

Universidad de Huánuco

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO
Y CIENCIAS POLÍTICAS



UDH
UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO

TESIS

INCIDENCIA EN LA FALTA DE VINCULACIÓN DE BASE
GRÁFICA CATASTRAL DESENCADENA EN LA DIFICULTAD
PARA EL SANEAMIENTO DE PREDIOS EN LA OFICINA
REGISTRAL DE HUÁNUCO, 2017.

**Para optar el Título Profesional de
ABOGADO**

TESISTA

FLORES MALPARTIDA, Jeison Jhonson

ASESOR

Dr. ESPINOZA FIGUEROA, Miguel Angel

Huánuco - Perú
2019



RESOLUCIÓN N° 1475-2019-DFD-UDH
Huánuco, 06 de noviembre de 2019

Visto, la solicitud con ID 245949-0000005550 de fecha 23 de octubre de 2019 presentado por el Bachiller **FLORES MALPARTIDA Jeison Jhonson**, 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 **"INCIDENCIA DE LA FALTA DE VINCULACIÓN DE BASE GRÁFICA CATASTRAL DESECADENA EN LA DIFICULTAD PARA EL SANEAMIENTO DE PREDIOS EN LA OFICINA REGISTRAL DE HUÁNUCO, 2017"** para optar el Título profesional de Abogado y;

CONSIDERANDO:

Que mediante Resolución N° 1202-2019-DFD-UDH de fecha 24 de setiembre de 2019 se aprueba el Informe final del Trabajo de Investigación Científica (Tesis) intitulado **"INCIDENCIA DE LA FALTA DE VINCULACIÓN DE BASE GRÁFICA CATASTRAL DESECADENA EN LA DIFICULTAD PARA EL SANEAMIENTO DE PREDIOS EN LA OFICINA REGISTRAL DE HUÁNUCO, 2017"** formulado por el Bachiller **FLORES MALPARTIDA Jeison Jhonson**, del Programa Académico de Derecho y Ciencias Políticas de la UDH, quien posteriormente fue declarado **APTO** 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 al Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas de la UDH **FLORES MALPARTIDA Jeison Jhonson** optar el Título profesional de Abogado por la modalidad de Sustentación del Trabajo de Investigación Científica (Tesis), a los siguientes docentes:

Mtro. (a) Jhon Fernando Meza Blacido	: Presidente
Abog. (a) Wilder Sherwin Leandro Hermosilla	: Vocal
Abog. (a) Hugo Baldomero Peralta Baca	: Secretario
Mtro. (a) Elí Carbajal Alvarado	: Suplente

Artículo Segundo.- SEÑALAR el día viernes 22 de noviembre de 2019 a horas 9.00 am 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





ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

En la ciudad de Huánuco, siendo las 5.00 horas del día 22 del mes de noviembre 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) Jhon Fernando Meza Blacido	: (Presidente)
Abog. (a) Wilder Sherwin Leandro Hermosilla	: (Vocal)
Abog. (a) Hugo Baldomero Peralta Baca	: Secretario
Mtro. (a) Elí Carbajal Alvarado	: Suplente

Nombrados mediante la Resolución N° 1475-2019-DFD-UDH de fecha 06 de noviembre de 2019, para evaluar la Tesis intitulada **"INCIDENCIA DE LA FALTA DE VINCULACIÓN DE BASE GRÁFICA CATASTRAL DESECADENA EN LA DIFICULTAD PARA EL SANEAMIENTO DE PREDIOS EN LA OFICINA REGISTRAL DE HUÁNUCO, 2017"** presentado por el Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas, **FLORES MALPARTIDA Jeison Jhonson** 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 16 y cualitativo de Bueno

Siendo las 10.35 horas del día 22 del mes de noviembre del año 2019, los miembros del jurado calificador Ratificados firman la presente Acta en señal de conformidad.

Mtro. (a) Jhon Fernando Meza Blacido
PRESIDENTE

Abog. (a) Wilder S. Leandro Hermosilla
VOCAL

Abog. (a) Hugo Baldomero Peralta Baca
SECRETARIO

Dedicatoria

A Dios por darme la vida, y a mi familia por el apoyo brindando todo este tiempo para cumplir mis objetivos.

Agradecimiento

Agradezco a mi madre por el apoyo económico, y motivación para que mi objetivo se cumpla.

INTRODUCCIÓN

El Derecho Registral se ha ido perfeccionando a lo largo del tiempo, atravesando por varias etapas y desarrollando así distintos sistemas registrales; en su origen utilizaban una forma rudimentaria (básica) de control, transformándose cada vez más en un proceso más ágil, pero sobre todo más estructurado, debido a esta complejidad surge el Derecho Registral. Así, se advierte que en diversos pueblos de la antigüedad como Egipto, Grecia, y Roma, surge la necesidad de establecer la titularidad sobre los inmuebles y sus respectivos gravámenes (cargas, impuestos, hipoteca), apareciendo con esto distintas solemnidades y regulaciones que pretendieron normar y legislar sobre dichos derechos; desarrollándose sistemas registrales que son, según Atilio Cornejo Américo (1994) *“las diferentes formas en que se pueden organizar los registros inmobiliarios, así como también a los diferentes efectos que en éstos puede tener la inscripción, no sólo en cuanto a ser declarativa o constitutiva, sino también en lo concerniente a la protección de los terceros”*; estas disposiciones fueron evolucionando hasta constituir el derecho registral y los sistemas jurídicos registrales.

La definición y aspectos generales que describen al derecho registral. Mediante Ley de fecha 02 de enero de 1888 (los Registros Públicos fueron creados bajo el gobierno de Andrés Avelino Cáceres), se crea en nuestro país, el registro de la propiedad Inmueble, determinando con ello, el nacimiento de un sistema de registro que da acogida a las transferencias de dominio y los demás derechos reales. La institución de los registros nació en el Perú con el nombre de registro de propiedad inmueble; con el Código Civil de 1936, se designó a la institución con el nombre de Registros Públicos.

RESUMEN

El presente trabajo, básicamente se identifica por haberse identificado la problemática en cuanto a su relación con la posible vulneración del principio de celeridad procesal, es que se va realizar la presente investigación. De igual modo al analizar más adelante la población y muestra que estará constituida por los expedientes administrativos registrales tramitados en la Oficina Registral de Huánuco, también se justifica en el sentido de que existen un número considerable de procesos administrativos, que culminan fuera de los plazos establecidos por la norma, toda vez que como se señaló los plazos no se cumplirían por falta de base vinculación de base grafica catastral, siendo así con la presente se corroborará dicha información con las técnicas e instrumentos para la recolección de datos, así como con las técnicas para el procesamiento y análisis de la información.

Así mismo, plantear una posible solución, frente a esta problemática jurídico social, otorgando la posibilidad y opciones para poner fin a la falta de vinculación de los datos catastrales que sin duda son requisitos al momento de solicitar que se registre un determinado propiedad.

SUMMARY

The present work, basically is identified by having identified the problem in terms of its relationship with the possible violation of the principle of procedural speed, is that this investigation will be carried out. In the same way, by analyzing the population below and it shows that it will be constituted by the administrative records registered in the Huánuco Registry Office, it is also justified in the sense that there are a considerable number of administrative processes, culminating outside the established deadlines by the norm, since as indicated the deadlines would not be met due to lack of basic cadastral graphic base linkage, being thus with this information will be corroborated with the techniques and instruments for data collection, as well as with the techniques for the processing and analysis of information.

Likewise, to propose a possible solution, in the face of this social legal problem, granting the possibility and options to end the lack of linkage of the cadastral data that are undoubtedly requirements when requesting that a specific property be registered.

INDICE

DEDICATORIA	II
AGRADECIMIENTO.....	III
INTRODUCCIÓN.....	IV
RESUMEN	V
SUMMARY.....	VI

CAPÍTULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1 Descripción del Problema.....	9
1.2 Formulación del problema	10
1.3. Objetivo general	11
1.4. Objetivos específicos	11
1.5. Justificación de la investigación.....	11
1.6. Limitaciones de la investigación	12
1.7. Viabilidad de la investigación	13

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN	14
2.2 Bases Teóricas.	19
2.3 Definiciones conceptuales.....	75
2.4 Hipótesis.....	78
2.5 Variables.....	79
2.5.1.Variable independiente.....	79
2.5.1. Variable dependiente.....	79
2.6 Cuadro de Operacionalización de variables.....	79

CAPÍTULO III
METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1 Tipo de investigación.....	80
3.1.1. Enfoque.....	80
3.1.2. Alcance o nivel.....	80
3.1.3. Diseño.....	81
3.2 Población y Muestra.....	81
3.3 Técnicas e instrumentos de recolección de datos	81
3.4 Técnicas para el procesamiento y análisis de información	82

CAPÍTULO IV
RESULTADOS

4.1 PROCESAMIENTO DE DATOS	83
4.2 Contrastación de hipótesis y prueba de hipótesis.....	94

CAPITULO V
DISCUSIÓN DE RESULTADOS

5.1 Contrastación de los resultados del trabajo de investigación	97
CONCLUSIONES	98
RECOMENDACIONES.....	99
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	100
ANEXOS.....	102

CAPÍTULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1 Descripción del Problema

El problema en la presente investigación se desprende de los defectos o deficiencias del catastro existente en la Municipalidad Provincial de Huánuco, COFOPRI, Registros Público, desde los entes generadores hasta aquellos que solo cumplen función administrativa o alguna función catastral, pasan porque el Instituto Geodésico Nacional, ente rector de la Cartografía Nacional, aún no ha elaborado la cartografía a escala catastral de los predios de todo el territorio nacional, esto por la falta de un catastro oficial o nacional, por la coexistencia de múltiples entes generadores y administradores de catastro, por la inexistencia de una base gráfica oficial, por la carencia de documentación gráfica archivada en el Registro, por falta o insuficiencia de planos, por la desactualización del catastro, pues no están en constante mantenimiento, por la coexistencia de dos sistemas siendo el proceso de conversión del PASD56 al WGS84 un evento lento y desarticulado, porque el proceso de levantamiento catastral ni culmina a causa de la existencia de territorios no catastrados o, dicho en escrito, pocas zonas íntegramente catastradas; y la falta de base gráfica registral posicionada sobre una cartografía base oficial.

Por su lado, el RAS Programático-Planificación, Suelo Urbano y Oferta de la Vivienda que elaboró el Grupo Banco Mundial (2016) para el MVCS, determinó que no existen sistemas de información municipales que articulen la planificación con el desarrollo urbano. Estas circunstancias se originan debido a la falta de información oficial en determinados ámbitos (el territorio selvático por ejemplo),

también a la inoperancia y dispersión cartográfica, ya que son múltiples los entes que la originan y, en su caso, algunos no se encuentran operativos y, en otros casos, fuera de mantenimiento, sin contar que los entes generadores no tienen un sistema de comunicación activo entre ellos pues no se encuentran interconectados, ocasionando de esta manera que no puedan inter operar.

Esto genera principalmente la superposición de la cartografía catastral que desencadena en la dificultad para el saneamiento de los predios y, por tanto, explotar el valor económico que poseen, retrasando la circulación de bienes y riqueza. Por lo que, con la presente investigación se busca dar solución a este álgido problema que sufren día a día los usuarios de los Registros Públicos, con la creación de una norma que vincule la base gráfica catastral a fin de que los predios logren inscripción Registral y por ende el saneamiento de la misma sea rápido y eficaz.

1.2.-Formulación del problema

1.2.1. problema general.

