón” pg. 134.

Poder; falta de indicación del domicilio del poderdante en la escritura pública no impide su inscripción.

Los requisitos que deben constar en la introducción de la escritura están referidos e identificar el contexto en el que otorga el poder, los datos que identificar al compareciente y la constancia de la capacidad de este y su manifestación de la voluntad. En consecuencia, la falta de indicación del domicilio del poderdante en la introducción de la escritura pública no es causal para denegar su inscripción, en tanto este aparezca en la minuta inserta.

Comentario de la investigadora: Ante lo establecido precedentemente, podemos concluir que el Registrador Público, al momento de calificar un título con la falta del domicilio del otorgante, no es materia de observación.

Libro: Villavicencio Cárdenas, Miguel (setiembre 2012) “Manual de Derecho Notarial” págs. 100.

Nulidad de Instrumento Público Notarial

Es de resaltar que la nulidad de los instrumentos públicos notariales podrá ser declarada solo por el Poder Judicial, con citación de los interesados, mediante sentencia firme (vale decir, contra la cual no existe algún recurso impugnatorio). Ello de conformidad con lo preceptuado en el artículo 124 del Decreto Legislativo N° 1049.

Comentario de la investigadora: En el caso, que un instrumento público notarial, tenga aristas de nulidad absoluta, por no contar con lo establecido en el artículo 219 y 221 del código civil; la parte afectada de los efectos de inscripción, tiene la vía judicial, para cuestionar su legalidad, la cual culminará con una sentencia firme, para evitar perjuicios futuros.

2.2.6 Antecedentes.

El Principio Registral de Legalidad se encontraba consagrado en el artículo IV del Título Preliminar del abrogado Reglamento General de los Registros Públicos de 1968 de la siguiente manera: “Solamente se extenderá una inscripción cuando, a juicio y bajo responsabilidad del funcionario que la ordene, el título respectivo se adecue a los precedentes que obran en el Registro y a las normas jurídicas que rigen para el acto o contrato respectivos”.

Dicho Reglamento establecía en su artículo 150 lo siguiente: “Toda inscripción se efectuará previa calificación de su legalidad”. También se encontraba consagrado en el artículo 1044 del abrogado Código Civil de 1936, en los siguientes términos: “El registrador deberá apreciar la legalidad del título respecto de la capacidad de las partes y su representación, y lo concerniente al contenido del acto, solo como aparece del contenido del instrumento”.

El Principio Registral de Legalidad no se encontraba consagrado en el Título I (titulado Disposiciones Generales) de la Sección Quinta (titulada De los Registros Públicos) del Libro Cuarto (titulado De los Derechos Reales) del Código Civil de 1936, sino dentro de las normas relativas al Registro de Propiedad Inmueble, que conformaban el Título II de la referida Sección Quinta.

El Principio Registral de Legalidad se encontraba consagrado en el artículo V del Título Preliminar del Anteproyecto del Reglamento General de las Inscripciones publicado el 4 de setiembre de 1994

en los siguientes términos: “La inscripción se efectuará previa calificación de la legalidad de los títulos sujetos a inscripción. No podrá dejarse de calificar un título por vacío o deficiencia de la ley. En tal caso, deben aplicarse los principios generales del derecho y el derecho constitucional”.

B. De la variable dependiente.

Transgrede el Art. 33 del Reglamento General de los Registros Públicos Huánuco 2018.

2.2.1. Reglamento general

Extraído de la página web
[https://derecho2008.wordpress.com/2012/06/15/el-reglamento/;](https://derecho2008.wordpress.com/2012/06/15/el-reglamento/)
refiere que:

El reglamento: Es toda declaración escrita y unilateral emanada de las autoridades administrativas, creadora de reglas de Derecho de aplicación general y de grado inferior a la Ley.

El Reglamento es un Acto Administrativo y los actos administrativos son, generalmente, de carácter particular, excepto el Reglamento que es de carácter general, esas disposiciones, esas reglas de Derecho contenidas en el Reglamento van a ser aplicadas a todo aquel que se ubique en esa “situación de hecho que comprenden esas disposiciones”. Le corresponde al Presidente de la República en Consejo de Ministros reglamentar la ley, ya que así lo señala la Constitución Nacional en el artículo 236 ord. 10, donde le atribuye a él la potestad de reglamentar las leyes sin alterar su espíritu, propósito y razón.

Limitaciones y dificultades: Si bien la noción de reglamento es considerada como necesaria y útil, no está exenta de dificultades. Son varias las circunstancias que pueden afectar negativamente a los reglamentos: 1) deben ser fácilmente interpretables, de tal manera que no sea posible entenderlos de manera distinta, 2) es conveniente que se basen en la experiencia y que no sean demasiado teóricos, 3) cualquier norma o regla debe ser evaluada por alguien (por ejemplo, un árbitro) y es habitual que el intérprete de las normas cometa errores o tenga prejuicios.

Comentario de la investigadora: Acotando a lo precitado, un reglamento es un documento que especifica una norma jurídica, reglas o preceptos de manera ordenada, coherente, para regular todas las actividades de los miembros de una comunidad, especificando los límites de acción, las bases para la convivencia y prevenir los conflictos que se puedan generar entre los individuos; muchas veces su inobservancia acarrea sanciones, ocasionando conflictos no solo en la sociedad interna, sino también con la sociedad internacional (pactos transnacionales); asimismo también, dicho documento se detalla lo que está permitido y lo que está prohibido en una actividad, encontrándose con mayor amplitud una norma que no se encuentra expresada con exactitud; por lo que se le tribuye rango de ley, y su aprobación depende del poder ejecutivo, excepcionalmente al poder legislativo.

En ese sentido, la presente investigación trata de determinar, que se ha de observancia obligatoria el Artículo 33 del Reglamento General de los registros públicos, para evitar que se cometan arbitrariedades, al realizar doble observación a un mismo título que previamente ya ha sido calificado por otro registrador, inclusive también que ya han sido subsanadas dichas observaciones, encontrándonos entonces en una colisión de la taxatividad de la ley y el incumplimiento de sus funciones por parte de los registradores públicos.

2.2.2. Registros públicos

Libro: Gonzales Barrón, Gunther (julio – 2012) “Derecho Registral y Notarial – Tomo I”.

Esencia y Función Jurídica del Registro

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.

La idea del registro nace con la necesidad de proteger la transmisión de predios, y la razón de política legislativa que la justifica se halla en impedir la transferencia o cargas ocultas que afecten a los terceros adquirentes, por ello simplemente paralizaría el comercio y la circulación de la riqueza territorial, a causa de la falta de certeza respecto a la condición jurídica de los bienes inmuebles (determinación de su propietario y de las cargas que sufre)

El registro, para ser tal, se compone de tres elementos esenciales:

- **Archivo de actos y contratos**, referidas a un sujeto o bien específico, y en cuya virtud se extienden las distintas inscripciones.
- Archivo público, que permite el acceso de todos aquellos que tienen interés en conocer la información que contiene;
- Productor de efectos jurídicos de derecho privado, por lo cual se pone en situación de ventaja al sujeto que inscribe su derecho; y se perjudica a quien no lo hace. Este el caso, por ejemplo, de los principios de inoponibilidad de lo inscrito (art. 2022 CC), fe pública registral (art. 2014 CC) y prioridad (art. 2016 CC).

Derecho Registral: Definición y Naturaleza

Luego de haber estudiado los fines y la esencia de esta disciplina jurídica, no resulta difícil llegar a una definición. Así pues, se entiende por Derecho Registral, el conjunto de principios y normas que regula la tutela de ciertas situaciones jurídicas subjetivas a través de un recurso de técnicas jurídicas, que produce diversos y determinados efectos jurídicos sustantivos de derecho privado (tales como el nacimiento, preferencia y oponibilidad de dichas situaciones jurídicas) y cuya finalidad es dotar de interés económico.

Elementos del registro:

La publicidad registral inmobiliaria tiene por objeto de la inmobiliaria tiene por objeto los títulos constitutivos de las situaciones jurídicas-reales (actos o contratos inscribibles), los cuales se componen de tres elementos fundamentales:

- La finca o predio, esto es, la unidad objetiva consistente en una superficie delimitada del suelo o en otro tipo de espacios delimitados, sobre los cuales recaen los distintos derechos reconocidos por ley.
- El titular registral, o base subjetiva de la publicidad registral, por cuanto el sujeto que aparece en los libros del registro es portador de un derecho o de una expectativa jurídicamente titulada sobre un bien inmueble
- La materia inscribible, esto es, los derechos que se crean, transmiten y/o extinguen con relación al predio.

Comentario de la investigadora: Registro público es aquella institución, creada para dar publicidad formal a determinados hechos, circunstancias o derechos, que funciona bajo regulación y control de la Administración pública nacional, provincial, local o institucional, que prestan así un servicio en pro de la transparencia jurídica; convirtiéndose en un mecanismo de protección real, que otorga protección a los usuarios solicitantes de inscripción; sin embargo no todos los actos o derechos son de inscripción o registro obligatorio, como es en el caso de las propiedades inmuebles. Los registros públicos al clasificarse en dos grupos (registros jurídicos y administrativos) ambos con miras a la protección y transparencia de los actos.

Libro: Gonzales Barrón, Gunther (julio – 2012) “Derecho Registral y Notarial – Tomo I”.

Base objetiva del Registro

Principio de especialidad: El registro nace para facilitar el crédito hipotecario, en tanto este necesita de un instrumento que haga notorios los gravámenes sobre la propiedad inmueble a efectos de lograr la seguridad de los adquirentes. Por tal razón puede decirse que la hipoteca y el registro son instituciones jurídicas indisolublemente vinculadas y que se retroalimentan una a la otra. Ese es el caso de los llamados principios de publicidad y especialidad, los cuales son considerados aspectos medulares en la nascente institución del registro.

Descripción del predio:

Importancia: Si tenemos en cuenta que el registro se lleva a través de un catálogo de fincas, es lógico inferir que cada una de las hojas registrales representativas de las fincas contenga una determinación de la base objetiva del inmueble, con lo cual se busca evitar la confusión de lindes y superficies. Póngase como ejemplo de salón el caso en el que Registro informe efectivamente quien es el propietario de una determinada finca, pero que no pueda informar de su emplazamiento físico (situación no infrecuente en nuestro país).

¿Qué función cumple un registro que reconoce un propietario pero no puede decirle sobre que objeto recae su propiedad? Realmente poca, y por ello se ha puesto de relieve la necesidad de una descripción precisa del inmueble con el fin de identificarlo con relativa aproximación. Por tal razón, la finca registral es algo más que una entidad puramente conceptual, debe corresponderse con una finca homóloga en realidad. Cada sistema registral establece el modo de identificación de las fincas, pero un buen sistema debe permitir la homologación relativa de la finca registral.

Comentario de la investigadora: Cuando se logra la inscripción de la propiedad inmueble en el registro de predios, se alcanza la seguridad jurídica con la publicidad registral, en la que se delimita los linderos, su ubicación, la titularidad del propietario, contenido en una partida registral, con la cual nos da potestad, de impedir el ingreso a personas externas, ajenas a nuestro bien inmueble; pero ese camino solo se va ejecutar cuando se inscribe en la SUNARP, específicamente en el Registro de propiedades inmuebles, ya que es el encargado de la inscripción y publicidad de los actos y contratos sobre bienes inmuebles. Por ejemplo: terrenos, casas, edificios, predios, etc.; pero dentro de ello, también se ubica los siguientes Registros: **Primero - Registro de Predios:** Unifica el Registro de Propiedad Inmueble, Registro Predial Urbano y la Sección Especial de Predios Rurales. En este Registro se inscriben las

Transferencias de Propiedad, Declaratorias de Fábrica, Urbanizaciones, Hipotecas, Primeras de Dominio, Embargos y Demandas referidas a Predios Urbanos y Rurales. **Segundo - Registro de Derechos Mineros:**

Se inscriben las concesiones, transferencias, fraccionamientos, acumulaciones, entre otros.