¿Cómo incidirá la falta de vinculación de base gráfica catastral en el saneamiento de predios en la oficina registral de Huánuco 2017?

1.2.2. problemas específicos.

PE1 ¿Cuál es el nivel de eficacia logrado por la falta de vinculación de la base gráfica catastral en el saneamiento de predios, en la oficina Registral de Huánuco, 2017?

PE2 ¿Qué riesgos implicaría la falta de vinculación de la base gráfica catastral en el saneamiento de predios en la oficina registral de Huánuco 2017?

1.3. Objetivo general

Demostrar como incide la vinculación de la base grafica catastral en el saneamiento de predios en la oficina registral de Huánuco, 2017.

1.4.- Objetivos específicos

OE1 Determinar el nivel de eficacia logrado por la falta de vinculación de la base gráfica catastral en el saneamiento de predios, en la oficina registral de Huánuco, 2017

OE2 Identificar los riesgos que podría generar la falta de base gráfica catastral en el saneamiento de predios en la oficina registral de Huánuco, 2017.

1.5 Justificación de la investigación

La presente investigación se justifica por las siguientes consideraciones.

El Catastro y el Registro son dos órganos que hace algún tiempo firmaron una alianza de colaboración con miras a la determinación territorial y el afianzamiento de la seguridad jurídica; sin embargo, lograr la coordinación Catastro-Registro es un gran desafío, pues afronta varios obstáculos. La multiplicidad de entes generadores y administradores de catastro, distintos sistemas o métodos de medición, diferentes niveles de avance en materia catastral por parte de los entes generadores, carencia o deficiencia de información gráfica en los títulos inscritos, desactualización de la base registral y de las demás bases catastrales, inexistencia de una base registral oficial, falta de posicionamiento de la base gráfica sobre una cartografía básica oficial, descarte como criterio de calificación de la información obtenida a partir de plataformas informáticas libres, discrepancia

entre la información técnica que brinda el registro como publicidad (conflicto entre informe de catastro y certificado de búsqueda catastral), son algunos de ellos que desencadenan en la falta de saneamiento de predios en la oficina registral de Huánuco por lo que con la presente investigación se lograra dar algunas soluciones de cara a lograr la ansiada vinculación catastral

De esa forma no solo se justifica el presente trabajo, sino básicamente por haberse identificado la problemática en cuanto a su relación con la posible vulneración del principio de celeridad procesal, es que se va realizar la presente investigación. De igual modo al analizar más adelante la población y muestra que estará constituida por los expedientes administrativos registrales tramitados en la Oficina Registral de Huánuco, también se justifica en el sentido de que existen un número considerable de procesos administrativos, que culminan fuera de los plazos establecidos por la norma, toda vez que como se señaló los plazos no se cumplirían por falta de base vinculación de base grafica catastral, siendo así con la presente se corroborará dicha información con las técnicas e instrumentos para la recolección de datos, así como con las técnicas para el procesamiento y análisis de la información.

1.6 Limitaciones de la investigación

Las limitaciones en el presente trabajo de investigación estarán dadas en los siguientes:

- Se tendrá acceso restringido (por el horario principalmente) en las bibliotecas de la Universidad de Huánuco y Universidad Nacional Hermilio Valdizán.

- Se contará cierta disponibilidad de tiempo de los abogados, operadores registrales, y estudiantes de derecho, por sus recargadas labores, a efecto de absolver las interrogantes contenidas en el pliego de preguntas sobre el tema de investigación.
- En nuestro medio no existe investigaciones desarrolladas en relación directa con el título de nuestra investigación, por lo novedoso que resulta ser el problema investigado.

1.7 Viabilidad de la investigación

El presente proyecto de investigación es viable porque tenemos acceso a la información sobre el tema, tanto documentos bibliográficos, hemerográficos, así como a los expedientes administrativos de la Oficina Registral de Huánuco, con las características señaladas para la investigación, es decir en los procesos administrativos, en la cual no se estarían cumpliendo con el saneamiento de predios por la falta de vinculación de base gráfica catastral. Asimismo, cuento con asesores expertos en lo jurídico y metodológico para la realización del trabajo, quienes tienen su residencia en la ciudad de Huánuco, donde se desarrollará el presente proyecto científico jurídico.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

2.1.1 Antecedentes internacionales

A nivel internacional, no se encontraron investigaciones directas ni indirectas.

2.1.2. Antecedentes nacionales

Se ha encontrado, respecto de la investigación, antecedentes indirectos como es el caso de: Título: *“LA INCOMPATIBILIDAD DE LOS MANDATOS JUDICIALES CON LOS ASIENTOS REGISTRALES DEL REGISTRO DE PREDIOS URBANOS, EN EL ALTO INDICE DE MEDIDAS CAUTELARES EN LA ZONA REGISTRAL IX SEDE DE LIMA”*. Autor: William CHAVEZ BOJORQUEZ, Año: 2016. Universidad: UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA. Para optar el Grado de Maestro en derecho Notarial y Registral.

Conclusiones:

“La Incompatibilidad de los mandatos judiciales con los asientos registrales del registro de predios urbanos en el alto índice de medidas cautelares”; se vio afectada por las discordancias normativas; que estuvieron relacionados causalmente y se manifiestan, por el hecho de que no se conocieron o aplicaron mal los planteamientos teóricos especialmente algún concepto básico (referido a la calificación registral y seguridad jurídica), además se evidenció la contraposición de la norma que corresponde al control de la legalidad de la calificación respecto a los documentos judiciales en los casos de medidas

cautelares en sede registral, y que los operadores del derecho no tomaron en cuenta como patrón de referencia a la legislación supranacional vigente (en especial la ley hipotecaria de España). Es por ello que se debe enfatizar el tema del conocimiento por parte de los jueces civiles sobre los antecedentes registrales antes de emitir mandatos judiciales, para evitar las incompatibilidades que se generan en el registro, y proponer una modificatoria al segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil para especificar los alcances de la calificación respecto a los documentos judiciales, de tal manera que se proteja la seguridad jurídica en beneficio de la sociedad.

Comentario

Con relación a esta investigación el autor concluye para poder contrarrestar la incompatibilidad de mandatos judiciales con los asientos registrales, propone la implementación de una modificatoria al segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil a través de un proyecto de ley, en la cual brinde facultades específicas al registrador para la calificación de documentos judiciales

Asimismo se encontró respecto de la investigación, otro antecedente indirecto como es el caso de: Título: *“LA DESNATURALIZACIÓN DE LA FINALIDAD DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE EN EL PERÚ”*. Autor: Luis Eduardo ALIAGA BLANCO, Año: 2012. Universidad: PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ. Para optar el Título Profesional de Abogado.

Conclusiones:

- 1.** Hemos demostrado que la finalidad del Registro de Predios radica en la protección de los derechos de propiedad a través de la oponibilidad generada por la publicidad registral que esta institución otorga, que genera seguridad jurídica (predictibilidad) sobre los derechos publicitados.
- 2.** En la investigación hemos corroborado nuestra hipótesis principal demostrado que existen una progresiva desnaturalización de la finalidad del Registro de Predios, debido a problemas, factores, costos y requisitos (indirectos y directos) que han ocasionado un desincentivo para la realización de trámites registrales.
- 3.** Las trabas para el acceso a la inscripción registral se presentan en tres aspectos: (i) Altos costos generados por procedimientos registrales propiamente dichos (conformados por altos costos para la creación y calificación del título inscribible; y altos montos cobrados por los aranceles registrales), (ii) altos costos generados por procedimientos ajenos al Registro, y (iii) altos costos generados por requisitos excesivos.
- 4.** Los altos costos para la creación y calificación del título inscribible, son generados principalmente por los altos montos de los servicios de asesoramiento y creación del título inscribible (abogados y notarios) y los costos de transacción generados por la calificación realizada por el Registrador al interpretar las normas pro observación y no pro inscripción.
- 5.** Los altos montos de los aranceles registrales son generados por que el cálculo de los mismos está en relación directa con valor o cuantía del acto y no con valor de los gastos que efectivamente realiza el Registro para inscribir una rogatoria.

6. Los altos costos generados por procedimientos ajenos al Registro, son creados principalmente por el condicionamiento al cumplimiento de pago de tributos (municipales y al gobierno central) para la transferencia de predios.

7. La implementación de un catastro multipropósito sofisticado genera altos costos a los administrados desalentando la inscripción y fomentando la informalidad, ya que al priorizar y proteger perímetros y planos determinados con medidas con vocación de exactitud (que no son exactas), se está dejando de proteger los derechos de propiedad de los ciudadanos.

Comentario:

El autor en la presente investigación señala que el Registro de Predios protege los derechos de propiedad por la publicidad registral, con la oponibilidad generando seguridad jurídica, asimismo concluye que existe desnaturalización de la finalidad del Registro de Predios, debido a factores, costos y requisitos y trabas en el acceso a la inscripción registral por altos costos, entre otros, y sugiere la implementación de un catastro multipropósito sofisticado.

2.1.3.- Antecedentes locales.

Se ha encontrado, respecto de la investigación, antecedentes indirectos como 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. Para optar el título profesional de Abogado.

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

La autora de la investigación concluye que debería modificarse el artículo 949 del Código Civil, para una efectiva seguridad jurídica a quienes inscriben en los Registros Públicos sus bienes sea muebles o inmuebles, evitando así conflictos judiciales como mejor derechos de propiedad, otorgamiento de escritura pública, así como la doble venta.

2.2 Bases Teóricas.

A. De la variable independiente. La falta de vinculación de la base grafica catastral.

Base Gráfica Registral (BGR).- Es un sistema de Información gráfica registral estructurada y organizada, constituida por la base de datos gráficos y alfanuméricos automatizados de predios inscritos, a partir dela información técnica que obra en los títulos archivados, elaborado sobre una Cartografía Base.

Base de Datos Gráfica.- Es la representación geométrica de los predios y sus modificaciones, con expresión de superficie, perímetro, ubicación, linderos y demás circunstancias físicas.

Base de Datos Alfanumérica.- Son los datos que dan a conocer el ámbito de los predios inscritos, según la Estructura de la Base de Datos Gráfica GIS del Registro de Predios, aprobada por Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 064-2011-SUNARP/SA del 07 de noviembre de 2011.

Cartografía Base.- Es la información gráfica extra registral elaborada por entidades públicas o privadas, la misma que es proporcionada a la Sunarp y utilizada para la construcción de la Base Gráfica Registral.

Polígono en consulta.- Representación gráfica que encierra el área en consulta, plasmado en el plano presentado con la solicitud.

Certificado de Búsqueda Catastral.- Es el certificado compendioso que acredita determina si en el polígono descrito en el plano presentado se advierte área inscrita, sobre todo o parte del polígono en consulta, en el Registro de Predios,

Registro de Concesiones para la explotación de Servicios Públicos y en el Registro de áreas Naturales Protegidas, que conste incorporado a la Base Gráfica Registral.

Profesional competente.- Es el profesional de la especialidad de Arquitectura, Ingeniería Civil, Ingeniería Geográfica, Ingeniería Agrícola, Ingeniería Agronómica, Ingeniería Forestal, Ingeniería Topográfica y Agrimensura, Geografía, inscritos o no como verificadores catastrales, quienes elaboran los planos y memorias descriptivas adjuntas a la solicitud de Certificado de Búsqueda Catastral.

Personal competente para la emisión del Certificado de Búsqueda Catastral.- El registrador o el abogado certificador es el competente para emitir el certificado de búsqueda catastral, previo informe técnico del área de catastro.

Profesional Responsable.- Es el profesional que labora en el área de catastro encargado de emitir y suscribir el informe técnico o declarar la inadmisibilidad de la solicitud de búsqueda catastral.

Usuario.- Es la persona natural o jurídica que presenta la solicitud escrita del certificado de búsqueda catastral, mediante los formatos aprobados por la Sunarp.

https://www.google.com/search?q=falta+de+vinculaci%C3%B3n+de+base+grafica+catastral&rlz=1C1TSNS_enPE533PE542&oq=falta+de+vinculaci%C3%B3n+de+base+grafica+catastral&aqs=chrome69i57.10163j0j8&sourceid=chrome&ie=UTF-8

Generalidades.

El Derecho Registral se ha ido perfeccionando a lo largo del tiempo, atravesando por varias etapas y desarrollando así distintos sistemas registrales; en su origen utilizaban una forma rudimentaria (básica) de control, transformándose cada vez más en un proceso más ágil, pero sobre todo más estructurado, debido a esta complejidad surge el Derecho Registral. Así, se advierte que en diversos pueblos de la antigüedad como Egipto, Grecia, y Roma, surge la necesidad de establecer la titularidad sobre los inmuebles y sus respectivos gravámenes (cargas, impuestos, hipoteca), apareciendo con esto distintas solemnidades y regulaciones que pretendieron normar y legislar sobre dichos derechos; desarrollándose sistemas registrales que son, según Atilio Cornejo Américo (1994) *“las diferentes formas en que se pueden organizar los registros inmobiliarios, así como también a los diferentes efectos que en éstos puede tener la inscripción, no sólo en cuanto a ser declarativa o constitutiva, sino también en lo concerniente a la protección de los terceros”*; estas disposiciones fueron evolucionando hasta constituir el derecho registral y los sistemas jurídicos registrales.

La definición y aspectos generales que describen al derecho registral. Mediante Ley de fecha 02 de enero de 1888 (los Registros Públicos fueron creados bajo el gobierno de Andrés Avelino Cáceres), se crea en nuestro país, el registro de la propiedad Inmueble, determinando con ello, el nacimiento de un sistema de registro que da acogida a las transferencias de dominio y los demás derechos reales. La institución de los registros nació en el Perú con el nombre de registro de propiedad inmueble; con el Código Civil de 1936, se designó a la institución con el nombre de Registros Públicos.

Para Baltazar Caballero Jorge (2002) , señala “*que la etapa previa de dicho registro la constituye la existencia de registros de cargas, como los de censos y capellanías (1575)*”, los cuales se remontan al siglo XVI, en la época del virreinato, donde los censos son derechos que nacen, generalmente de un contrato, por el cual se adquiere derecho a percibir una pensión anual, mediante la entrega de inmuebles por un determinado plazo; la capellanía por su parte, es una fundación en la que se vinculan bienes, con el gravamen para su poseedor, de mandar a celebrar anualmente cierto número de misas y otras cargas religiosas. Desde la creación del registro de la propiedad inmueble, en nuestro país se han ido creando diferentes registros jurídicos, como el registro mercantil, el registro de testamentos, el registro de declaratoria de herederos, entre otros; todos ellos constituyen la expresión de un registro entendido como una institución jurídica encargada de producir cognoscibilidad general de situaciones jurídicas, para la tutela efectiva de los derechos y la seguridad jurídica de los mismos.

Para Burgos, Carmela y otros (2000) “*Inicialmente se adoptó la técnica de inscripción en tomos o libros de inscripción, en el cual se empleó exclusivamente la escritura manual*”. Luego se adoptó la técnica de inscripción basada en fichas móviles y en su segunda etapa se utilizó máquinas de escribir en hojas independientes, pres formateados pero separables, denominadas fichas. La utilización de la informática en la labor registral marca una tercera etapa.

Definición.

Antes de definir sobre el tema de derecho registral, es indispensable destacar su importancia, esta gracias a los efectos jurídicos de la publicidad registral, en una economía de mercado, que permite que los derechos

patrimoniales puedan circular libremente con seguridad jurídica legitimando al titular del derecho inscrito en el Registro; garantizando el libre ejercicio y defensa del derecho de propiedad del titular registral y contribuyendo al desarrollo económico y social.

En este contexto plasmaremos los diferentes enfoques de los distintos doctrinarios sobre lo que entienden por derecho registral y teorizar acerca del concepto de derecho registral a través del análisis que diversos autores han realizado sobre el tema. “El tratadista Hedeman J.W citado por José M. García García (1988), en su libro *"Derecho inmobiliario registral o hipotecario"* ha definido al derecho hipotecario como aquel derecho que regula la adquisición y eficacia de las posiciones registrales: dando alusión al ingreso en el puesto registral, esto a la organización de un registro de la propiedad y en consecuencia la existencia de un procedimiento”.

Para Guevara Manrique Rubén. (1993) *“El derecho registral es el conjunto de normas jurídicas y principios registrales que regulan la organización y funcionamiento de los registros, los derechos inscribibles y medidas precautorias, en relación con terceros”*.

Pascual Martín Pérez (1998), señala que el derecho registral se define en un sentido objetivo y en un sentido subjetivo; objetivamente es el conjunto de normas reguladoras de las relaciones jurídicas relativas a bienes aptos para engendrar titularidades Erga Omnes, mediante la publicidad del registro”; mientras que subjetivamente, “el conjunto de facultades derivadas de una relación jurídica en contacto con el registro, y por tal, dotado de similar efecto Erga Omnes Según Gonzales Barrón Gunther (2011) “el registro facilita el conocimiento del estado

jurídico de los derechos, proporcionando un título (o conjunto de títulos) con investidura formal y que tiene influencia en dos momentos: durante la fase de conservación del derecho correspondiente al titular inscrito, y durante la fase de renovación del derecho referido a un tercer adquirente. Además, menciona que es el conjunto de principios y normas que regula la tutela de ciertas situaciones jurídicas subjetivas a través de un recurso de técnica jurídica consistente en la publicidad, organizada por una institución pública, que produce diversos y determinados efectos jurídicos sustantivos de derecho privado y cuya finalidad es dotar de seguridad y justicia al tráfico de intereses económicos”.

En la exposición de motivos de libros de registros públicos del Código Civil de 1984 se señala que “frecuentemente el tratamiento doctrinal del derecho registral identifica su área de estudio con el registro de la propiedad inmueble”. Esto ha llevado a muchos autores a denominarlo derecho registral inmobiliario, designación excesiva por cuanto el concepto inmobiliario no se agota con el mencionado registro. Otros autores le llaman derecho hipotecario, por razones más que nada históricas o de costumbre, admitiendo la inexactitud del término que en este caso peca de restringido.

Por otro lado, existen aislados esfuerzos por crear una teoría general otorgando al derecho registral un tratamiento mucho más extenso, incluyendo en él una serie de registros, como los del estado civil, sectoriales (exportadores, importadores, comercial, etc.), y los que entre nosotros conocemos como registros públicos. Para Díaz Leiva Olenka (2006) “El registro, es una institución creada para dar respuesta a las apremiantes necesidades de facilitar el tráfico patrimonial, de certidumbre en los derechos y estabilidad en la circulación de la riqueza es una muestra de seguridad jurídica, pero de seguridad jurídica justa”.

Entendido entonces el derecho registral en sentido amplio, cabe una clasificación del mismo teniendo en cuenta los derechos y actos materia de inscripción. Así, tenemos el derecho registral inmobiliario que, según Néstor Jorge Musto (2009), es el conjunto de normas que regulan la inmatriculación de los inmuebles, la registración de los derechos que recaen sobre ellos, la anotación de las medidas cautelares, determina la forma y recaudos necesarios para efectuar los asientos y organiza las funciones del registrado”.

Características del derecho registral.-

- **Es un derecho autónomo.-** Constituye una rama especial del derecho civil, en la cual la mayor parte de las normas que regulan el procedimiento no están contenidas en el Código Civil, sino en leyes y reglamentos especiales.
- **Es un derecho público.-** Porque si bien al registrar acceden a la inscripción derechos privados, la inscripción persigue el bien común referido a los terceros que puedan contratar con los titulares registrales, bajo la fe del registro.
- **Es un derecho limitativo.-** Por cuanto el derecho registral es de número cerrado, o sea que sólo admite al registro los actos y contratos que la ley señala. -
- **Es un derecho formalista.-** El procedimiento registral está sujeto a etapas preclusivas y requisitos de cumplimiento obligatorio para la inscripción o la denegatoria de inscripción de los títulos.

Para La Cruz Berdejo José L. (1984) “El derecho Inmobiliario registral es un conjunto de normas civiles, administrativas y procesales concurrentes sobre un mismo objeto y esta unidad de objeto proporciona a nuestra disciplina su notable autonomía didáctica y expositiva; además de ser de carácter específico el cual se

manifiesta en la peculiaridad de los funcionarios y órganos de la publicidad, optados de una suerte de jurisdicción y, no obstante, ajenos al orden judicial”.

Principios del derecho registral Concepto: El maestro español García García José (1988) señala que los principios registrales son *"las notas, caracteres o rasgos básicos que tiene o debe tener un determinado sistema registral"*.

Por su parte, Sanz Fernández citado por Guevara Manrique Rubén (1993), sostiene que *"los principios registrales son las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral de un país determinado, y que pueden especificarse por inducción o abstracción de los diversos preceptos de su derecho positivo"*.

Roca Sastre Ramón citado por Guevara Manrique Rubén (1993), por otro lado, señala que los principios registrales *"pueden considerarse como el resultado conseguido mediante la sintetización técnica de parte del ordenamiento jurídico sobre la materia manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del sistema registral"*.

El profesor nacional Delgado Scheelje Álvaro (1998), al respecto señala: *"los principios registrales vienen a ser las características o rasgos fundamentales que informan a un determinado sistema registral y que lo distingue o asemeja de otros, pero en nuestra opinión, también son los medios o instrumentos a través de los cuales, en forma mediata o inmediata, se alcanzan los fines de la publicidad jurídica registral, esto es, la seguridad jurídica en sus dos manifestaciones, la estática y la dinámica. En tal sentido, los principios registrales en tanto características o rasgos fundamentales de un determinado sistema, no son otra cosa sino las diversas maneras como este sistema de publicidad registral en particular cumple sus fines de seguridad jurídica"*.

Por nuestra parte, consideramos que los principios registrales son unas reglas y efectos jurídicos que identifican a un determinado sistema registral. No son auténticos principios de los que se pueda predicar una función integradora del sistema, ni tampoco alcanzan la categoría de principios generales del derecho, en realidad son abstracciones de determinadas soluciones particulares que han adquirido un significado convencional y que permite identificar al sistema registral que los adopta.

Importancia: Los principios registrales, en un primer plano, actúan mediatamente como directrices de las etapas del procedimiento registral que se inicia con la presentación del título y culmina, tras una calificación positiva, con su inscripción y consiguiente publicación de una determinada situación jurídica. Los principios registrales, en otro plano, al actuar en forma inmediata como instrumentos para alcanzar el fin de la seguridad jurídica, lo hacen como efectos concretos de la cognoscibilidad general, que en tanto efecto material genérico de la publicidad jurídica registral, se especifica en dichos principios.