Por otro lado, para cumplir tal fin, también tenemos que tener la seguridad que los operadores del aparato registral cumplan con sus atribuciones conferidas por ley, para evitar perjuicios económicos al realizar doble observación a un mismo título que ya fueron subsanadas, que afectan a los ciudadanos en su afán de buscar protección de sus bienes raíces; para tal efecto los operadores antes citado, deben ceñirse y dar cumplimiento a lo establecido en el **artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, en la cual se establece lo siguiente:**

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

a) En la primera instancia:

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

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

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

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

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

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

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

b) En la segunda instancia:

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Definiciones conceptuales.

Inmueble: Aquellos bienes considerados bienes raíces, por tener de común la circunstancia de estar íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable, física o jurídicamente al terreno, tales como las parcelas, urbanizadas o no, casas, naves industriales, es decir, las llamadas fincas, en definitiva, que son bienes imposibles de trasladar o separar del suelo sin ocasionarles daños, porque forman parte del terreno o están anclados a él.

Acto jurídico: Es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas.

Compra venta: Es el acuerdo entre el vendedor y el comprador, sobre la transferencia de un bien inmueble, en la que el primero se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y segundo a pagar su precio en dinero.

Título: Es un documento que acredita un derecho o un acto, certificando la titularidad de algo.

Inscripción registral: La inscripción, es cuando el titular de un derecho contenida en un instrumento público (escritura pública de una compra venta de bien inmueble) solicita que se le conceda protección jurídica específica mediante su inscripción regular en los registros; una vez que cumpla con las formalidades exigidos por ley, la instancia registral le

otorga publicidad registral, dejándose constancia la voluntad de los adquirentes.

Observación Registral: Se realiza cuando el título materia de rogación adolece de algún defecto que puede ser subsanable, es decir que sea un defecto de forma; en este caso el Registro Público establece el plazo de subsanación durante la vigencia del asiento de presentación.

Unidad: Es único e indivisible, constituyéndose como homogéneos, semejantes, de igual magnitud.

Criterio: Es un razonamiento, postura, apreciación lógica, posición respecto a un tema determinado.

2.4 Hipótesis

2.4.1. Hipótesis General

Hi: La falta de unificación de criterios por parte de los registradores al calificar títulos del registro de predios, transgrede el Art. 33 del Reglamento General del Registro de los Registros Públicos, Huánuco - 2018.

2.4.2. Hipótesis específicas.

HE₁. Aplicar la inscripción automática de un título del registro de predios, reingresado por segunda vez; no se generaría la falta de unidad de criterios por parte de los registradores públicos.

HE₂. Aplicar la calificación única a los títulos del registro de predios, para acceder a la inscripción registral; no se generaría la falta de unidad de criterios por parte de los registradores públicos.

2.5. Variables.

2.5.1. Variable independiente.

Falta de unificación de criterio por parte de los registros públicos al calificar títulos del registro de predios.

2.5.2. Variable dependiente.

Transgrede el Art. 33 del Reglamento General de los Registros Públicos Huánuco 2018.

2.6. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES.

VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADOR	TIPO DE VARIABLE	ESCALA
VARIABLE DEPENDIENTE				
Falta de unificación de criterio por parte de los registros públicos al calificar títulos del registro de predios.	Títulos	<ul style="list-style-type: none"> - Calificación de títulos. - Instrumentos públicos - Exigencia de formalidades para el cumplimiento de la inscripción. 	Cualitativa	Ordinal
	Documentos principales y complementario.	<ul style="list-style-type: none"> - Escritura Pública. - Plano y memoria descriptiva. - Estudio previo de la situación jurídica de los bienes. 	Cualitativa	Ordinal
VARIABLE DEPENDIENTE				
Transgrede el Art. 33 del Reglamento General del Registro de Predios Huánuco 2018	Costo	<ul style="list-style-type: none"> - Nuevas observaciones a los documentos ya calificados. - Inseguridad jurídica. - Sancionar el incumplimiento cabal del Art. 33 del Reglamento General de los Registros Públicos Huánuco 2018. 	Cualitativa	Nominal

CAPITULO III

METODOLOGIA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1 Tipo de investigación.

La investigación fue un estudio de tipo aplicada, porque no se manipulo ninguna variable, tratándose de encontrar posibles soluciones, radica que lo teórico se aplica en la práctica.

3.1.1 Enfoque.- Por la naturaleza del estudio se ubicó dentro del enfoque cuantitativo, ya que aborda una problemática social.

3.1.2 Alcance o nivel.- La presente investigación pertenece al nivel descriptivo – explicativo.

3.1.3 Diseño.- En el estudio se aplicará el diseño correlacional, por cuanto se busca explicar la relación existente entre las variables de estudio.



M. Muestra

O. Observación.

3.2 Población y muestra.

Población.- La población a utilizar en la presente investigación serán las observaciones establecidas en las solicitudes de inscripción de título (propiedad inmueble) durante el periodo 2018 hasta la fecha, siendo estas 15 observaciones; asimismo, constituyen los abogados litigantes especialistas en la materia, los operadores registrales (Registradores y técnicos registrales), notarios y público usuario de la oficina registral de Huánuco, las cuales consta 120 unidades de estudio.

Cuadro 01

Composición de la población de estudio

Unidades de análisis	Total
Las observaciones establecidas en las solicitudes de inscripción de título (propiedad inmueble).	15 Objeto de análisis
Abogados litigantes especialistas en la materia, los operadores registrales (Registradores y técnicos registrales), notarios.	35 Objeto de análisis
Público usuario de la oficina registral de Huánuco.	70 Objeto de análisis
Total de unidades de estudio	120 Unidades de estudio

Fuente: observación directa de la investigadora

Elaboración: investigadora

El muestreo es de tipo No probabilística, puesto que fue intencional, es decir, a criterio de la investigadora.

Muestra.- Se determinará de manera aleatoria, serán las observaciones establecidas en las solicitudes de inscripción de título (propiedad inmueble) durante el periodo 2018 hasta la fecha, siendo estas 10 observaciones; asimismo, constituyen 22 abogados litigantes especialistas en la materia, los operadores registrales (Registradores y técnicos registrales), notarios y 32 usuarios de la oficina registral de Huánuco.

Cuadro 02

Muestra de estudio

Unidades de análisis	Total
Las observaciones establecidas en las solicitudes de inscripción de título (propiedad inmueble).	10
Abogados litigantes especialistas en la materia, los operadores registrales (Registradores y técnicos registrales)	22

registrales), notarios.	
Público usuario de la oficina registral de Huánuco.	32
Total de unidades de estudio	64

Fuente: Cuadro 02

Elaboración: investigadora

3.3 Técnicas es instrumentos de recolección de datos.

Técnicas	Instrumentos	Utilidad
Análisis documental	Matriz de análisis	Recolección de datos
Fichaje	Fichas bibliográficas de resumen	Marco teórico y bibliografía.
Entrevista	Guía de entrevista	Recolección de datos

3.3.1. Para la recolección de datos.

Después de aplicados los instrumentos de recolección de datos como el fichaje, análisis de documentos y la guía de entrevistas, se procedió al conteo y el análisis respectivo a través de los gráficos estadísticos simples.

3.3.2. Para la presentación de datos.

Para la presentación de datos se utilizó los cuadros de los gráficos estadísticos simples.

3.3.3. Para el análisis e interpretación de los datos.

Para el análisis se utilizó el método hermenéutico para la interpretación de los datos o informes recolectados en el marco del derecho registral y notarial.

CAPITULO IV RESULTADOS

4.1. Procesamiento de datos

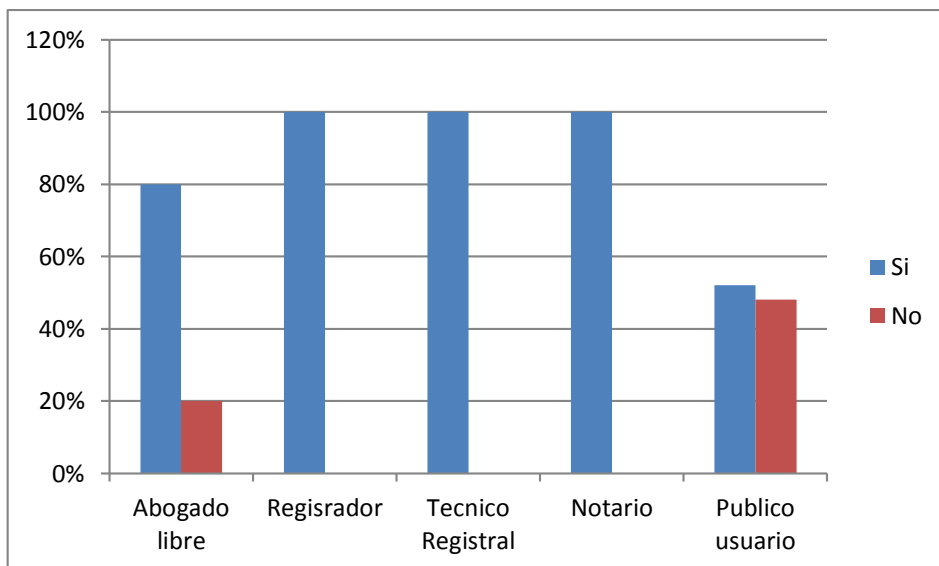
Procesamiento de fichas de las guías de entrevista aplicadas a los abogados litigantes especialistas de esta materia, operadores registrales (registradores y técnicos registrales), notarios y público usuario de la Oficina Registral de la ciudad de Huánuco.

Cuadro N° 01

	Muestra respecto a la pregunta ¿considera usted, que la calificación registral de escritura pública de adquisición de propiedad inmueble, va más allá de valorarlos documentos presentados, para evitar que se ocasionen perjuicios a los usuarios solicitantes?				Total	
	Si		No			
	F	%	F	%	f	%
Abogado libre	8	80%	2	20%	10	100%
Registrador	2	100%	0	0%	2	100%
Técnico registral	8	100%	0	0%	8	100%
Notario	4	100%	0	0%	4	100%
Público usuario	20	52%	12	48%	32	100%

Fuente: Ficha de guía de entrevista
Elaboración: La investigadora, 2018.

Grafico N° 01



Fuente: Ficha de guía de entrevista – cuadro N° 01
Elaboración: La investigadora, 2018.

Análisis e interpretación

De acuerdo a los resultados obtenidos, luego de realizar la pregunta ¿considera usted, que la calificación registral de escritura pública de adquisición de propiedad inmueble, va más allá de valorarlos documentos presentados, para evitar que se ocasionen perjuicios a los usuarios solicitantes? A los abogados libres se tuvo que el 80% (si) y el 20% (no); a los registradores se tuvo el 100%(si) y el 0%(no), a los técnicos registrales se tuvo el 100%(si) y el 0%(no); a los notarios se obtuvo se tuvo el 100%(si) y el 0%(no) y al público usuario se obtuvo se tuvo el 52%(no) y el 48%(si)..

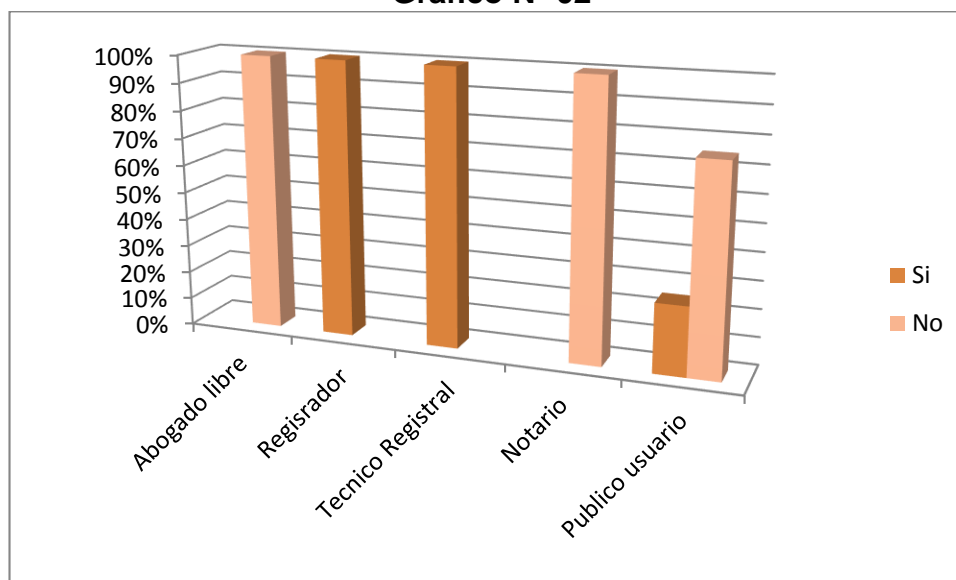
Conclusión: lo que nos hace concluir que el examen a nuestra solicitud de inscripción de propiedad inmueble, se requiere adjuntar documentos adicionales para su acreditación.

Cuadro N° 02

	Muestra respecto a la pregunta ¿considera usted, que los registradores al formular observaciones o liquidaciones a los títulos, advierten que previamente ya ha sido calificado por otro registrador, inclusive que los defectos advertidos con anterioridad ya han sido superados y/o subsanados?				Total	
	Si		No		F	%
	F	%	f	%		
Abogado libre	0	0%	10	100%	10	100%
Registrador	2	100%	0	0%	2	100%
Técnico registral	8	100%	0	0%	8	100%
Notario	0	0%	4	100%	4	100%
Público usuario	5	25%	27	75%	32	100%

Fuente: Ficha de guía de entrevista
Elaboración: La investigadora, 2018.

Grafico N° 02



Fuente: Ficha de guía de entrevista – cuadro N° 02
Elaboración: La investigadora, 2018.

Análisis e interpretación

De acuerdo a los resultados obtenidos, luego de realizar la pregunta ¿considera usted, que los registradores al formular observaciones o liquidaciones a los títulos, advierten que previamente ya ha sido calificado por otro registrador, inclusive que los defectos advertidos con anterioridad ya han sido superados y/o subsanados? A los abogados libres se tuvo que el 0% (si) y el 100% (no); a los registradores se tuvo el 100%(si) y el 0%(no), a los técnicos registrales se tuvo el 100%(si) y el 0%(no); a los notarios se obtuvo se tuvo el 0%(si) y el 100%(no) y al público usuario se obtuvo se tuvo el 75%(no) y el 25%(si).

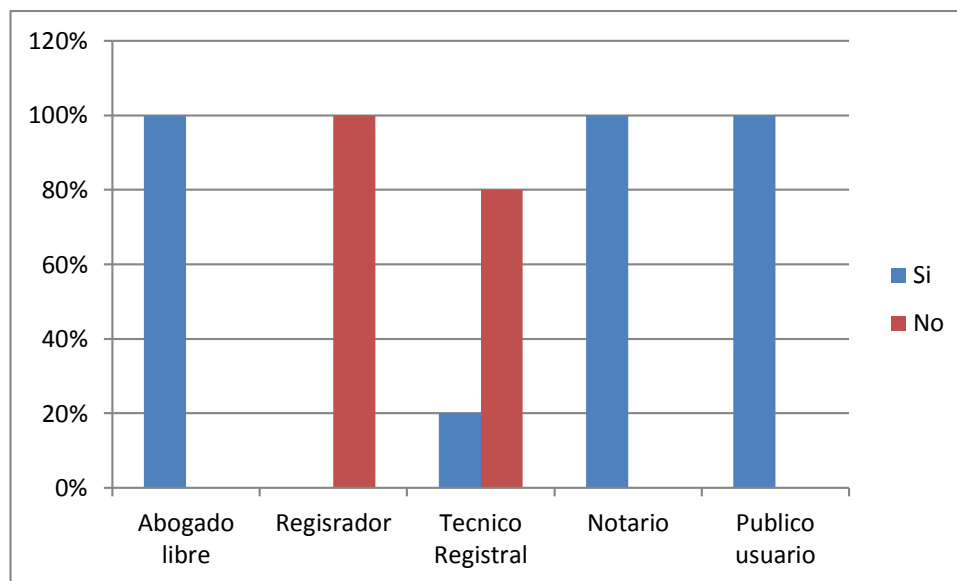
Conclusión: lo que nos hace concluir que los registradores al momento de cumplir con su deber de calificación registral a los títulos ingresados para ser materia de evaluación, no se percatan que previamente ya ha sido calificado.

Cuadro N° 03

Muestra respecto a la pregunta ¿considera usted, que al realizar doble calificación a un mismo título, por distintos registradores genera inseguridad jurídica y perjuicio económico a los usuarios, al generar nuevas observaciones no advertidos por el registrador anterior?					Total	
	Si		No		F	%
	F	%	F	%		
Abogado libre	10	100%	0	0%	10	100%
Registrador	0	0%	2	100%	2	100%
Técnico registral	2	20%	6	80%	8	100%
Notario	0	0%	4	100%	4	100%
Público usuario	0	0%	32	100%	32	100%

Fuente: Ficha de guía de entrevista
Elaboración: La investigadora, 2018.

Grafico Nª 03



Fuente: Ficha de guía de entrevista – cuadro Nª 03
Elaboración: La investigadora, 2018.

Análisis e interpretación

De acuerdo a los resultados obtenidos, luego de realizar la pregunta ¿considera usted, que al realizar doble calificación a un mismo título, por distintos registradores genera inseguridad jurídica y perjuicio económico a los usuarios, al generar nuevas observaciones no advertidos por el registrador anterior? A los abogados libres se tuvo que el 100% (si) y el 0% (no); a los registradores se tuvo el 0%(si) y el 100%(no), a los técnicos registrales se tuvo el 20%(si) y el 80%(no); a los notarios se obtuvo se tuvo el 100%(si) y el 0%(no) y al público usuario se obtuvo se tuvo el 0%(no) y el 100%(si).

Conclusión: lo que nos hace concluir que al realizar doble calificación a un mismo título ocasiona perjuicio económico a los usuarios solicitante.

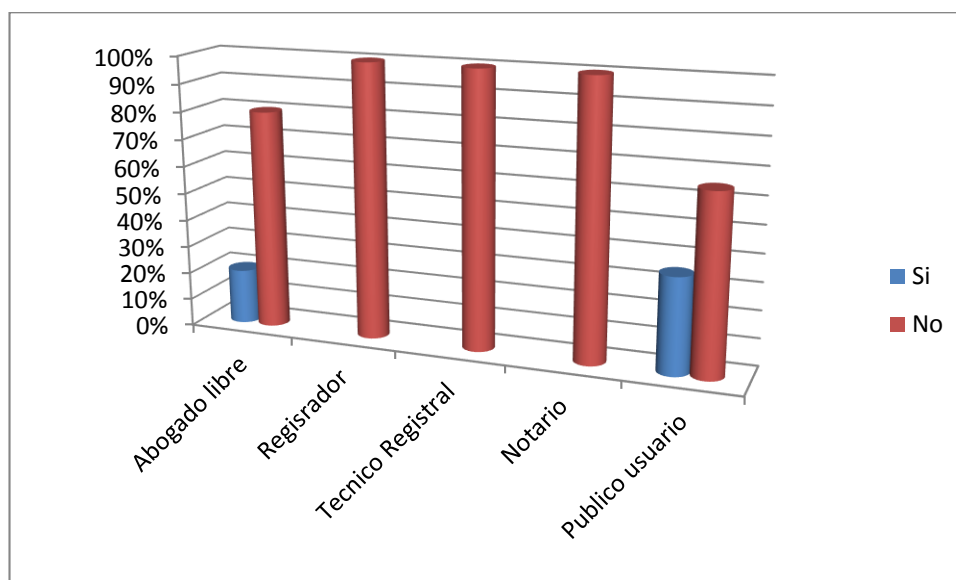
Cuadro N° 04

	Muestra respecto a la pregunta ¿considera usted, que la falta de unidad de criterio que los registradores públicos al calificar un mismo título, deben ser sancionados administrativamente, para evitar que se formulen observaciones distintas a las anteriores para evitar perjuicios económicos a los usuarios?				Total	
	Si		No			
	F	%	F	%	F	%
Abogado libre	8	80%	2	20%	10	100%
Registrador	0	0%	2	100%	2	100%
Técnico registral	0	0%	8	100%	8	100%
Notario	0	0%	4	100%	4	100%
Público usuario	13	35%	19	65%	32	100%

Fuente: Ficha de guía de entrevista

Elaboración: La investigadora, 2018.

Grafico N° 04



Fuente: Ficha de guía de entrevista – cuadro N° 04
Elaboración: La investigadora, 2018.

Análisis e interpretación

De acuerdo a los resultados obtenidos, luego de realizar la pregunta ¿considera usted, que la falta de unidad de criterio que los registradores públicos al calificar un mismo título, deben ser sancionados administrativamente, para evitar que se formulen observaciones distintas a las anteriores para evitar perjuicios económicos a los usuarios? A los abogados libres se tuvo que el 20% (si) y el 80% (no); a los registradores se tuvo el 0%(si) y el 100%(no), a los técnicos registrales se tuvo el 0%(si) y el 100%(no); a los notarios se obtuvo se tuvo el 0%(si) y el 100%(no) y al público usuario se obtuvo se tuvo el 35%(no) y el 65%(si).

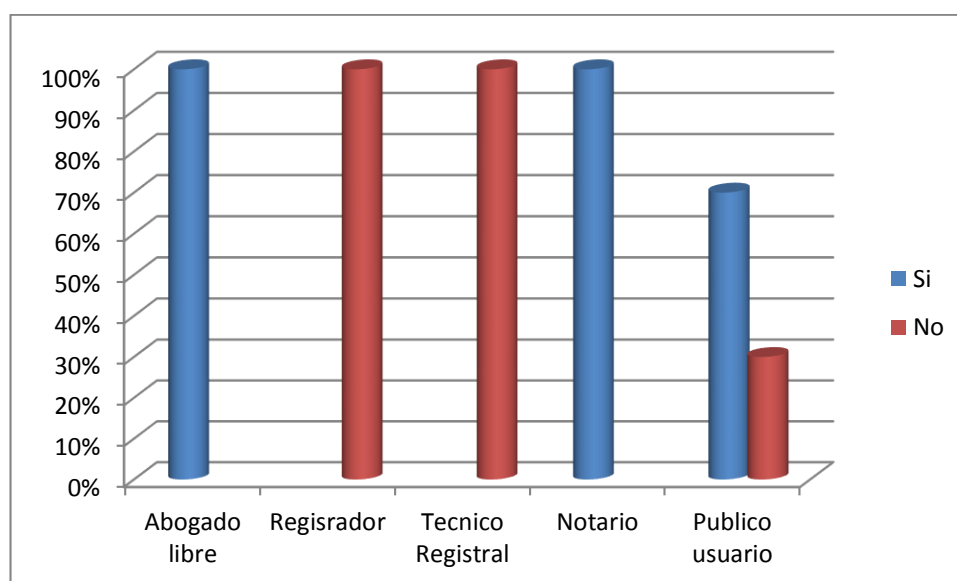
Conclusión: lo que nos hace concluir, que los abogados litigantes, notarios y usuarios, no quieren sancionar administrativamente, a razón de que es un proceso tedioso y no siempre culmina favorablemente.