Clasificación: En lo que respecta a la clasificación de los principios registrales, debemos señalar que no existe una uniformidad de criterios, dado que se han esgrimido una diversidad de clasificaciones basadas en distintas razones. Veamos a continuación las clasificaciones elaboradas por los siguientes doctrinarios: La Cruz Berdejo y Sancho Rebullida citado por Cabrera Edilberto (2000)

Principios Registrales Formales (adjetivos o de procedimiento): tracto sucesivo, rogación, legalidad y especialidad. Principios Registrales Materiales (o

sustantivos): publicidad, legitimación, fe pública y prioridad. Chico y Ortiz citado por Cabrera Edilberto (2000)

Principios previos a la inscripción: rogación y legalidad. Principios simultáneos a la inscripción: prioridad, especialidad y tracto sucesivo.

Principios posterior García García José (1993)

Principios que se refieren a los efectos de la inscripción: inscripción, legitimación registral, inoponibilidad, fe pública registral, prioridad, usucapión "secundum tabulas" y delimitación de la usucapión "contra tabulas".

Principios que se refieren a los requisitos de la inscripción: rogación, voluntariedad de la inscripción, negocio causal, tracto sucesivo, legalidad y especialidad. Soria Alarcón Manuel (1997)

Principios considerando los efectos de la inscripción: publicidad, legitimidad, fe pública registral, oponibilidad, prioridad e impenetrabilidad.

Principios que se refieren a los requisitos para la práctica de la inscripción: rogación, tracto sucesivo, legalidad, causalidad y especialidad.

Por nuestra parte desarrollaremos los principios registrales que regula el ordenamiento jurídico peruano, sobre la base del criterio esgrimido por el jurista español García García José (1993), es decir, tratando: En primer lugar, los principios referidos a los efectos de la inscripción (legitimación registral, fe pública registral, oponibilidad, prioridad excluyente y prioridad). En segundo lugar, los principios referidos a los requisitos de la inscripción (rogación, titulación, tracto sucesivo, legalidad y especialidad).

Principio de publicidad: Fundamento legal. Código Civil Artículo 2012.- Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

Reglamento General de los Registros Públicos:

Artículo I. Título Preliminar. - Publicidad material: El registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos.

El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este reglamento expresamente las diferencie. El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo.

Artículo II. Título Preliminar. - Publicidad formal: El registro es público. La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo registral. El personal responsable del registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral, salvo las prohibiciones expresas establecidas en los reglamentos del registro. Posición doctrinaria.

Juristas como Soria Alarcón Manuel (1997), consideran a la publicidad como un principio, característico del sistema registral, pues publicita determinadas situaciones jurídicas. Sin embargo el jurista nacional Delgado Scheelje Álvaro (1998), sostiene que *“la publicidad jurídica registral no es propiamente un principio, por cuanto no es simplemente una característica o rasgo fundamental que informa a un determinado sistema registral, sino que es mucho más que eso: el elemento común a todo sistema registral que constituye el objeto mismo de la*

función registral, la razón de ser de todo registro jurídico y la base sobre la cual se apoyan todos y cada uno de los principios registrales". En consecuencia, trataremos a la publicidad como un principio registral, para lograr el cumplimiento de su finalidad primordial, que es la seguridad jurídica, la que debe gozar de transparencia y sin limitaciones, dada la naturaleza que contiene la información del registro.

Concepto. La publicidad registral es aquel principio que contiene la presunción "iure et de iure" de un conocimiento efectivo por parte de la sociedad de la información que publicitan los Registros Públicos. El presente principio registral se encuentra recogido textualmente en el artículo 2012 del Código Civil, cuyo texto dice que *"se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones"*.

Asimismo, la norma I del Título Preliminar del R.G.R.P. lo contiene, al prescribir que el contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo. La claridad de las normas citadas obvio comentario, sin embargo, debe señalarse que tales preceptos sólo contienen una parte de la publicidad registral, la denominada publicidad material, ficción legal que se constituiría en una grave dificultad si las personas no pudieran conocer aquello que la ley presume de su cognoscibilidad. Es ahí donde surge la otra parte de la publicidad registral, el complemento de la publicidad material, esto es, la publicidad formal, contenida en la actualidad en el artículo II del Título Preliminar y artículos 127 y siguientes del R.G.R.P., que contienen una garantía para el acceso a la información registral, así como los mecanismos para hacer efectivo el conocimiento de dicha información, superando así el obstáculo inherente de la ficción legal de la publicidad registral material. En

conclusión, la publicidad registral es definida como aquel elemento característico de todo sistema registral, constituido por dos aspectos inescindibles; la publicidad material, que produce la ficción de un conocimiento efectivo por parte de toda la comunidad y su consecuente oponibilidad erga omnes; y, la publicidad formal, que posibilita la materialización del conocimiento efectivo de la información registral, previsto como ficción por la publicidad material. Principio de legitimación registral.

Fundamento legal. Código Civil Artículo 2013.- El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.

Reglamento General de los Registros Públicos Artículo VII Título Preliminar.- Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

Ley N° 26366. Artículo 3, Inciso B.- *"Son garantías del sistema nacional de los registros públicos: b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificadorio posterior o sentencia judicial firme".*

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

relación un sujeto con un derecho es el registro de la propiedad Inmueble, la legitimación es registral”.

El maestro español García García José (1993), por su parte, sostiene que el principio registral de legitimación *“es aquel en virtud del cual los asientos del registro se presumen exactos y veraces, y como consecuencia de ello, al titular registral reflejado en los mismos se le considera legitimado para actuar en el tráfico y en el proceso como tal titular, es decir, tanto el ámbito extrajudicial como en el judicial, y en la forma que el propio asiento determina”.*

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

Fundamento legal. Código Civil Artículo 2014.- *“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los Registros Públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.*

Reglamento General de los Registros Públicos Artículo VIII Título Preliminar.- *“La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos,*

siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales”.

Concepto. El maestro español García García José (1993) sostiene que en virtud del principio de fe pública registral *"el tercero que adquiere en base a la legitimación dispositiva de un titular registral es mantenido en la adquisición a non domino que realiza, una vez que ha inscrito su derecho con los demás requisitos exigidos por la Ley"*.

El principio de fe pública registral es aquel que protege jurídicamente al tercero registral que hubiere adquirido algún derecho de persona que en el Registro aparece como titular del derecho inscrito y facultado para disponerlo. La protección despliega su eficacia en la adquisición a non domino. La importancia del principio de fe pública registral está constituida por los efectos que produce y que son una plena seguridad jurídica al adquirente. En este sentido se pronuncia el tratadista Gonzales Barrón Gunter (2011), quien al respecto señala que *“este principio, a diferencia del Principio de Legitimación, que sólo brinda una protección provisional y por tanto susceptible de declaración de invalidez ante el órgano jurisdiccional, confiere una garantía de seguridad jurídica plena a quien, bajo la fe que emana del Registro, adquiere e inscribe un derecho, reuniendo los requisitos antes señalados”* (adquisición a título oneroso, buena fe, inscripción registral).

En efecto, el principio de fe pública registral protege al que adquiere en determinadas condiciones frente a alteraciones de la situación registral que contempló al adquirir. Según el artículo 2014 del Código Civil, el tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro

aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo registro; es decir, el tercer adquirente queda protegido, no sólo frente a la falta de titularidad de transmitente, sino frente a los vicios que puedan afectar a esa titularidad.

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

La confianza en la apariencia registral. La ineficacia del negocio jurídico precedente al del tercero, La inexactitud registral, y La adquisición inmobiliaria a non domino.

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

Requisitos. Adquisición de buena fe. La doctrina, al conceptualizar la buena fe registral, ha destacado dos aspectos: uno positivo y uno negativo. Desde el punto de vista negativo, la buena fe ha sido definida como el desconocimiento de la inexactitud registral. Desde el punto de vista positivo, como la creencia en algo más que el desconocimiento de algo: que el transferente es titular del derecho y que puede transmitirlo, que es dueño de la cosa y puede transmitir su dominio, que la titularidad del transferente no adolece de vicio alguno. De los dos aspectos señalados, y coincidiendo con el maestro García García José (1993), sostenemos que nuestro ordenamiento solo contempla el punto de vista negativo, pues el

artículo 2014 del Código Civil sólo exige el desconocimiento de la inexactitud del registro por parte del tercero para verse beneficiado con la condición de tercero registral, desechando así la óptica positiva que exige además una creencia; ello en virtud que no interesa una especial creencia en el contenido del asiento, sino simplemente en un “no conocimiento” de situaciones jurídicas extra registrales.

En cuanto a quien debe de actuar de buena fe, es decir, si el transmitente o el adquirente, la citada norma expresa en forma clara que quien debe adquirir desconociendo la inexactitud registral debe ser el adquirente. Por otro lado, surge la cuestión de dilucidar en que momento deberá existir la buena fe por parte del adquirente.

Al respecto la doctrina ha esbozado tres teorías: La primera sostiene que la buena fe debe tenerse en el momento de la inscripción. La segunda, en cambio, considera que la buena fe debe tenerse al momento de la tradición. La tercera, finalmente, postula que la buena fe debe tenerse en el momento de la celebración del negocio jurídico. De las tesis citadas, nuestro ordenamiento ha optado por la tercera, tal y como lo expresa la Exposición de Motivos del Código Civil cuando señala que *"es incuestionable que la buena fe del adquirente debe existir en el momento de la celebración del contrato mediante el cual adquiere el derecho, del cual se trate"*. Pero ¿cuál ha sido la razón que ha motivado adoptar la referida posición? Si bien la referida exposición de motivos no lo señala, el maestro español García García José (1993) esgrime el siguiente argumento a favor de tal posición: "La buena fe, al ser un hecho intelectual o de formación del conocimiento, ha de tenerse en el momento del otorgamiento del título, que es el momento en que aparece formada la voluntad del adquirente. La adquisición a non domino se produce, pues, a partir de la inscripción y en virtud del elemento de

la inscripción. Pero la buena fe, al igual que el problema de la capacidad, de la existencia de la persona y de los vicios del negocio jurídico, hay que referirlo al momento en que se declara la voluntad en el título. Es esa razón y no otra, de que la buena fe haya que referirla al momento del otorgamiento del título. No es pues porque la adquisición del derecho real se produzca con anterioridad, pues al ser adquisición a non domino la adquisición se produce a partir de la inscripción. No es tampoco, porque haya que referir la buena fe al momento de la tradición, pues si el momento de la inscripción no cuenta, tampoco ha de contar el momento de la tradición. Lo importante es el momento en que se forma la voluntad del adquirente".

Otra cuestión a dilucidar es el referido a la perdurabilidad de la buena fe, es decir, hasta que momento debe el adquirente desconocer la inexactitud registral. La exposición de motivos del Código Civil al respecto señala que "la buena fe debe subsistir hasta el momento de la inscripción del derecho del adquirente, por cuanto todos los requisitos para el funcionamiento del principio de fe pública registral deben ser concurrentes en el tiempo, es decir, debe haber algún momento en el que todos ellos se produzcan, y el único momento posible de que esto ocurra es el de la inscripción". En suma, la buena fe por parte del adquirente deberá permanecer hasta la inscripción del derecho en el registro. La posición adoptada en la Exposición de Motivos del Código Civil, según el profesor Cabrera Edilberto (2000), no es concordante con el criterio antes asumido (la buena fe debe existir en el momento de la celebración del contrato), argumentando a su favor lo señalado por el maestro García García José (1993) quien expresa que *"una vez que exista buena fe en el momento del otorgamiento del título, ya no importa que, con posterioridad se produzca mala fe, o sea, conocimiento de la*

situación extra registral por parte del adquirente, pues su buena fe quedo cerrada y completa en el momento de la declaración de su voluntad. Sería injusto y contrario al principio de seguridad jurídica que, una vez que el adquirente ha cerrado el contrato se desvirtuara ese título por el mero hecho de haber llegado a su conocimiento situaciones extra registrales, con las que él no contó al momento de celebrar el contrato y otorgar el título".