Cuadro N° 05

	Muestra respecto a la pregunta ¿considera usted, que son ineficaces las oficinas de consultoría de los Registros Públicos al brindarnos la opción de reingresar por mesa de partes, nuestro título donde consta la observación ya subsanada, a fin de continuar con el procedimiento registral a pesar de que no siempre culmina con la inscripción?				Total	
	Si		No		F	%
	F	%	F	%		
Abogado libre	10	100%	0	0%	10	100%
Registrador	0	0%	2	100%	2	100%
Técnico registral	0	0%	8	100%	8	100%
Notario	4	100%	0	0%	4	100%
Público usuario	21	70%	11	30%	32	100%

Fuente: Ficha de guía de entrevista
Elaboración: La investigadora, 2018.

Grafico N° 05



Fuente: Ficha de guía de entrevista – cuadro N° 05
Elaboración: La investigadora, 2018.

Análisis e interpretación

De acuerdo a los resultados obtenidos, luego de realizar la pregunta ¿considera usted, que son ineficaces las oficinas de consultoría de los Registros Públicos al brindarnos la opción de reingresar por mesa de partes, nuestro título donde consta la observación ya subsanada, a fin de continuar con el procedimiento registral a pesar de que no siempre culmina con la inscripción? A los abogados libres se tuvo que el 100% (si) y el 0% (no); a los registradores se tuvo el 0%(si) y el 100%(no), a los técnicos registrales se tuvo el 0%(si) y el 100%(no); a los notarios se obtuvo se tuvo el 100%(si) y el 0%(no) y al público usuario se obtuvo se tuvo el 30%(no) y el 70%(si).

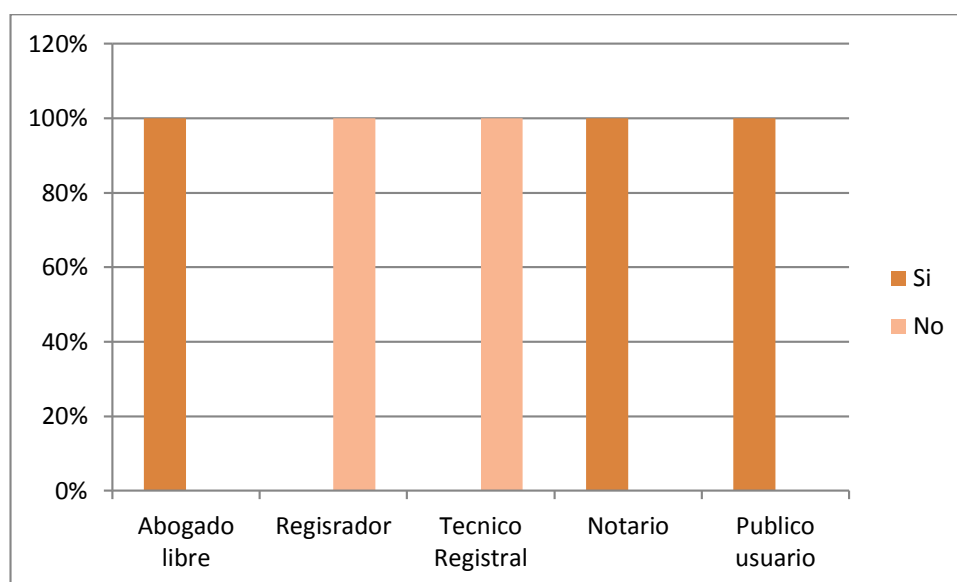
Conclusión: lo que nos hace concluir, que los abogados litigantes, notarios y usuarios, consideran que las oficinas de consultoría de los Registros Públicos, son ineficaces, para proseguir regularmente con el trámite de inscripción.

Cuadro N° 06

	Muestra respecto a la pregunta ¿considera usted, que el inciso A literal 1 del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, la cual prescribe “cundo el registrador conozca un título previamente haya sido liquidado u observado por otro registrador, salvo lo dispuesto en el literal c), no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados. No obstante, podrá dejar sin efecto las formuladas con anterioridad” son vulneradas por la falta de un control minucioso que debería realizar el segundo registrador, quien califica el título después de levantadas las observaciones formuladas con anterioridad?				Total	
	Si		No			
	F	%	F	%		
Abogado libre	10	100%	0	0%	10	100%
Registrador	0	0%	2	100%	2	100%
Técnico registral	0	0%	8	100%	8	100%
Notario	4	100%	0	0%	4	100%
Público usuario	32	100%	0	0%	32	100%

Fuente: Ficha de guía de entrevista
Elaboración: La investigadora, 2018.

Grafico N° 06



Fuente: Ficha de guía de entrevista – cuadro N° 06
Elaboración: La investigadora, 2018.

Análisis e interpretación

De acuerdo a los resultados obtenidos, luego de realizar la pregunta ¿considera usted, que el inciso A literal 1 del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, la cual prescribe “cundo el registrador conozca un título previamente haya sido liquidado u observado por otro registrador, salvo lo dispuesto en el literal c), no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados. No obstante, podrá dejar sin efecto las formuladas con anterioridad” son vulneradas por la falta de un control minucioso que debería realizar el segundo registrador, quien califica el título después de levantadas las observaciones formuladas con anterioridad? A los abogados libres se tuvo que el 100% (si) y el 0% (no); a los registradores se tuvo el 0%(si) y el 100%(no), a los técnicos registrales se tuvo el 0%(si) y el 100%(no); a los notarios se obtuvo se tuvo el 100%(si) y el 0%(no) y al público usuario se obtuvo se tuvo el 0%(no) y el 100%(si).

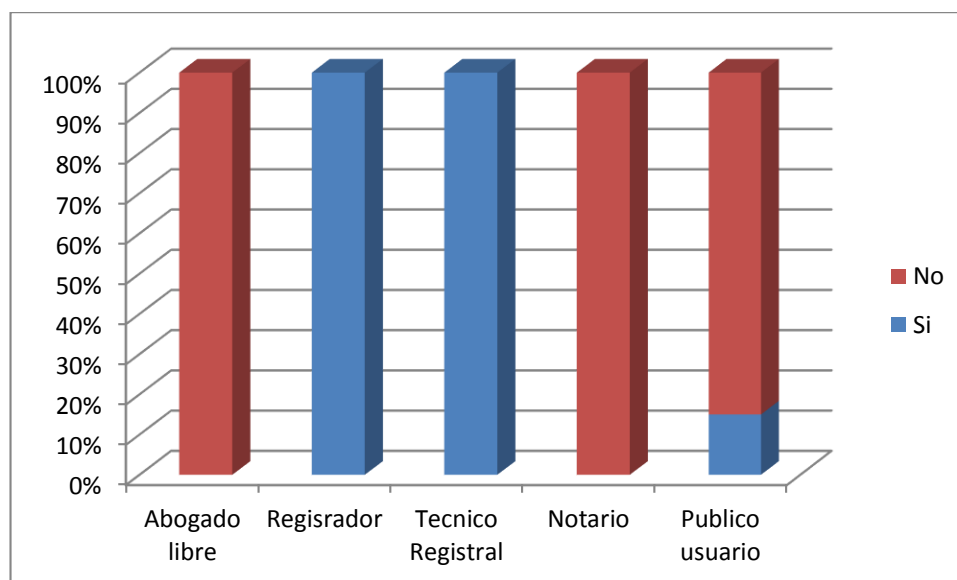
Conclusión: lo que nos hace concluir, que los abogados litigantes, notarios y usuarios, consideran que si se vulnera el artículo citado, por la falta de un control minucioso por parte del Registrador Publico.

Cuadro N° 07

Muestra respecto a la pregunta ¿cree que los registradores públicos y técnicos registrales, al calificar el título reingresado tienen en consideración lo vertido en el artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos.					Total	
	Si		No		F	%
	F	%	F	%		
Abogado libre	0	0%	10	100%	10	100%
Registrador	2	100%	0	0%	2	100%
Técnico registral	8	100%	0	0%	8	100%
Notario	0	0%	4	100%	4	100%
Público usuario	6	15%	26	85%	32	100%

Fuente: Ficha de guía de entrevista
 Elaboración: La investigadora, 2018.

Grafico Nª 07



Fuente: Ficha de guía de entrevista – cuadro Nª 07
 Elaboración: La investigadora, 2018.

Análisis e interpretación

De acuerdo a los resultados obtenidos, luego de realizar la pregunta ¿cree que los registradores públicos y técnicos registrales, al calificar el título reingresado tienen en consideración lo vertido en el artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos? A los abogados libres se tuvo que el 0% (si) y el 100% (no); a los registradores se tuvo el 100%(si) y el 0%(no), a los técnicos registrales se tuvo el 100%(si) y el 0%(no); a los notarios se obtuvo se tuvo el 0%(si) y el 100%(no) y al público usuario se obtuvo se tuvo el 85%(no) y el 15%(si).

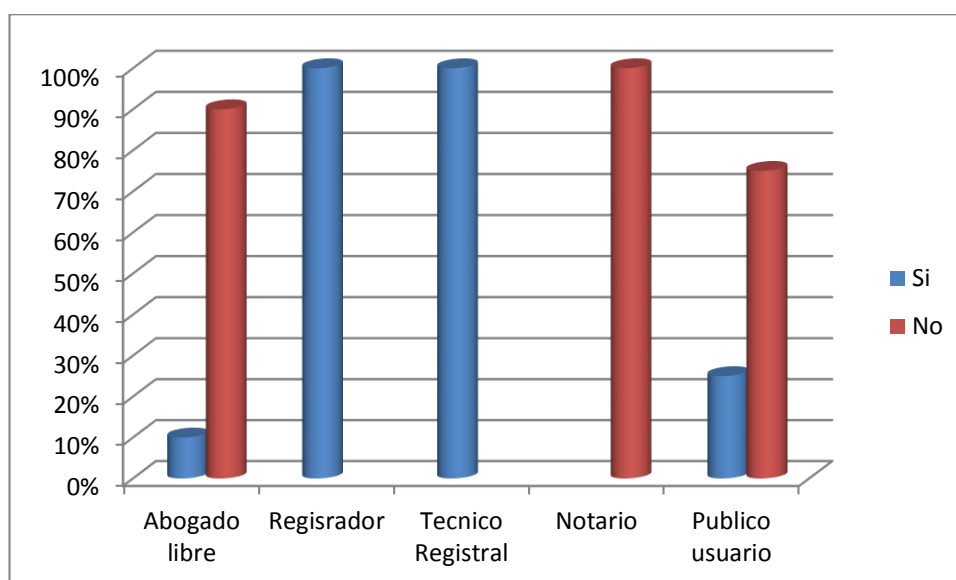
Conclusión: lo que nos hace concluir, que los abogados litigantes, notarios y usuarios, consideran que el registrador publico califica los títulos, sin tener en cuenta el artículo citado.

Cuadro N° 08

Muestra respecto a la pregunta ¿considera que una vez que se logra la inscripción de un título, después de muchas trabas, revierte el perjuicio causado a los usuarios solicitantes?					Total	
	Si		No		F	%
	F	%	F	%		
Abogado libre	1	10%	9	90%	10	100%
Registrador	2	100%	0	0%	2	100%
Técnico registral	8	100%	0	0%	8	100%
Notario	0	0%	4	100%	4	100%
Público usuario	13	25%	19	75%	32	100%

Fuente: Ficha de guía de entrevista
Elaboración: La investigadora, 2018.

Grafico N° 08



Fuente: Ficha de guía de entrevista – cuadro N° 08
Elaboración: La investigadora, 2018.

Análisis e interpretación

De acuerdo a los resultados obtenidos, luego de realizar la pregunta ¿considera que una vez que se logra la inscripción de un título, después de muchas trabas, revierte el perjuicio causado a los usuarios solicitantes? A los abogados libres se tuvo que el 10% (si) y el 90% (no); a los registradores se tuvo el 100%(si) y el 0%(no), a los técnicos registrales se tuvo el 100%(si) y el 0%(no); a los notarios se obtuvo se tuvo el 0%(si) y el 100%(no) y al público usuario se obtuvo se tuvo el 75%(no) y el 25%(si).

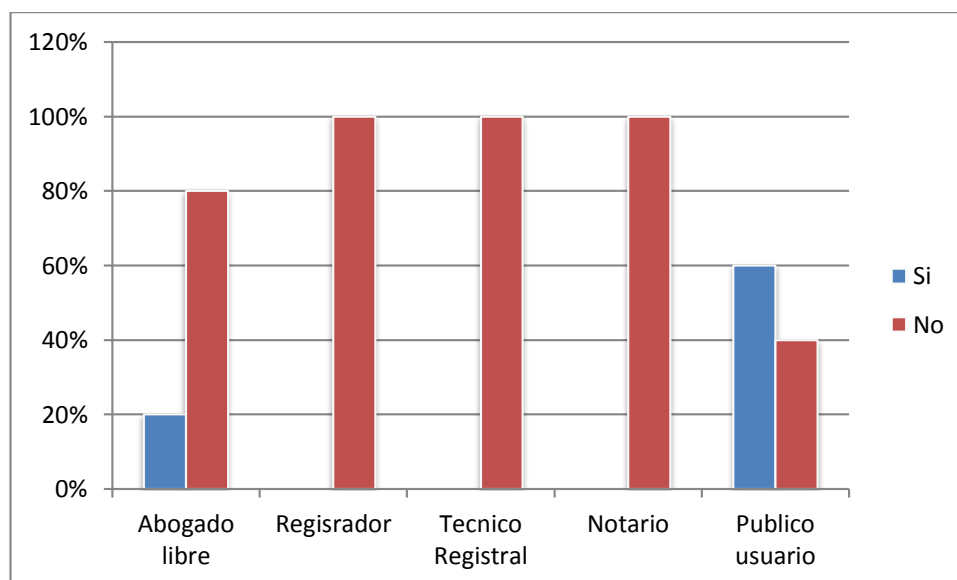
Conclusión: lo que nos hace concluir, que los abogados litigantes, notarios y usuarios, consideran que una vez que se logra la inscripción, no significa que el usuario va a recuperar su dinero y tiempo.

Cuadro N° 09

	Muestra respecto a la pregunta ¿considera usted, que el inciso A literal 1 del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, debería ser de cumplimiento obligatorio y su inobservancia debería acarrear sanciones administrativas?				Total	
	Si		No			
	F	%	F	%	F	%
Abogado libre	2	20%	8	80%	10	100%
Registrador	0	0%	2	100%	2	100%
Técnico registral	0	0%	8	100%	8	100%
Notario	0	0%	4	100%	4	100%
Público usuario	20	60%	12	40%	32	100%

Fuente: Ficha de guía de entrevista
Elaboración: La investigadora, 2018.

Grafico N° 09



Fuente: Ficha de guía de entrevista – cuadro N° 09
Elaboración: La investigadora, 2018.

Análisis e interpretación

De acuerdo a los resultados obtenidos, luego de realizar la pregunta ¿considera usted, que el inciso A literal 1 del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, debería ser de cumplimiento obligatorio y su inobservancia debería acarrear sanciones administrativas? A los abogados libres se tuvo que el 20% (si) y el 80% (no); a los registradores se tuvo el 0%(si) y el 100%(no), a los técnicos registrales se tuvo el 0%(si) y el 100%(no); a los notarios se obtuvo se tuvo el 0%(si) y el 100%(no) y al público usuario se obtuvo se tuvo el 40%(no) y el 60%(si).

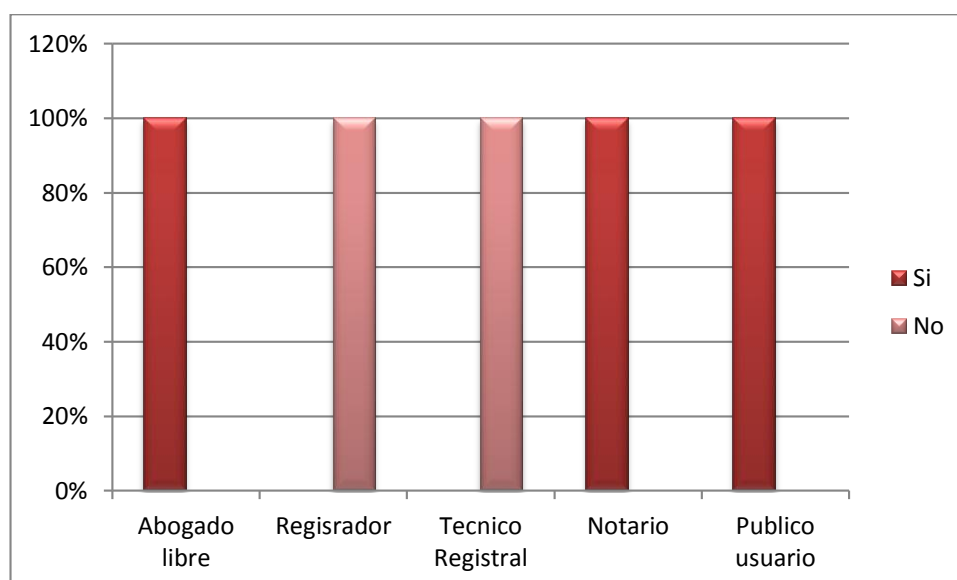
Conclusión: lo que nos hace concluir, que los abogados litigantes, notarios y usuarios, consideran que seguir un proceso contra servidores de los registros públicos es pérdida de tiempo y muy tedioso.

Cuadro Nº 10

Muestra respecto a la pregunta ¿estaría de acuerdo que cuando el título reingresado por segunda vez que haya cumplido con subsanar las observaciones vertidas por el primer registrador debe ser inscrito directamente por el segundo, teniendo en consideración la unidad de criterio y en estricto cumplimiento al artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos?	Si		No		Total	
	F	%	F	%	F	%
	Abogado libre	10	100%	0	0%	10
Registrador	0	0%	2	100%	2	100%
Técnico registral	0	0%	8	100%	8	100%
Notario	10	100%	0	0%	4	100%
Público usuario	32	100%	0	0%	32	100%

Fuente: Ficha de guía de entrevista
Elaboración: La investigadora, 2018.

Grafico N° 10



Fuente: Ficha de guía de entrevista – cuadro N° 10
Elaboración: La investigadora, 2018.

Análisis e interpretación

De acuerdo a los resultados obtenidos, luego de realizar la pregunta ¿estaría de acuerdo que cuando el título reingresado por segunda vez que haya cumplido con subsanar las observaciones vertidas por el primer registrador debe ser inscrito directamente por el segundo, teniendo en consideración la unidad de criterio y en estricto cumplimiento al artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos? A los abogados libres se tuvo que el 100% (si) y el 0% (no); a los registradores se tuvo el 0%(si) y el 100%(no), a los técnicos registrales se tuvo el 0%(si) y el 100%(no); a los notarios se obtuvo se tuvo el 100%(si) y el 0%(no) y al público usuario se obtuvo se tuvo el 0%(no) y el 100%(si).

Conclusión: lo que nos hace concluir, que los abogados litigantes, notarios y usuarios, consideran que una vez que subsane los observaciones impuestas por el primer registrador, directamente debería darse la inscripción de título.

CAPITULO V

DISCUSIÓN DE RESULTADOS

5.1. Contrastación con la hipótesis de la investigación

La hipótesis general materia de comprobación fue formulada de la siguiente manera:

“La falta de unificación de criterios por parte de los registradores al calificar títulos del registro de predios, transgrede el artículo 33 del reglamento general de los registros públicos”

En ese sentido, enfatizamos a lo establecido en el literal 1 del inciso a del artículo 33 del reglamento general de los registros públicos la cual señala que “Cuando el Registrador conozca un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro Registrador, salvo lo dispuesto en el literal c), no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados. No obstante, podrá dejar sin efecto las formuladas con anterioridad”; lo señalado por la norma no es cumplido a cabalidad por los Registradores Públicos, tal afirmación se corrobora con el grafico N° 07 del presente proyecto de investigación, en la que se advierte que los Notarios, abogados libres y publico usuarios, por unanimidad tienen la misma posición; por lo que se infiere que al omitir tal función se ocasiona inseguridad jurídica, gastos innecesarios al público, quien es la parte solicitante de inscripción de su propiedad inmueble, al reingresar un título que previamente ya ha sido calificado por otro registrador, sometiéndole nuevamente a un control de calificación que muchas no culmina con la inscripción, inclusive que por más que se ejecuten procesos disciplinarios a los trabajadores de los Registradores Públicos por su omisión, no siempre se logra el cometido, ya que son procesos largos y tedioso, por ello ningún ciudadano no quiere realizar tal acción, conforme se advierte en el grafico N° 04 y 09; todo lo contrario sería, si es que sería la inscripción automática del título, cuando ya se ha subsanado todas las observaciones impuestas.

Contrastación con las hipótesis específicas.

Sub Hipótesis A: “Aplicar la inscripción automática de un título del registro de predios, reingresado por segunda vez; no se generaría la falta de unidad de criterios por parte de los registradores públicos”.

Al realizar la presente discusión, se realizó una entrevista a los abogados libres, notarios y público usuario, coincidiendo todos que una vez de subsanado las observaciones impuestas a los títulos, la cual ha sido sometida a una calificación registral, debería ser automática cuando se ingresa por segunda vez, ya que se ha cumplido con la formalidad de la calificación, no siendo necesarios que otro registrador con una perspectiva diferente, realice una nueva calificación, la cual ya ha sido ejecutada por primer registrador, conforme se advierte del gráfico N° 10; más aún, si es que se ocasiona graves perjuicios a los usuarios de acuerdo al gráfico N° 03.

Sub Hipótesis B: “Aplicar la calificación única a los títulos del registro de predios, para acceder a la inscripción registral; no se generaría la falta de unidad de criterios por parte de los registradores públicos”.

Aplicar la calificación única a los títulos del registro de predios, para acceder a la inscripción registral; no se generaría la falta de unidad de criterios por parte de los registradores públicos

Para iniciar con la siguiente discusión, se realizó una entrevista a los abogados libres, notarios y público usuario; todos ellos dijeron que su título tenga acceso registral, han tenido que pasar por un segundo control conforme se advierte del gráfico N° 03; por ello, se manifiesta su malestar porque, no es dable que los títulos que ya han sido calificados por un registrador competente, nuevamente sea sometido por otro; inclusive se podría decir que los orientadores, no brindan información correspondiente para tomar el mejor camino de inscripción conforme al gráfico N° 05.