Comparten esta tendencia Roca Sastre, Díez - Picazo y De Cossío y Corral, para quienes no es necesario que la buena fe del adquirente se mantenga hasta el momento de la inscripción. Por nuestra parte, convenimos con el profesor Cabrera Edilberto, pues el momento que determinara la buena fe y a la vez su vigencia, será la celebración del contrato, basándonos en el hecho que el adquirente recurre al registro para ver si existen causales de invalidez o ineficacia que afectarían al acto jurídico que pretende celebrar, lo cual implica un reconocimiento a la trascendencia de la publicidad registral en la seguridad jurídica de las relaciones patrimoniales.

Por otro lado, es menester determinar en qué momento desaparece la buena fe del adquirente, es decir, si basta una simple comunicación o un conocimiento indubitable de la inexactitud. Al respecto consideramos que el tipo de conocimiento que debe tener el adquirente de la inexactitud registral a efectos de señalar su mala fe, debe ser un conocimiento perfecto, directo, probado de un modo concluyente por mérito de actos realizados por el mismo adquirente o de hechos que forzosamente deben ser conocidos por él o, dicho de otro modo, cuya ignorancia no es posible sustentar.

En conclusión, la seguridad que una persona adquiere del conocimiento de las situaciones jurídicas publicitadas en el registro, no puede ser desvirtuada por el dicho de una persona, aun en el caso que fuese ajustado a la verdad. Empero, distinto parecer será cuando quede demostrado que el adquirente ha conocido directamente de la inexactitud registral, como por ejemplo sería el caso en que hubiese intervenido en los actos orientados a despojar al verdadero propietario o el de haber conocido la imposición de falsos representantes de la sociedad mercantil, pues en tales supuestos, el adquirente no gozara de buena fe. Adquisición a título oneroso. La adquisición a título oneroso por parte del adquirente se constituye en otro de los requisitos para el funcionamiento del principio de fe pública registral. Adquirir del titular registral. El principio de fe pública registral despliega su eficacia protectora respecto del acto o derecho previamente inscrito, pues confiere protección a quien adquirió un derecho de una persona que, según el registro, se encontraba legitimado para transmitirlo. El presente requisito permite advertir la importancia del principio de legitimación, en particular de la legitimación pasiva, la cual otorga protección jurídica al tercero que adquiere en virtud a la información que proporciona el registro respecto a la identidad del titular registral. Por otro lado, en virtud de lo señalado, debemos indicar que no resulta beneficiado con la fe pública registral, y su consecuente condición de tercero registral, quien inmatricula un predio, es decir, la primera inscripción de dominio del inmueble, por cuanto en este caso no se cumple con el requisito de la previa inscripción del derecho adquirido. En igual condición se hallan quienes adquieren la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, accesión, etc. Empero, esto no significa que aquellos adquirentes se ven

desprotegidos registralmente, pues gozarán de toda la protección del sistema registral.

Inscripción del derecho por parte del adquirente. El presente requisito se desprende del artículo 2014 del Código Civil cuando la citada norma expresa que el adquirente mantendrá su adquisición *"una vez inscrito su derecho..."* Tal y como lo advierte el profesor Cabrera Edilberto (2000), *"el principio de fe pública registral despliega sus efectos a favor del adquirente, únicamente cuando éste ha inscrito su derecho"*. El adquirente sólo será tercero registral, cuando se halla cumplido la exigencia de haber inscrito a su favor el derecho proveniente del transferente non domino. Tercero registral. Tercero civil y tercero registral. El tercero, en el derecho común, se constituye en aquella persona que no es parte en la celebración de un determinado acto jurídico o de un contrato, no afectándose por consiguiente de las consecuencias de estos actos, por cuanto nadie es responsable de una obligación que no ha asumido o intervenido. Lo expresado, que puede ser catalogado como un principio, se encuentra consagrado en nuestro Código Civil en su artículo 1363 cuyo texto señala: *"Los contratos sólo producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos, salvo en cuanto a éstos si se trata de derechos y obligaciones no trasmisibles"*. Sin embargo, lo citado no es absoluto, tan es así que el legislador nacional adopta otras medidas para proteger al tercero, como si la existencia de la norma anteriormente citada no fuera suficiente. En este sentido, puede encontrarse la última parte del artículo 1372 del Código Civil. Por lo tanto, podemos concluir expresando que, por lo general, un tercero no se ve afectado por las consecuencias de los actos jurídicos en los que no ha intervenido, existiendo sin embargo casos en los cuales el tercero si es afectado, principalmente por haber actuado de mala fe. El tercero del derecho común,

asimismo, usara para defenderse de los efectos de los contratos en los que no ha participado, los medios que el derecho común le otorgan. Siempre que nos encontremos ante un tercero civil, estamos frente a una persona que no ha intervenido en el acto o contrato del que se trate y respecto del cual podrá o no defenderse haciendo uso de las normas del derecho común. El tercero registral, en cambio, es una figura distinta. En efecto, tal condición es obtenida por quien ha cumplido con todos los requisitos establecidos por el principio de fe pública registral, es decir, que haya adquirido su derecho de buena fe, a título oneroso, de quien aparece como titular registral y que haya procedido a inscribir su adquisición. La condición de tercero registral, y la consecuente protección del principio de fe pública registral, recién se hará presente cuando se pretenda enervar el derecho inscrito del adquirente, en cuyo caso, y a diferencia del tercero civil, para la tutela de su derecho hará uso de las normas del derecho registral que se encuentran consagradas en los principios registrales y normas de la materia.

Características. El tercero registral no debe ser parte en la relación jurídica previamente inscrita. El adquirente alcanza la condición de tercero registral por cuanto no ha intervenido en la relación jurídica precedente, es decir, la referida a su transferente, la cual igualmente se halla inscrita. Ilustremos lo señalado a través del siguiente ejemplo: "A" celebra la compraventa de un inmueble con "B"; quien inscribe su derecho en el Registro; con el detalle que tal transferencia adolece de causal rescisoria peor que no aparece en el Registro. Posteriormente, "B" vende el inmueble antes referido a "C", quien inscribe su derecho. En este ejemplo, "C" será tercero registral, y se verá protegido por el principio de fe pública registral frente a cualquier amenaza que origine la relación jurídica de su

transferente (la compraventa entre "A" y "B" que adolece de causal rescisoria que no aparece en el registro.). El tercero registral debe ser parte en otra relación jurídica (inscrita), distinta de la relación jurídica previamente inscrita (inválida o ineficaz) El tercero registral debe ser parte en una relación jurídica inscrita diferente de la relación jurídica precedentemente inscrita y que adolece de causales de anulación, rescisión o resolución, las cuales no deben aparecer en el registro. Grafiquemos lo expresado en el siguiente ejemplo: "X" celebra con "Y" la compraventa de un inmueble, inscribiéndose la transferencia y adoleciendo la misma de una causal de anulabilidad que no consta en el registro. Luego, "Y" vende a "Z" el citado inmueble, inscribiendo "Z" su derecho en el registro. En este ejemplo, "Z" será tercero registral por ser parte de una relación jurídica inscrita (la compraventa entre "Y" y "Z"), diferente de la relación jurídica precedente (la compraventa entre "X" y "Y"), también inscrita, y que adolece de causal de anulabilidad que no aparece en el registro.

La existencia de una conexión lineal. En la figura del tercero registral debe existir una conexión lineal entre dos relaciones jurídicas: entre la relación jurídica donde el tercero registral ha sido parte y la relación jurídica donde el tercero registral no ha intervenido (relación jurídica afectada por causales de invalidez o ineficacia.). La conexión lineal refleja el supuesto normativo del principio de buena fe recogido en el artículo 2014 del Código Civil. En este caso, la protección se despliega a favor del tercero registral respecto de causales de invalidez o ineficacia que dañen o perjudiquen el derecho inscrito de su antecesor, las mismas que, al tiempo de la adquisición del derecho por parte del tercero registral, no constaban en el registro.

La conexión lineal supone la existencia e inscripción de dos relaciones jurídicas: la del transmitente del derecho y la del adquirente del mismo (sucesor del mismo derecho). La relación jurídica inscrita del tercero registral debe ser amenazada por otra igualmente inscrita. La presente característica está referida a que el derecho inscrito del tercero registral debe verse amenazado por otra relación jurídica igualmente inscrita, la cual proviene del transferente del derecho por adolecer su adquisición de causales de anulabilidad, rescisión o resolución. El efecto del principio de fe pública registral se evidencia en la protección al tercero registral frente a la amenaza anteriormente indicada.

El tercero registral debe ser un titular registral. El presente requisito se desprende del cumplimiento de la exigencia de haber inscrito su derecho en el registro del transferente non domino.

Principio de oponibilidad: Fundamento legal. Código Civil Artículo 2022.-

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

Artículo 1135.- Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.

Concepto. El maestro español García García José (1993), ha definido el principio de oponibilidad de lo inscrito *"como aquel en virtud del cual los títulos de dominio*

o de derechos reales no inscritos ni anotados en el registro, no afectan ni perjudican al tercero que inscribió su derecho en el registro. O dicho mas brevemente, es aquel principio hipotecario en virtud del cual lo no inscrito no perjudica al que ha inscrito".

El principio de oponibilidad de lo inscrito es propio de los sistemas registrales de inscripción declarativa. En efecto, en ello a diferencia de los sistemas de inscripción constitutiva, el derecho real nace fuera del registro, sirviendo la inscripción para que el derecho real obtenga su nota de absolutividad y exclusividad respecto de otro derechos reales no inscritos. De este modo logra evidenciarse la naturaleza conformadora o configuradora de derechos reales respecto de terceros, que tiene la inscripción.

Oponibilidad e inoponibilidad. La figura de la oponibilidad no es igual a la inoponibilidad. En efecto, citando al profesor Aliaga Luis (2000) *"la oponibilidad no es simétrica a la inoponibilidad, primero, porque su ámbito de aplicación no es el mismo, así todo lo que figura inscrito es oponible a terceros, pero no todo lo que no figura inscrito es inoponible (por ejemplo, el dominio no inscrito pero de fecha anterior es oponible al embargante), segundo, porque los sujetos pasivos son diferentes, lo inscrito es oponible a todos, lo no inscrito es inoponible únicamente al tercero registral (hipotecario), es decir, al que inscribe su derecho".*

Fundamento. El fundamento del principio de oponibilidad de lo inscrito radica en los siguientes aspectos: El valor o eficacia de la publicidad registral como requisito constitutivo de la eficacia plena del derecho real. El comprobado propósito del legislador de luchar contra la clandestinidad inmobiliaria de los derechos reales.

El profesor Aliaga Luis (2000) al respecto señala que *"en contraste con el principio de fe pública registral, en el "inoponibilidad de lo no inscrito" se parte del supuesto de confluencia de colisión de derechos respecto del mismo bien ("conexión transversal"), donde el sistema registral en consideración a la eficacia de la publicidad registral opta por la protección del tercero C que inscribe primero, respecto del cual las demás resultan "ineficaces"; en un sentido operativo, la inscripción refuerza el "modo" adquisitivo de C; desde su perspectiva tal inscripción adquiere connotaciones propias de los sistemas constitutivos al permitirle confrontar su derecho de una manera plena y absoluta, de allí la afirmación de que en estos casos el registro es "constitutivo respecto de y terceros" en materia de derecho de propiedad, como excepción a la regla general del consensualismo.*

En doctrina se habla de una "inscripción conformadora" o "cuasi constitutiva", así el registro se constituye en una suerte de modo especial de adquisición de carácter absoluto".