CONCLUSIONES

- Que los títulos cuyas observaciones han sido subsanadas, la cual ha sido sometida a una calificación registral previa, es materia de calificación por otro registrador, el mismo que emite nuevas observaciones al mismo título subsanado con anterioridad, con lo cual se ocasiona graves perjuicios a los usuarios.
- La falta de unidad de criterios por parte de los registradores, trae consigo la falta de interés, consecuentemente la falta de saneamiento de los inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco.
- Los títulos que han sido materia de calificación por un registrador competente, nuevamente es sometido por otro; incluso los orientadores, no brindan información correspondiente para tomar el mejor camino de inscripción registral de los inmuebles
- En los Registros Públicos, se presentan criterios distintos al momento de calificar un título de inscripción registral en el ámbito de propiedades inmuebles, jamás va a ser inscrito por una misma perspectiva, por la misma razón que somos personalísimos, y, nuestra forma de ver una situación dicha situación ocasiona perjuicios a los demás; contrario sensu sería si todos los registradores tendrían la misma perspectiva formándose una unidad, la cual sería indivisible inseparable y muy beneficioso para los ciudadanos.
- De acuerdo a los resultados obtenidos, frente al incumplimiento del inciso A literal 1 del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, los abogados litigantes, notarios y usuarios, consideran que seguir un proceso contra servidores de los registros públicos es pérdida de tiempo y muy tedioso consecuentemente prefieren no inscribir los inmuebles manteniéndose estos al margen de los registros Públicos.

RECOMENDACIONES

- A la SUNARP se recomienda que en los casos de calificación de títulos en el Registro de la Propiedad Inmueble que son materia de reingreso cuya observación anterior ha sido debidamente subsanada deben ser inscritos sin más verificar las subsanaciones.
- A los registradores, unificar criterios al momento de realizar la recalificación de un título de tal manera que se cumpla a cabalidad con el artículo 33 del reglamento general de los registros públicos, no formulando nuevas observaciones a los documentos ya calificados.
- Se recomienda a la SUNARP, que sancione a los Registradores, que omiten con incumplir las reglas para la calificación y no unifiquen criterios con sus pares, incluso con la destitución de ser el caso reiterativo, por cuanto su accionar hace que los inmuebles no sean materia de saneamiento en perjuicio del propietario.
- A la SUNARP que una vez sea subsanada las observaciones vertidas por el primer registrador, la inscripción de la misma debería ser automática cuando se ingresa por segunda vez, no siendo necesarios que otro registrador con una perspectiva diferente, realice una nueva calificación.
- A los Registradores Públicos, se recomienda que la falta de unidad de criterios, se subsanaría, cuando la calificación a un título sería única.
- A los orientadores de la SUNARP se recomienda brindar información adecuada a los usuarios a fin de que estos puedan realizar los trámites pertinentes para la inscripción.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- GONZALES, Gunther (2012) Derecho Registral y Notarial – Tomo I. Tercera edición julio 2012. Lima - Perú, Jurista Editores.
- VÁSQUEZ, Alberto (2013) Derecho Reales – Tomo I. Segunda Reimpresión 2013. Perú, Editorial San Marcos de Aníbal Jesús Paredes Galván.
- VILLAVICENCIO, Miguel (2012) Manual de Derecho Notarial. Edición setiembre 2012. Perú, Jurista Editores.
- GUERRA, Rosario (2012) Régimen Registral y Notarial Peruano. Primera Edición 2012. Perú, Editorial San Marcos de Aníbal Jesús Paredes Galván.
- INSTITUTO DE INVESTIGACIÓN JURÍDICA, Derecho Notarial – Manual Teórico Práctico y Legislativo Actualizado. 4° Edición, Editora “Fecat”.
- GACETA JURIDICA S.A. (2010) Jurisprudencia Registral Sobre Personas Naturales. Primera Edición agosto 2010. Perú, Editorial El Buho.
- LEGISLACIÓN REGISTRAL Y NOTARIAL. Segunda Edición agosto 2008. Perú, Jurista Editores.
- GUEVARA, Rubén (1996) Derecho Registral – Tomo I. Lima – Perú, Edición 1996.

CONSULTAS DE INTERNET

- <http://repositorio.uide.edu.ec/bitstream/37000/282/1/T-UIDE-0261.pdf>
- http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04_14218.pdf
- http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/2790/1/RE_DERE_LISSET H.TABRA_ASIENTOS.REGISTRALES_DATOS.pdf.
- http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/8581/CORONEL_NATALIA_calificacion%20registral.pdf?sequence=1
- <https://core.ac.uk/download/pdf/54246220.pdf>
- [file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/Tesis%20America%20Paucar%20Falcon%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/Tesis%20America%20Paucar%20Falcon%20(1).pdf)
- <https://es.scribd.com/doc/125108062/NL-1-Guia-de-Inscripcion-de-la-Propiedad-Inmueble-pdf>
- <https://www.monografias.com/trabajos107/manual-del-derecho-registral/manual-del-derecho-registral3.shtml>
- <https://es.scribd.com/document/349005485/GACETA-JURIDICA-DICC-CIVIL>
- <https://www.sunarp.gob.pe/ECR/Publications/FRegistral/FRegistral6-Jurisprudencia-dic2009.pdf>
- <https://www.monografias.com/trabajos107/manual-del-derecho-registral/manual-del-derecho-registral7.shtml>

ANEXOS

MATRIZ DE CONSISTENCIA

FALTA DE UNIFICACION DE CRITERIOS EN LOS REGISTROS PUBLICOS AL CALIFICAR LOS TITULOS DEL REGISTRO DE PREDIOS, TRANSGREDE EL ARTICULO 33 DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS – HUANUCO, 2018.

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPOTESIS	OPERACION DE VARIABLES			
			VARIABLES	DIMENSION	INDICADORES	METODOLOGIA
<p>Problema General ¿En qué medida la falta de unidad de criterio de los registradores al calificar títulos del registro de predios transgrede el Art. 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, Huánuco - 2018?</p>	<p>Objetivo General Determinar que la falta de criterio de los registradores al calificar títulos del registro de predios, transgrede el Art. 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, Huánuco - 2018.</p>	<p>Hipótesis La falta de unidad de criterios por parte de los registradores al calificar títulos del registro de predios, transgrede el Art. 33 del Reglamento General del Registro de los Registros Públicos, Huánuco - 2018.</p>	<p>Variable Independiente VI (X) Falta de unificación de criterio por parte de los registros públicos al calificar los títulos del registro de predios.</p>	<p>a) Títulos. b) Documentos principales y complementarios.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Calificación de títulos. Instrumentos públicos. Exigencia de formalidades para el cumplimiento de la inscripción. 	<p>Tipo de investigación Aplicada.</p> <p>Enfoque Al desarrollo de la investigación le corresponde el enfoque cuantitativo</p> <p>Alcance o nivel El proyecto de investigación está dentro del nivel descriptivo explicativo</p>
<p>Problemas Específicos</p> <p>Sp1. ¿Cuál es la importancia de establecer la inscripción automática de un título del registro de predios, reingresado por segunda vez?</p> <p>Sp2. ¿Cuál es la ventaja de establecer la calificación única a los títulos del registro de predios, para acceder a la inscripción registral?</p>	<p>Objetivos Específicos</p> <p>OE1. Determinar la importancia de establecer la inscripción automática de un título del registro de predios, reingresado por segunda vez.</p> <p>OE2. Identificar la ventaja de establecer la calificación única a los títulos del registro de predios, para acceder a la inscripción registral.</p>	<p>Hipótesis específicos</p> <p>HE1. Aplicar la inscripción automática de un título del registro de predios, reingresado por segunda vez; no se generaría la falta de unidad de criterios por parte de los registradores públicos.</p> <p>HE2. Aplicar la calificación única a los títulos del registro de predios, para acceder a la inscripción registral; no se generaría la falta de unidad de criterios por parte de los registradores públicos.</p>	<p>Variable Dependiente.</p> <p>Transgrede el Art. 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, Huánuco - 2018.</p>	<p>a) Costos. b) Aspecto jurídico.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Nuevas observaciones a los documentos ya calificados. Inseguridad jurídica. Sancionar el incumplimiento cabal del Art. 33 del Reglamento General de los Registros Públicos Huánuco 2018. 	<p>Diseño Exploratorio simple: M ← O Donde M=Muestra O=Observación</p> <p>INSTRUMENTO S</p> <ol style="list-style-type: none"> Guía de entrevista Fichas Matriz de análisis

GUIA DE ENTREVISTA

TITULO DE LA INVESTIGACIÓN

"FALTA DE UNIFICACION DE CRITERIOS EN LOS REGISTROS PUBLICOS AL CALIFICAR LOS TITULOS DEL REGISTRO DE PREDIOS, TRANSGREDE EL ARTICULO 33 DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS, HUANUCO, 2018"

Sexo: M F ()

Abogado libre ()

Registrador ()

Técnico Registral

Notario ()

Público Usuario ()

Responder marcando con una (X) la respuesta que considera adecuada.

1. ¿Considera Ud., que, la calificación registral de escrituras públicas de adquisición de propiedad inmueble, va más allá de valorar los documentos presentados, para evitar que se ocasionen perjuicios a los usuarios solicitantes?

a) Sí

b) No ()

2. ¿Considera Ud., que, los registradores públicos al formular observaciones o liquidaciones a los títulos, advierten que previamente ya ha sido calificado por otro registrador, inclusive que los defectos advertidos con anterioridad ya han sido superados y/o subsanados?

a) Sí

b) No ()

3. ¿Considera Ud., que, al realizar doble calificación a un mismo título, por distintos registradores genera inseguridad jurídica y perjuicio económico a los usuarios, al generar nuevas observaciones no advertidos por el registrador anterior?

a) Sí ()

b) No

4. ¿Considera Ud., que, la falta de unidad de criterios de los registradores públicos al calificar un mismo título, debe ser sancionada administrativamente, para evitar que se formulen observaciones distintas a las anteriores y evitar perjuicios económicos a los usuarios?

c) Sí ()

d) No

5. ¿Considera Ud., qué son ineficaces las oficinas de consultoría de los Registros Públicos, al brindarnos la opción de reingresar por mesa de partes, nuestro título

donde consta la observación ya subsanada; a fin de continuar con el procedimiento registral, a pesar de que no siempre culmina con la inscripción?

- a) Sí
b) No

6. ¿Considera Ud., que, el inciso A literal 1 del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, la cual prescribe "Cuando el registrador conozca un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro registrador, salvo lo dispuesto en el literal c), no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados. No obstante, podrá dejar sin efecto las formuladas con anterioridad" son vulneradas por la falta de un control minucioso que debería realizar el segundo registrador, quien califica el título después de levantadas las observaciones formuladas con anterioridad?

- a) Sí
b) No

7. ¿Cree que los registradores públicos y técnicos registrales, al calificar el título reingresado tienen en consideración lo vertido en el Art. 33 del Reglamento General de los Registros Públicos?

- a) Sí
b) No

8. ¿Considera que una vez que se logra la inscripción de un título, después de muchas trabas, revierte el perjuicio causado a los usuarios solicitantes?

- a) Sí
b) No

9. ¿Considera Ud., que el inciso A literal 1 del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, debería ser de cumplimiento obligatorio y su inobservancia debería acarrear sanciones administrativas?

- a) Sí
b) No

10. ¿Estaría de acuerdo que, cuando el título reingresado por segunda vez que haya cumplido con subsanar las observaciones vertidas por el primer registrador deben ser inscritas directamente por el segundo, teniendo en consideración la unidad de criterio y en estricto cumplimiento al Art. 33 del Reglamento General de los Registros Públicos?