Requisitos. En lo concerniente a los requisitos que debe cumplir quien pretenda ampararse en el principio de oponibilidad de lo inscrito, consideramos que deberá haber adquirido su derecho de buena fe, pero referida al desconocimiento de la existencia de transferencias anteriores ("buena fe en la adquisición de los derechos"). Asimismo, se exigirá que proceda a efectuar la inscripción de su derecho en el registro.

Principio de prioridad: Fundamento legal. Código Civil Artículo 2016.- *"La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos*

que otorga el registro". Artículo 2017.- "No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior".

B. De la variable dependiente. Incide en el saneamiento de predios en la oficina registral Huánuco 2017.

Saneamiento registral.- Es el conjunto de procedimientos técnicos y legales que se ejecutan de manera progresiva, a fin de rectificar las inexactitudes y actualizar la información registral de un predio, adecuándola a la realidad física del mismo, conforme lo señalado en el literal o) del artículo 3 del Reglamento de la Ley N° 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios.

Georeferenciación.- Técnica de posicionamiento espacial de un polígono utilizando coordenadas UTM en un sistema determinado. Dicha posicionamiento espacial se realizará sobre cartografía que representa al territorio.

Superposición gráfica.- La superposición gráfica es aquella visualizada solo en la Base Gráfica Registral o, al comparar el polígono en consulta con la información contenida en aquella, susceptible de ser desvirtuada al contrastarla con la cartografía base, el uso de la herramienta google earth u otros, y que en ningún caso afecta derechos inscritos.

Para el caso del servicio de publicidad solicitado al amparo de la Ley N° 30230, el informe técnico debe precisar además si el predio ha sido materia de saneamiento registral, conforme lo señalado en el numeral 44.2 del artículo 44 de la citada Ley y el literal a) del numeral 9.2 del artículo 9 del Decreto Supremo N° 019-2015-VIVIENDA.

Reglamento General de los Registros Públicos.

Artículo IX Título Preliminar: Principio de Prioridad Preferente.- Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de éstos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación.

Artículo X Título Preliminar: Principio de Prioridad Excluyente.- No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha. Artículo 12.- El procedimiento registral se inicia con la presentación del título por el diario. (...) Artículo 25.- El asiento de presentación tiene vigencia durante treinta y cinco días, a partir de la fecha del ingreso del título, contados conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de este reglamento. Concepto. El Principio de Prioridad constituye la versión registral del aforismo jurídico "prior in tempore potior in iure", es decir, "el primero en el tiempo es el más poderoso en el derecho".

El maestro español Roca Sastre Ramón (1996) conceptualiza el principio de prioridad como aquel "principio hipotecario en virtud del cual el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro de la Propiedad se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango, a cualquier otro acto registrable que, siéndole incompatible o perjudicial, no hubiere sido presentado al Registro o lo hubieres sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha anterior". Por su parte, el maestro García García José (1993) nos ofrece el siguiente concepto: "el principio de prioridad es aquel principio hipotecario en virtud del cual los títulos o derechos que acceden al Registro prevalecen en caso de conflictos frente a los títulos o derechos que no han accedido al mismo o sobre los que han accedido con posterioridad, atendiendo a las fechas de presentación en el libro

diario". Por nuestra parte, el principio de prioridad es aquel en virtud del cual los derechos que conceden los Registros Públicos serán otorgados a quien cuyo título acceda primero al Registro, en perjuicio de aquellos otros que intenten su inscripción con posterioridad. Manifestaciones. Prioridad preferente La prioridad preferente, también conocida como "prioridad de rango", es aquella que se produce respecto de derechos pertenecientes a distintos titulares sucesivamente inscritos, con posibilidad de concurrencia registral, es decir, que no resulten incompatibles entre sí en su vida dentro del registro. En estos casos, los derechos inscritos, que más bien presentan entre sí una incompatibilidad relativa, no se excluyen, empero si se jerarquizan en función de la antigüedad de su inscripción. Nuestro Código Civil regula la prioridad de rango en su artículo 2016, cuyo texto dice: "La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro".

El nuevo Reglamento General de los Registros Públicos igualmente consagra éste principio registral, al disponer en su norma IX del Título Preliminar que "Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de éstos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación". La prioridad preferente o de rango se aprecia claramente en el caso de las hipotecas. En efecto, sobre un mismo inmueble pueden recaer varias hipotecas, las cuales podrán ser inscritas sin exclusión de alguna de ellas. Sin embargo, en la ejecución de las mismas, tendrá preferencia de pago la hipoteca primeramente inscrita en el registro.

Finalmente, la prioridad preferente o de rango puede ser cedida, teniendo en consideración que la ley lo permite, pues según el artículo 1114 del Código Civil, "el acreedor preferente puede ceder su rango a otro acreedor hipotecario",

para lo cual sólo será necesario que el deudor acepte o le sea comunicada de manera fehaciente. Ilustremos lo expresado: "A", un acreedor hipotecario, sin importar cuando celebró el contrato de hipoteca, logra inscribir la referida garantía real en el registro el 15 de noviembre del 2000. Luego, "B", un segundo acreedor hipotecario, igualmente sin importar la fecha de celebración de su contrato de hipoteca, logra la inscripción registral el 30 del mismo mes. En el presente caso, se advierte claramente que "A", primer acreedor hipotecario, tendrá prioridad de rango sobre "B", segundo acreedor hipotecario; sin embargo, no existe impedimento alguno para que "A" ceda su rango a "B", es decir, para que éste último adquiera la calidad de preferente a efectos de satisfacer previamente su crédito con el producto de la realización del bien hipotecado.

Prioridad excluyente. La prioridad excluyente está contenida en el artículo 2017 del Código Civil, cuyo texto dice: *"No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior"*. El Reglamento General de los Registros Públicos, así mismo, regula la prioridad excluyente en su norma X del Título Preliminar, al disponer: "No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha".

La prioridad excluyente surge ante la existencia de una incompatibilidad absoluta entre dos o más derechos reales excluyentes entre sí que recaen sobre un mismo bien, frente a lo cual la presente prioridad dará preferencia al título que ha sido primeramente presentado y que logra su inscripción, rechazándose el acceso al Registro al título presentado con posterioridad. La negativa de inscripción del título presentado con posterioridad es absoluta e incondicional, es decir, que no puede ser objeto de subsanación. Asimismo, para la aplicación de la prioridad en estudio, resulta irrelevante la fecha de constitución de los derechos

contenidos en el título, pues lo relevante es la fecha en que el título es presentado al registro. El reglamento de Inscripciones en su artículo 66, párrafo primero, regula la preferencia excluyente para el caso del derecho de propiedad, al expresar: *"Inscrito un título traslativo de dominio de un inmueble, no puede inscribirse ningún otro de fecha anterior, por el cual se haya transmitido la propiedad del mismo inmueble"*.

Empero, se debe estar a la formulación genérica de la preferencia excluyente recogida en el artículo 2017 del Código Civil, pues el conflicto puede suscitarse también entre derechos reales distintos a la propiedad, igualmente excluyentes, como, por ejemplo, dos o más usufructos sobre la totalidad del bien. En suma, la prioridad excluyente tiene sus efectos respecto de títulos que contienen actos que son incompatibles con otros ya inscritos y que no permiten su inscripción sin importar las fechas en que dichos títulos hayan sido producidos. Determinación de la prioridad. La determinación del momento en el cual se adquiere la prioridad registral, se establece en referencia al instante (día y hora) en que fue presentado el título al 27 registro. La fecha del título o de la constitución del derecho que lo contiene, como ya se indicó, resulta irrelevante en la determinación de la preferencia registral.

Lo señalado en el párrafo precedente surge de lo contenido en nuestra normatividad registral vigente, que de manera genérica en el artículo 2016 del Código Civil expresa: "La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro"; norma que debe ser concordada con el artículo 67 del reglamento de inscripciones por el que: "Se considera como fecha de una inscripción para todos los efectos que ésta debe producir, la del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción

misma". Además, el segundo párrafo de la norma en mención expresa que: "Para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones de una misma fecha, relativas a un mismo inmueble, se atenderá a la hora de presentación en el registro de los títulos respectivos". Es menester indicar que el "asiento de presentación" y el "asiento de inscripción", son figuras distintas, pese a estar vinculadas entre sí. En efecto, mientras el "asiento de presentación" es solo un asiento preliminar, preparatorio o transitorio que permite la extensión de otros en los libros de inscripciones y que está sujeto a caducidad; el "asiento de inscripción" viene a ser la materialización positiva de la calificación registral y en la cual se publicita de manera perpetua una determinada situación jurídica. Por otro lado, discrepamos de la posición asumida por el profesor Cabrera Edilberto (2000) quien señala que debido a que "nunca suele coincidir la fecha del "asiento de presentación" del título y la fecha de elaboración o práctica del "asiento de inscripción" respectivo...", "se ha dispuesto que el momento a partir del cual se adquiere la prioridad registral es la fecha del "asiento de presentación" La divergencia surge ante el hecho que en la práctica registral existen títulos, no excepcionales, en los cuales la fecha del asiento de presentación y del asiento de inscripción suelen coincidir. Asimismo, por cuanto no consideramos que es la supuesta mediación temporal entre las fechas del asiento de presentación y del asiento de inscripción, el fundamento por el cual, según el artículo IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos dispone "Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de éstos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación". Sostenemos que el fundamento del artículo precedente es que ante la existencia de conflicto entre varios títulos presentados un mismo día y

respecto a un mismo Registro, se dará preferencia a aquel que ha ingresado, debido a la diligencia del solicitante, primeramente, a la Oficina Registral respectiva, lo cual se determinará a través de un criterio objetivo como es la fecha y hora del asiento de presentación. En conclusión, la prioridad temporal se constituye en el elemento central en la determinación de las preferencias que confiere el Registro, la que a su vez está constituida por la fecha (día y hora) del asiento de presentación.

Principio de impenetrabilidad: Fundamento legal. Reglamento General de los Registros Públicos. Artículo 26.- Durante la vigencia del asiento de presentación de un título, no podrá inscribirse ningún otro que sea incompatible. Un título es incompatible con otro, ya presentado, cuando los mismos están referidos a actos o derechos excluyentes entre sí.

Concepto. El principio de impenetrabilidad tiene como propósito impedir la inscripción de derechos que se opongan o resulten incompatibles con otros, aunque ellos sean de fecha anterior estando vigente el asiento de presentación. El presente principio se halla consagrado en el artículo 26 del R.G.R.P., cuyo texto dice: "Durante la vigencia del asiento de presentación de un título, no podrá inscribirse ningún otro que sea incompatible. Un título es incompatible con otro, ya presentado, cuando los mismos están referidos a actos o derechos excluyentes entre sí". La norma citada permite advertir que el principio en estudio sólo opera respecto a dos o más títulos que contengan derechos incompatibles entre si, por no poder coexistir simultáneamente ambos en la vida registral. No debe confundirse el principio registral en estudio con el principio de prioridad, dado que no se trata de mejor rango ni de derechos excluyentes, pues en rigor el 29 principio de impenetrabilidad tiene valor normativo de finalidad inmediata,

meramente formal, porque va dirigida al Registrador a fin de que se abstenga de inscribir el título cuyo derecho contenido resulta incompatible con el título presentado con anterioridad y cuyo asiento de presentación está vigente.