- a) Sí
b) No

GUIA DE ENTREVISTA

TITULO DE LA INVESTIGACIÓN

"FALTA DE UNIFICACION DE CRITERIOS EN LOS REGISTROS PUBLICOS AL CALIFICAR LOS TITULOS DEL REGISTRO DE PREDIOS, TRANSGREDE EL ARTICULO 33 DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS, HUANUCO, 2018"

Sexo: M. F ()

Abogado libre ()

Registrador ()

Técnico Registral

Notario ()

Público Usuario ()

Responder marcando con una (X) la respuesta que considera adecuada.

1. ¿Considera Ud., que, la calificación registral de escrituras públicas de adquisición de propiedad inmueble, va más allá de valorar los documentos presentados, para evitar que se ocasionen perjuicios a los usuarios solicitantes?
a) Sí
b) No ()

2. ¿Considera Ud., que, los registradores públicos al formular observaciones o liquidaciones a los títulos, advierten que previamente ya ha sido calificado por otro registrador, inclusive que los defectos advertidos con anterioridad ya han sido superados y/o subsanados?
a) Sí
b) No ()

3. ¿Considera Ud., que, al realizar doble calificación a un mismo título, por distintos registradores genera inseguridad jurídica y perjuicio económico a los usuarios, al generar nuevas observaciones no advertidos por el registrador anterior?
a) Sí ()
b) No

4. ¿Considera Ud., que, la falta de unidad de criterios de los registradores públicos al calificar un mismo título, debe ser sancionado administrativamente, para evitar que se formulen observaciones distintas a las anteriores y evitar perjuicios económicos a los usuarios?
c) Sí ()
d) No

5. ¿Considera Ud., que son ineficaces las oficinas de consultoría de los Registros Públicos, al brindarnos la opción de reingresar por mesa de partes, nuestro título

donde consta la observación ya subsanada; a fin de continuar con el procedimiento registral, a pesar de que no siempre culmina con la inscripción?

a) Sí ()

b) No ()

6. ¿Considera Ud., que, el inciso A literal 1 del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, la cual prescribe "Cuando el registrador conozca un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro registrador, salvo lo dispuesto en el literal c), no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados. No obstante, podrá dejar sin efecto las formuladas con anterioridad" son vulneradas por la falta de un control minucioso que debería realizar el segundo registrador, quien califica el título después de levantadas las observaciones formuladas con anterioridad?

a) Sí ()

b) No ()

7. ¿Cree que los registradores públicos y técnicos registrales, al calificar el título reingresado tienen en consideración lo vertido en el Art. 33 del Reglamento General de los Registros Públicos?

a) Sí ()

b) No ()

8. ¿Considera que una vez que se logra la inscripción de un título, después de muchas trabas, revierte el perjuicio causado a los usuarios solicitantes?

a) Sí ()

b) No ()

9. ¿Considera Ud., que el inciso A literal 1 del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, debería ser de cumplimiento obligatorio y su inobservancia debería acarrear sanciones administrativas?

a) Sí ()

b) No ()

10. ¿Estaría de acuerdo que, cuando el título reingresado por segunda vez que haya cumplido con subsanar las observaciones vertidas por el primer registrador deben ser inscritas directamente por el segundo, teniendo en consideración la unidad de criterio y en estricto cumplimiento al Art. 33 del Reglamento General de los Registros Públicos?

a) Sí ()

b) No ()

GUIA DE ENTREVISTA

TITULO DE LA INVESTIGACIÓN

"FALTA DE UNIFICACION DE CRITERIOS EN LOS REGISTROS PUBLICOS AL CALIFICAR LOS TITULOS DEL REGISTRO DE PREDIOS, TRANSGREDE EL ARTICULO 33 DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS, HUANUCO, 2018"

Sexo: M F ()

Abogado libre ()

Registrador ()

Técnico Registral ()

Notario ()

Público Usuario ()

Responder marcando con una (X) la respuesta que considera adecuada.

1. ¿Considera Ud., que, la calificación registral de escrituras públicas de adquisición de propiedad inmueble, va más allá de valorar los documentos presentados, para evitar que se ocasionen perjuicios a los usuarios solicitantes?
a) Sí
b) No ()
2. ¿Considera Ud., que, los registradores públicos al formular observaciones o liquidaciones a los títulos, advierten que previamente ya ha sido calificado por otro registrador, inclusive que los defectos advertidos con anterioridad ya han sido superados y/o subsanados?
a) Sí ()
b) No
3. ¿Considera Ud., que, al realizar doble calificación a un mismo título, por distintos registradores genera inseguridad jurídica y perjuicio económico a los usuarios, al generar nuevas observaciones no advertidos por el registrador anterior?
a) Sí
b) No ()
4. ¿Considera Ud., que, la falta de unidad de criterios de los registradores públicos al calificar un mismo título, debe ser sancionado administrativamente, para evitar que se formulen observaciones distintas a las anteriores y evitar perjuicios económicos a los usuarios?
c) Sí
d) No ()
5. ¿Considera Ud., qué son ineficaces las oficinas de consultoría de los Registros Públicos, al brindarnos la opción de reingresar por mesa de partes, nuestro título

donde consta la observación ya subsanada; a fin de continuar con el procedimiento registral, a pesar de que no siempre culmina con la inscripción?

- a) Sí
- b) No

6. ¿Considera Ud., que, el inciso A literal 1 del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, la cual prescribe "Cuando el registrador conozca un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro registrador, salvo lo dispuesto en el literal c), no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados. No obstante, podrá dejar sin efecto las formuladas con anterioridad" son vulneradas por la falta de un control minucioso que debería realizar el segundo registrador, quien califica el título después de levantadas las observaciones formuladas con anterioridad?

- a) Sí
- b) No

7. ¿Cree que los registradores públicos y técnicos registrales, al calificar el título reingresado tienen en consideración lo vertido en el Art. 33 del Reglamento General de los Registros Públicos?

- a) Sí
- b) No

8. ¿Considera que una vez que se logra la inscripción de un título, después de muchas trabas, revierte el perjuicio causado a los usuarios solicitantes?

- a) Sí
- b) No

9. ¿Considera Ud., que el inciso A literal 1 del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, debería ser de cumplimiento obligatorio y su inobservancia debería acarrear sanciones administrativas?

- a) Sí
- b) No

10. ¿Estaría de acuerdo que, cuando el título reingresado por segunda vez que haya cumplido con subsanar las observaciones vertidas por el primer registrador deben ser inscritas directamente por el segundo, teniendo en consideración la unidad de criterio y en estricto cumplimiento al Art. 33 del Reglamento General de los Registros Públicos?

- a) Sí
- b) No

GUIA DE ENTREVISTA

TITULO DE LA INVESTIGACIÓN

“FALTA DE UNIFICACION DE CRITERIOS EN LOS REGISTROS PUBLICOS AL CALIFICAR LOS TITULOS DEL REGISTRO DE PREDIOS, TRANSGREDE EL ARTICULO 33 DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS, HUANUCO, 2018”

Sexo: M F ()

Abogado/libre

Registrador

Técnico Registral

Notario

Público Usuario

Responder marcando con una (X) la respuesta que considera adecuada.

1. ¿Considera Ud., que, la calificación registral de escrituras públicas de adquisición de propiedad inmueble, va más allá de valorar los documentos presentados, para evitar que se ocasionen perjuicios a los usuarios solicitantes?
a) Sí
b) No
2. ¿Considera Ud., que, los registradores públicos al formular observaciones o liquidaciones a los títulos, advierten que previamente ya ha sido calificado por otro registrador, inclusive que los defectos advertidos con anterioridad ya han sido superados y/o subsanados?
a) Sí
b) No
3. ¿Considera Ud., que, al realizar doble calificación a un mismo título, por distintos registradores genera inseguridad jurídica y perjuicio económico a los usuarios, al generar nuevas observaciones no advertidos por el registrador anterior?
a) Sí
b) No
4. ¿Considera Ud., que, la falta de unidad de criterios de los registradores públicos al calificar un mismo título, debe ser sancionado administrativamente, para evitar que se formulen observaciones distintas a las anteriores y evitar perjuicios económicos a los usuarios?
c) Sí
d) No
5. ¿Considera Ud., qué son ineficaces las oficinas de consultoría de los Registros Públicos, al brindarnos la opción de reingresar por mesa de partes, nuestro título

donde consta la observación ya subsanada; a fin de continuar con el procedimiento registral, a pesar de que no siempre culmina con la inscripción?

- a) Sí
- b) No

6. ¿Considera Ud., que; el inciso A literal 1 del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, la cual prescribe "Cuando el registrador conozca un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro registrador, salvo lo dispuesto en el literal c), no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados. No obstante, podrá dejar sin efecto las formuladas con anterioridad" son vulneradas por la falta de un control minucioso que debería realizar el segundo registrador, quien califica el título después de levantadas las observaciones formuladas con anterioridad?

- a) Sí
- b) No

7. ¿Cree que los registradores públicos y técnicos registrales, al calificar el título reingresado tienen en consideración lo vertido en el Art. 33 del Reglamento General de los Registros Públicos?

- a) Sí
- b) No

8. ¿Considera que una vez que se logra la inscripción de un título, después de muchas trabas, revierte el perjuicio causado a los usuarios solicitantes?

- a) Sí
- b) No

9. ¿Considera Ud., que el inciso A literal 1 del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, debería ser de cumplimiento obligatorio y su inobservancia debería acarrear sanciones administrativas?

- a) Sí
- b) No

10. ¿Estaría de acuerdo que, cuando el título reingresado por segunda vez que haya cumplido con subsanar las observaciones vertidas por el primer registrador deben ser inscritas directamente por el segundo, teniendo en consideración la unidad de criterio y en estricto cumplimiento al Art. 33 del Reglamento General de los Registros Públicos?

- a) Sí
- b) No

GUIA DE ENTREVISTA

TITULO DE LA INVESTIGACIÓN

"FALTA DE UNIFICACION DE CRITERIOS EN LOS REGISTROS PUBLICOS AL CALIFICAR LOS TITULOS DEL REGISTRO DE PREDIOS, TRANSGREDE EL ARTICULO 33 DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS, HUANUCO, 2018"

Sexo: M () F ()

Abogado libre ()

Registrador ()

Técnico Registral ()

Notario ()

Público Usuario ()

Responder marcando con una (X) la respuesta que considera adecuada.

1. ¿Considera Ud., que, la calificación registral de escrituras públicas de adquisición de propiedad inmueble, va más allá de valorar los documentos presentados, para evitar que se ocasionen perjuicios a los usuarios solicitantes?
a) Sí ()
b) No ()
2. ¿Considera Ud., que, los registradores públicos al formular observaciones o liquidaciones a los títulos, advierten que previamente ya ha sido calificado por otro registrador, inclusive que los defectos advertidos con anterioridad ya han sido superados y/o subsanados?
a) Sí ()
b) No ()
3. ¿Considera Ud., que, al realizar doble calificación a un mismo título, por distintos registradores genera inseguridad jurídica y perjuicio económico a los usuarios, al generar nuevas observaciones no advertidos por el registrador anterior?
a) Sí ()
b) No ()
4. ¿Considera Ud., que, la falta de unidad de criterios de los registradores públicos al calificar un mismo título, debe ser sancionado administrativamente, para evitar que se formulen observaciones distintas a las anteriores y evitar perjuicios económicos a los usuarios?
c) Sí ()
d) No ()
5. ¿Considera Ud., qué son ineficaces las oficinas de consultoría de los Registros Públicos, al brindarnos la opción de reingresar por mesa de partes, nuestro título

donde consta la observación ya subsanada; a fin de continuar con el procedimiento registral, a pesar de que no siempre culmina con la inscripción?