El principio de impenetrabilidad sólo prohíbe inscribir o anotar, pero no presentar en el libro diario el segundo título ingresado. Por consiguiente, puede y debe hacerse siempre el asiento de presentación del título en segundo lugar; lo cual no debe confundirse con su inscripción pues ésta se halla condicionada al rechazo y caducidad del asiento de presentación del primer título. Ilustremos lo expresado a través de un ejemplo: "A" celebra un doble contrato de compraventa de un mismo inmueble con dos personas distintas ("B" y "C"). La primera compraventa entre "A" y "B" es de fecha 15 de enero del 2001, mientras que la segunda compraventa entre "A" y "C" es de fecha 30 de enero del 2001. Posteriormente, y pese a ser la compraventa entre "A" y "B" anterior a la efectuada entre "A" y "C", ésta última ingresa en primer lugar a la oficina registral respectiva, presentándose después la venta entre "A" y "B". En este caso, y en virtud del principio de impenetrabilidad, no podrá inscribirse la compraventa entre "A" y "B", pese a ser de fecha anterior, pues se halla vigente el asiento de presentación de la compraventa celebrada entre "A" y "C", presentada primeramente al Registro. Empero, si la vigencia del asiento de presentación de la venta presentada primeramente en el registro (compraventa entre "A" y "C") llega a caducar o es rechazada, recién podrá inscribirse, de ser el resultado de la calificación registral positivo, la compraventa celebrada entre "A" y "B". Principio de rogación. Fundamento legal. Código Civil Artículo 2011.- Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de

sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. Reglamento General de los Registros Públicos.

Artículo III Título Preliminar.- Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que 30 conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa. Se presume que el presentante del título actúa en representación de los sujetos legitimados para solicitar la inscripción.

Concepto. El maestro García García José (1993) señala que el principio de rogación, también llamado principio de la instancia, "es aquel principio según el cual el registrador no puede proceder de oficio respecto a la práctica de los asientos registrales, sino que tiene que actuar a instancia o solicitud de parte". Por nuestra parte, definimos al principio de rogación como aquel por medio del cual el procedimiento registral sólo puede iniciarse a instancia del interesado, sin que el Registrador pueda actuar de oficio en este sentido.

Fundamento. El fundamento del principio de rogación o de instancia reside en que la inscripción o no de los derechos se ubican dentro del ámbito de la autonomía de la voluntad de las partes. Los efectos que produce la publicidad registral, sobre todo en los casos de conflicto entre derechos reales incompatibles entre sí en donde la solución se atenderá en virtud a la diligencia en la inscripción, motivan a rechazar la intervención del registrador sin la solicitud de los interesados, pues lo contrario puede generar que se beneficie a unos y ocasione perjuicio a otros, sin mediar ningún requerimiento. Por ello, aun cuando el funcionario registral tome conocimiento de un acto susceptible de inscripción, si

no se le solicito su actuación para el referido acto, deberá abstenerse de actuar. Importancia. El principio de rogación, siguiendo a los autores Butrón C y Pérez N (1998) y, resulta importante por los siguientes dos aspectos: Determina el inicio del procedimiento registral; con la solicitud de inscripción se inicia el procedimiento registral. Para el efecto será necesario que el interesado abone los derechos registrales correspondientes.

Determina el nacimiento del principio de prioridad registral; se ha dicho que el principio de rogación también es importante porque provoca el nacimiento de otro principio: el de prioridad registral. Sin embargo, no solo genera el desarrollo de los efectos de este principio, sino de otros más (como la oponibilidad de lo inscrito, legitimación, fe pública registral), pues conforme lo señala el artículo 143 del R.G.R.P., "Los efectos de la inscripción, se retrotraen a la fecha y hora del asiento de presentación respectivo".

Principio de titulación auténtica: Fundamento legal. Código Civil Artículo 2010.- La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.

Reglamento General de los Registros Públicos Artículo III Título Preliminar.- Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa. Se presume que el presentante del título actúa en representación de los sujetos legitimados para solicitar la inscripción.

Concepto. El principio de titulación auténtica, es aquel que dispone que la inscripción registral sólo podrá hacerse en merito a determinados documentos, los mismos que deberán otorgar plena confiabilidad en razón que sirven de sustento para la creación de la inscripción o anotación correspondiente que será materia de publicidad. El principio de titulación auténtica, se constituye en un primer mecanismo de garantía, en razón que sólo determinados documentos, aquellos que cumplan con las exigencias de ley, podrán ser susceptible de ingreso a registros.

El principio de titulación auténtica no es diferente al que normalmente se ha denominado de Instrumentación Pública, como una clase de principio que constituye requisito de la extensión de los asientos de inscripción. El término "titulación auténtica" es frecuentemente utilizado por los comentaristas de la legislación hipotecaria española, habida cuenta que constituye la expresión empleada por el artículo 3 de la LH. Sin embargo, el documento público o el documento auténtico tiene el mismo significado registral, pues como acertadamente precisa Roca Sastre citado por Esturillo López Antonio (1992): "la única diferencia es que el primero alude más al origen o formalización pública y el segundo se refiere más al resultado de hacer fe o autenticidad; pero, en el fondo, son conceptos análogos". Por otro lado, cabe indicar que la mayor parte de autores españoles no consideran a la titulación auténtica o pública como un principio registral autónomo. Así, por ejemplo, García García José (1988) se refiere a él como una modalidad del Principio de Legalidad, expresando que: "Con la titulación auténtica, el sistema hipotecario consigue que los documentos tengan una primera garantía de legalidad, por haber sido autorizados o expedidos por un funcionario público". Clasificación. Instrumentos públicos. En la vida jurídica y más

en la de nuestro país, por razones legales todo acto o hecho jurídico que busque tener consecuencias jurídicas, debe tener una forma. Esta forma es la manera de representar y plasmar de manera escrita un acto o un hecho jurídico. De esta manera el instrumento público es considerado por los estudiosos del derecho (especialmente por los procesalistas) como el medio de prueba más eficaz que existe en los procesos judiciales. El maestro Pérez Fernández Bernardo (1995) nos ofrece la siguiente definición del Instrumento Público: "El término instrumento proviene del latín *instruere* que significa instruir, enseñar, dar constancia, y se refiere a todo aquello que sirve para conocer o fijar un acontecimiento".

Las características que deben contener los instrumentos públicos, son las siguientes:

Presunción de veracidad. Expresión formal externa de un negocio (acto) jurídico. Presunción de validez de lo probado y expresado en el documento. Lo anterior es llamado triángulo prueba, forma, eficacia. Se persigue, entonces, dar autenticidad y fuerza probatoria; se pretende llenar los requisitos formales y por medio de su validez se busca que el documento sea eficaz. Cada parte de este triángulo interviene una con otra para llegar al fin que se pretende. El instrumento público deberá reflejar la técnica jurídica y la legalidad del acto; al momento de estar plasmado el instrumento por medio de la escritura se prolonga su existencia en el tiempo, además de que puede ser guardado en los medios modernos conocidos. Debe ser también un medio de garantía de terceros, porque al contar con la fe pública las declaraciones contenidas en él tendrán validez frente a todos aquellos interesados. El instrumento público es también un medio legal por medio del cual se hace ejecutiva la obligación contenida en él. Es en el instrumento

público, donde las partes manifiestan su voluntad dándole forma impresa a sus pensamientos.

De lo expuesto podemos decir que el instrumento público pretende fundamentalmente crear y dar forma a los negocios jurídicos; probar la realización de un hecho o en su caso, que ha nacido un negocio jurídico; y como ya se mencionó, busca dar eficacia al acto o al hecho que fue plasmado en el propio instrumento. Estos son, pues, los tres fines principales del instrumento público. El maestro Rodríguez Domínguez Elvito (1998) sostiene que instrumentos públicos son aquellos en los que ha intervenido un funcionario público en ejercicio de sus funciones. Nuestro vigente Código Procesal Civil expresa en su artículo 235 que documento público es: El otorgado por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones; y la Escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia. La copia del documento público tiene el mismo valor que el original, si está certificada por auxiliar jurisdiccional respectivo, Notario Público o fedatario, según corresponda. Por otro lado, lo expuesto nos conduce a las ideas de documento auténtico, por lo que debemos precisar si éste es igual al documento público. Por documento auténtico entendemos aquel que hace prueba plena de su contenido (emitido por autoridad o funcionario competente dentro de los límites de sus funciones), debiendo hacer fe por sí solo, éste proclama una realidad irrefutable, absoluta, indiscutible, porque asegura la veracidad de un suceso, acto o manifestación de voluntad, que queda registrada de manera indeleble hacia el futuro, de tal forma que su eficacia y valor tan sólo puedan ser objeto de contradicción ante el Órgano Jurisdiccional, el cual dilucidará sobre la validez sustancial y formal del título. Por lo expuesto, y habiendo señalado todos los efectos que produce un documento público,

podemos concluir que documento público y documento auténtico son sinónimos, con la precisión que uno hace referencia al origen o formalización pública (documento público) y el otro al resultado de fe o autenticidad (documento auténtico). En conclusión, podemos señalar que instrumento público "es el documento escrito y auténtico, autorizado por funcionario público o por Notario, producido para probar hechos, solemnizar o dar forma a actos o negocios jurídicos y asegurar la eficacia de sus efectos jurídicos". Instrumentos privados. Los instrumentos privados son aquellos otorgados por las partes sin intervención de funcionario público. El instrumento privado es definido en el diccionario de legislación y jurisprudencia, de Escriche Joaquín (1952), como "el escrito hecho por personas particulares, sin intervención de Notario ni de otra persona legalmente autorizada, o por personas públicas en actos que no son de oficio, para perpetuar la memoria de un hecho, o de hacer constar alguna disposición o convenio".

Los instrumentos privados pueden ser escritos y firmados por sus autores, escritos por un tercero, pero firmados por el autor, escritos y firmados por un tercero a ruego del autor, escritos por el autor, pero sin firma y ni escritos ni firmados por el autor. De acuerdo al artículo 236 del Código Procesal Civil, es documento privado, aquel que no tiene las características del documento público. La legalización o certificación de un documento privado no lo convierte en público. En conclusión, señalamos que el documento privado es aquel que carece de formalidad y solemnidad, por tanto, su otorgamiento se reduce a determinados extremos o particularidades de su contenido como, por ejemplo, la fecha o las declaraciones de voluntad o la personalidad del otorgante, pero sin embargo no

hace fe en cuanto al contenido que es objeto de la inscripción y en ese caso tal documento fehaciente no sirve de título a los efectos de la registración.

Principio de tracto sucesivo. Fundamento legal. Código civil Artículo 2015.-

Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane. Reglamento General de los Registros Públicos

Artículo VI Título Preliminar.- Ninguna inscripción, salvo la primera, se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario.

Artículo 32.- El registrador calificará la legalidad de los títulos, para lo cual deberá: Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral correspondiente y complementariamente con los antecedentes registrales, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos; (...) En los casos de resoluciones judiciales que ordenen una inscripción, la calificación se efectuará con respecto a su adecuación con los antecedentes del registro (...). Asimismo, el registrador podrá exigir el cumplimiento de la inscripción de actos previos que resulten indispensables para que se registre la resolución judicial.