- a) Sí
- b) No

6. ¿Considera Ud., que, el inciso A literal 1 del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, la cual prescribe "Cuando el registrador conozca un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro registrador, salvo lo dispuesto en el literal c), no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados. No obstante, podrá dejar sin efecto las formuladas con anterioridad" son vulneradas por la falta de un control minucioso que debería realizar el segundo registrador, quien califica el título después de levantadas las observaciones formuladas con anterioridad?

- a) Sí
- b) No

7. ¿Cree que los registradores públicos y técnicos registrales, al calificar el título reingresado tienen en consideración lo vertido en el Art. 33 del Reglamento General de los Registros Públicos?

- a) Sí
- b) No

8. ¿Considera que una vez que se logra la inscripción de un título, después de muchas trabas, revierte el perjuicio causado a los usuarios solicitantes?

- a) Sí
- b) No

9. ¿Considera Ud., que el inciso A literal 1 del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, debería ser de cumplimiento obligatorio y su inobservancia debería acarrear sanciones administrativas?

- a) Sí
- b) No

10. ¿Estaría de acuerdo que, cuando el título reingresado por segunda vez que haya cumplido con subsanar las observaciones vertidas por el primer registrador deben ser inscritas directamente por el segundo, teniendo en consideración la unidad de criterio y en estricto cumplimiento al Art. 33 del Reglamento General de los Registros Públicos?

- a) Sí
- b) No

GUIA DE ENTREVISTA

TITULO DE LA INVESTIGACIÓN

"FALTA DE UNIFICACION DE CRITERIOS EN LOS REGISTROS PUBLICOS AL CALIFICAR LOS TITULOS DEL REGISTRO DE PREDIOS, TRANSGREDE EL ARTICULO 33 DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS, HUANUCO, 2018"

Sexo: M () F ()

Abogado libre ()

Registrador ()

Técnico Registral ()

Notario ()

Público Usuario ()

Responder marcando con una (X) la respuesta que considera adecuada.

1. ¿Considera Ud., que, la calificación registral de escrituras públicas de adquisición de propiedad inmueble, va más allá de valorar los documentos presentados, para evitar que se ocasionen perjuicios a los usuarios solicitantes?
a) Sí ()
b) No ()
2. ¿Considera Ud., que, los registradores públicos al formular observaciones o liquidaciones a los títulos, advierten que previamente ya ha sido calificado por otro registrador, inclusive que los defectos advertidos con anterioridad ya han sido superados y/o subsanados?
a) Sí ()
b) No ()
3. ¿Considera Ud., que, al realizar doble calificación a un mismo título, por distintos registradores genera inseguridad jurídica y perjuicio económico a los usuarios, al generar nuevas observaciones no advertidos por el registrador anterior?
a) Sí ()
b) No ()
4. ¿Considera Ud., que, la falta de unidad de criterios de los registradores públicos al calificar un mismo título, debe ser sancionado administrativamente, para evitar que se formulen observaciones distintas a las anteriores y evitar perjuicios económicos a los usuarios?
c) Sí ()
d) No ()
5. ¿Considera Ud., qué son ineficaces las oficinas de consultoría de los Registros Públicos, al brindarnos la opción de reingresar por mesa de partes, nuestro título

donde consta la observación ya subsanada; a fin de continuar con el procedimiento registral, a pesar de que no siempre culmina con la inscripción?

- a) Sí
- b) No

6. ¿Considera Ud., que, el inciso A literal 1 del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, la cual prescribe "Cuando el registrador conozca un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro registrador, salvo lo dispuesto en el literal c), no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados. No obstante, podrá dejar sin efecto las formuladas con anterioridad" son vulneradas por la falta de un control minucioso que debería realizar el segundo registrador, quien califica el título después de levantadas las observaciones formuladas con anterioridad?

- a) Sí
- b) No

7. ¿Cree que los registradores públicos y técnicos registrales, al calificar el título reingresado tienen en consideración lo vertido en el Art. 33 del Reglamento General de los Registros Públicos?

- a) Sí
- b) No

8. ¿Considera que una vez que se logra la inscripción de un título, después de muchas trabas, revierte el perjuicio causado a los usuarios solicitantes?

- a) Sí
- b) No

9. ¿Considera Ud., que el inciso A literal 1 del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, debería ser de cumplimiento obligatorio y su inobservancia debería acarrear sanciones administrativas?

- a) Sí
- b) No

10. ¿Estaría de acuerdo que, cuando el título reingresado por segunda vez que haya cumplido con subsanar las observaciones vertidas por el primer registrador deben ser inscritas directamente por el segundo, teniendo en consideración la unidad de criterio y en estricto cumplimiento al Art. 33 del Reglamento General de los Registros Públicos?

- a) Sí
- b) No

GUIA DE ENTREVISTA

TITULO DE LA INVESTIGACIÓN

"FALTA DE UNIFICACION DE CRITERIOS EN LOS REGISTROS PUBLICOS AL CALIFICAR LOS TITULOS DEL REGISTRO DE PREDIOS, TRANSGREDE EL ARTICULO 33 DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS, HUANUCO, 2018"

Sexo: M () F ()

Abogado libre ()

Registrador ()

Técnico Registral ()

Notario ()

Público Usuario ()

Responder marcando con una (X) la respuesta que considera adecuada.

1. ¿Considera Ud., que, la calificación registral de escrituras públicas de adquisición de propiedad inmueble, va más allá de valorar los documentos presentados, para evitar que se ocasionen perjuicios a los usuarios solicitantes?
a) Sí ()
b) No ()
2. ¿Considera Ud., que, los registradores públicos al formular observaciones o liquidaciones a los títulos, advierten que previamente ya ha sido calificado por otro registrador, inclusive que los defectos advertidos con anterioridad ya han sido superados y/o subsanados?
a) Sí ()
b) No ()
3. ¿Considera Ud., que, al realizar doble calificación a un mismo título, por distintos registradores genera inseguridad jurídica y perjuicio económico a los usuarios, al generar nuevas observaciones no advertidos por el registrador anterior?
a) Sí ()
b) No ()
4. ¿Considera Ud., que, la falta de unidad de criterios de los registradores públicos al calificar un mismo título, debe ser sancionado administrativamente, para evitar que se formulen observaciones distintas a las anteriores y evitar perjuicios económicos a los usuarios?
c) Sí ()
d) No ()
5. ¿Considera Ud., qué son ineficaces las oficinas de consultoría de los Registros Públicos, al brindarnos la opción de reingresar por mesa de partes, nuestro título

donde consta la observación ya subsanada; a fin de continuar con el procedimiento registral, a pesar de que no siempre culmina con la inscripción?

- a) Sí
- b) No

6. ¿Considera Ud., que, el inciso A literal 1 del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, la cual prescribe "Cuando el registrador conozca un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro registrador, salvo lo dispuesto en el literal c); no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados. No obstante, podrá dejar sin efecto las formuladas con anterioridad" son vulneradas por la falta de un control minucioso que debería realizar el segundo registrador, quien califica el título después de levantadas las observaciones formuladas con anterioridad?

- a) Sí
- b) No

7. ¿Cree que los registradores públicos y técnicos registrales, al calificar el título reingresado tienen en consideración lo vertido en el Art. 33 del Reglamento General de los Registros Públicos?

- a) Sí
- b) No

8. ¿Considera que una vez que se logra la inscripción de un título, después de muchas trabas, revierte el perjuicio causado a los usuarios solicitantes?

- a) Sí
- b) No

9. ¿Considera Ud., que el inciso A literal 1 del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, debería ser de cumplimiento obligatorio y su inobservancia debería acarrear sanciones administrativas?

- a) Sí
- b) No

10. ¿Estaría de acuerdo que, cuando el título reingresado por segunda vez que haya cumplido con subsanar las observaciones vertidas por el primer registrador deben ser inscritas directamente por el segundo, teniendo en consideración la unidad de criterio y en estricto cumplimiento al Art. 33 del Reglamento General de los Registros Públicos?

- a) Sí
- b) No

GUIA DE ENTREVISTA

TITULO DE LA INVESTIGACIÓN

"FALTA DE UNIFICACION DE CRITERIOS EN LOS REGISTROS PUBLICOS AL CALIFICAR LOS TITULOS DEL REGISTRO DE PREDIOS, TRANSGREDE EL ARTICULO 33 DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS, HUANUCO, 2018"

Sexo: M F ()

Abogado libre ()

Registrador ()

Técnico Registral ()

Notario ()

Público Usuario ()

Responder marcando con una (X) la respuesta que considera adecuada.

1. ¿Considera Ud., que, la calificación registral de escrituras públicas de adquisición de propiedad inmueble, va más allá de valorar los documentos presentados, para evitar que se ocasionen perjuicios a los usuarios solicitantes?
a) Sí ()
b) No ()
2. ¿Considera Ud., que, los registradores públicos al formular observaciones o liquidaciones a los títulos, advierten que previamente ya ha sido calificado por otro registrador, inclusive que los defectos advertidos con anterioridad ya han sido superados y/o subsanados?
a) Sí ()
b) No ()
3. ¿Considera Ud., que, al realizar doble calificación a un mismo título, por distintos registradores genera inseguridad jurídica y perjuicio económico a los usuarios, al generar nuevas observaciones no advertidos por el registrador anterior?
a) Sí ()
b) No ()
4. ¿Considera Ud., que, la falta de unidad de criterios de los registradores públicos al calificar un mismo título, debe ser sancionado administrativamente, para evitar que se formulen observaciones distintas a las anteriores y evitar perjuicios económicos a los usuarios?
c) Sí ()
d) No ()
5. ¿Considera Ud., que son ineficaces las oficinas de consultoría de los Registros Públicos, al brindarnos la opción de reingresar por mesa de partes, nuestro título

donde consta la observación ya subsanada; a fin de continuar con el procedimiento registral, a pesar de que no siempre culmina con la inscripción?

- a) Sí ()
b) No ()

6. ¿Considera Ud., que, el inciso A literal 1 del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, la cual prescribe "Cuando el registrador conozca un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro registrador, salvo lo dispuesto en el literal c), no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados. No obstante, podrá dejar sin efecto las formuladas con anterioridad" son vulneradas por la falta de un control minucioso que debería realizar el segundo registrador, quien califica el título después de levantadas las observaciones formuladas con anterioridad?

- a) Sí ()
b) No ()

7. ¿Cree que los registradores públicos y técnicos registrales, al calificar el título reingresado tienen en consideración lo vertido en el Art. 33 del Reglamento General de los Registros Públicos?

- a) Sí ()
b) No ()

8. ¿Considera que una vez que se logra la inscripción de un título, después de muchas trabas, revierte el perjuicio causado a los usuarios solicitantes?

- a) Sí ()
b) No ()

9. ¿Considera Ud., que el inciso A literal 1 del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, debería ser de cumplimiento obligatorio y su inobservancia debería acarrear sanciones administrativas?

- a) Sí ()
b) No ()

10. ¿Estaría de acuerdo que, cuando el título reingresado por segunda vez que haya cumplido con subsanar las observaciones vertidas por el primer registrador deben ser inscritas directamente por el segundo, teniendo en consideración la unidad de criterio y en estricto cumplimiento al Art. 33 del Reglamento General de los Registros Públicos?

- a) Sí ()
b) No ()