Reglamento de Inscripciones Artículo 18.- Todas las inscripciones, anotaciones preventivas y extinciones posteriores, se extenderán a continuación del primer asiento por orden sucesivo sin dejar claros entre uno y otro asiento. No será necesario la previa inscripción de la traslación de dominio a favor de los herederos del deudor que ha fallecido, para inscribir la venta judicial del inmueble subastado en la ejecución seguida para el pago de un crédito garantizado con hipoteca inscrita en el Registro sobre dicho inmueble, siempre que en el juicio hayan sido citados los herederos testamentarios o los declarados judicialmente, o

en su defecto un defensor de la herencia. Código Procesal Civil Artículo 656.- Tratándose de bienes registrados, la medida puede ejecutarse inscribiéndose el monto de la afectación, siempre que ésta resulte compatible con el título de propiedad ya inscrito. Este embargo no impide la enajenación del bien, pero el sucesor asume la carga hasta por el monto inscrito. La certificación registral de la inscripción se agrega al expediente. Artículo 673.- Cuando la pretensión discutida en el proceso principal está referida a derechos inscritos, la medida cautelar puede consistir en la anotación de la demanda en el registro respectivo. Para su ejecución, el juez remitirá partes al registrador, los que incluirán copia íntegra de la demanda, de la resolución que la admite y de la cautelar. El registrador cumplirá la orden por su propio texto, siempre que la medida resulte compatible con el derecho ya inscrito. La certificación registral de la inscripción se agrega al expediente. La anotación de la demanda no impide la transferencia del bien ni las afectaciones posteriores, pero otorga prevalencia a quien ha obtenido esta medida. Concepto. El maestro español Roca Sastre Ramón (1996) sostiene que "el principio de tracto sucesivo exige que el historial jurídico de cada finca figure en el Registro sin solución de continuidad. Es decir, que aparezca toda titularidad sobre la finca concatenada con la anterior y sucesiva, como eslabón de una cadena, de tal manera que el transmitente de hoy sea el adquirente de ayer y que el adquirente de hoy sea el transmitente de mañana". Por su parte, el maestro García García José (1988) señala que "según el principio de tracto sucesivo, para que pueda ser inscrito un derecho, es necesario que conste previamente inscrito el derecho del transferente u otorgante. Con este principio se persigue que la cadena de transmisiones que constituye el historial de una finca se produzca de modo continuo, sin saltos ni interrupciones, de modo que el adquirente de hoy sea

el transmitente de mañana y que el transmitente de hoy haya sido el adquirente de ayer".

De las definiciones esgrimidas, podemos sostener que el principio de tracto sucesivo es propiamente una técnica registral referida a la manera como debe ser llevado el Registro, principalmente el de Propiedad. En efecto, el presente principio impone al registrador la obligación de mantener un orden correlativo en la inscripción de las titularidades, de manera tal que entre ellos exista un encadenamiento causal rígido o conexión lineal firme, inspirado en la exigencia que el derecho que se adquiere, y cuya inscripción se solicita, se encuentre previamente inscrito a favor del transferente. Empero, es menester anotar que, si bien el principio de tracto sucesivo es en sí una técnica registral, desempeña una función importante en los efectos del sistema registral, pues de otro modo, el registro no tendría la posibilidad de determinar la buena fe al adquirente, garantizarle que su derecho es legítimo, proveerle de seguridad jurídica. Finalmente, es menester precisar que, si bien el principio de tracto sucesivo es aplicable a todos los Registros, su alcance o rigidez varía dependiendo de la clase de registros en la cual se desarrollará; así, no será lo mismo la aplicación del tracto sucesivo en el registro de la propiedad inmueble que el registro de personas jurídicas.

Manifestaciones Tracto sucesivo formal Por el tracto sucesivo formal cada uno de los títulos presentados al registro y referidos a un mismo inmueble, deben inscribirse en una sola partida registral, en el asiento que corresponda. De este modo, la serie de títulos inscritos darán lugar a una cadena de asientos denominado, precisamente, tracto sucesivo formal. 38 Nuestro ordenamiento registral regula la presente clase de tracto sucesivo en el artículo 18 del

reglamento de inscripciones, cuyo texto dice: "Todas las inscripciones, anotaciones preventivas y extinciones posteriores, se extenderán a continuación del primer asiento por orden sucesivo sin dejar claros entre uno y otro asiento" Tracto sucesivo material. Según esta clase de tracto sucesivo, también llamado sustantivo, cada asiento registral contiene un titular o sujeto de derecho a quien se le atribuye la titularidad del derecho inscrito. A la serie de títulos inscritos que ha producido una genealogía de titulares, se le denomina tracto sucesivo material. Tracto sucesivo abreviado. Usualmente, el tracto sucesivo formal y el tracto sucesivo material se expresan en el registro de manera concurrente; esto es, que a cada título y a cada titular le corresponde un solo asiento de inscripción o anotación en la partida registral respectiva. Empero, excepcionalmente, y sin soslayar el encadenamiento causal rígido en la sucesión de las titularidades, suele ocurrir que en un solo asiento se inscriban varios títulos y, por consiguiente, distintos actos. Chico y Ortiz José (2000) señala que a esta situación se denomina tracto sucesivo abreviado, cuyo fundamento radica "en la gran necesidad de evitar inscripciones puramente formularias que tendrían una vida transitoria y que complicarían excesivamente los asientos o el historial jurídico de la finca, recargando la misma". El artículo 18 del Reglamento de Inscripciones, referido al caso de la adjudicación de inmuebles derivados de la ejecución judicial de la hipoteca, constituye una expresión del tracto sucesivo abreviado, cuyo texto dice: "No será necesario la previa inscripción de la traslación de dominio a favor de los herederos del deudor que ha fallecido, para inscribir la venta judicial del inmueble subastado en la ejecución seguida para el pago de un crédito garantizado con hipoteca inscrita en el Registro sobre dicho inmueble, siempre que en el juicio

hayan sido citados los herederos testamentarios o los declarados judicialmente, o en su defecto un defensor de la herencia".

Principio de legalidad: Fundamento legal. Código civil Artículo 2011.- Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos. Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementarias que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al registro. Reglamento General de los Registros Públicos.

Artículo V Título Preliminar.- 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 aquél, 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 aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el registro.

Artículo 31.- Definición La calificación registral es la evaluación integral de los títulos en cuyo mérito se solicita la inscripción, que realizan el registrador, y en su

caso, el Tribunal Registral, de manera autónoma, personal e indelegable. No pueden ser objeto de consulta los títulos sujetos a calificación.

Artículo 32.- Alcances de la calificación El registrador calificará la legalidad de los títulos, para lo cual deberá: Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral correspondiente y complementariamente con los antecedentes registrales, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos; verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción; comprobar que el acto o derecho se ajusta a las disposiciones legales sobre la materia y el cumplimiento de los requisitos establecidos en dichas normas; Verificar la competencia del funcionario administrativo o notario que autorice o certifique el título; Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título o de sus antecedentes registrales. En los casos de resoluciones judiciales que ordenen una inscripción, la calificación se efectuará con respecto a su adecuación con los antecedentes del Registro, la formalidad que debe revestir, la competencia de la autoridad judicial correspondiente, salvo los casos de competencia prorrogable, y la naturaleza inscribible del respectivo acto o derecho.

Asimismo, el registrador podrá exigir el cumplimiento de la inscripción de actos previos que resulten indispensables para que se registre la resolución judicial. Autoridad mencionada luego de evaluar el sustento de la abstención, emitirá, de ser el caso, resolución encargando a otro registrador o vocal la calificación del título correspondiente.

Reglamento de Inscripciones. Artículo 4.- Las inscripciones se extenderán por el mérito de títulos que consten en instrumentos públicos. Concepto Amorós

Guardiola Manuel (1996) expone que el principio de legalidad "implica la necesidad de que los títulos inscribibles cumplan los requisitos legales necesarios para ser dotados de publicidad. Ello obedece a la idea también básica en nuestro sistema registral, según el cual solo deben inscribirse los títulos válidos y legalmente perfectos. Según el principio de legalidad solo es inscribible lo que es jurídicamente válido y eficaz". Pau Pedron Antonio (1995) manifiesta que, a diferencia de los Registros de Información Administrativa, la existencia de un control de la legalidad o calificación (y la existencia de conexión entre los asientos registrales, o tracto sucesivo) constituye un rasgo propio de los registros de seguridad jurídica. Asimismo, expresa que "El control de la legalidad deriva de la finalidad misma de la publicidad, de manera que no cabe publicitar sin control de la legalidad. Si la publicidad tiene por objeto el dar certidumbre a las relaciones jurídicas, ha de ofrecer datos contrastados, veraces, de lo contrario, ni puede ofrecer confianza ni la merecerá" En conclusión, el principio de legalidad es aquel por el cual se impone que los documentos que pretenden su inscripción o anotación en el registro reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su registro, para lo cual es necesario someter a los mismos a su previo examen, verificación o calificación que asegure su validez y perfección. Manifestaciones. El principio de legalidad en su modalidad de calificación registral. De la calificación registral se ha dicho que es el pronunciamiento que corresponde hacer al funcionario registral, idóneo para tal finalidad, en virtud del cual queda determinado, en cada caso, si el título presentado reúne las condiciones exigidas por los reglamentos para ser inscrito y surtir los efectos de inmediato o, si por el contrario, faltan en él alguno de los requisitos o elementos precisos para formalizar la inscripción. En otras palabras, y siguiendo a Peña Bernaldo de

Quiroz (1986), "calificar es decidir si el hecho del cual se solicita el asiento llega al Registro con los requisitos exigidos para que sea registrable, es decir, es determinar si, conforme a la Ley, procede o no practicar al asiento solicitado". Desde el punto de vista práctico, para llegar a determinar la legalidad de un título es necesario establecer la naturaleza y los efectos jurídicos del título. Esta operación importa la emisión de un juicio de crítica jurídica, una tarea de control o contra los que opera a la manera de un tamiz, impidiendo el acceso al registro de aquellos títulos a cuya publicidad la ley pone algún obstáculo. A este proceso se le denomina "calificación registral".

La calificación registral constituye el medio a través del cual se materializa el principio de legalidad. Dicho de otro modo, para comprobar la legalidad de un título, resulta necesario someterlo a una anticipada calificación registral. Dicha actividad se encuentra a cargo del registrador público. El principio de legalidad en su modalidad de titulación auténtica. Por la titulación auténtica, expone el maestro Cabrera Edilberto (2000), se impone la exigencia que el título presentado al registro para su inscripción, conste en documento público, salvo disposición contraria. Esta modalidad ha sido consagrada en el artículo 2010 del Código Civil, cuyo texto prescribe: "La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria vigente". El fundamento de la exigencia en la presentación de instrumentos públicos para la inscripción, salvo casos excepcionales, estriba en la necesidad de dotar a la institución registral de la máxima exactitud, legalidad y necesarias condiciones a fin de garantizar la seguridad del tráfico jurídico. García García José (1988), considera que a través de la titulación auténtica, el sistema registral "consigue que los documentos

tengan una primera garantía de legalidad por haber sido autorizados por un funcionario público".

Aspectos susceptibles de calificación registral. La norma contenida en el artículo 2011 del Código Civil, cuyo texto prescribe: "Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos", nos permite inferir los siguientes aspectos susceptibles de calificación registral. La legalidad de los Documentos En lo que respecta a la legalidad de los documentos, el funcionario registral se encarga de calificar el contenido externo del documento. En cuanto a los documentos notariales, el registrador debe apreciar la competencia del notario, el cumplimiento de los requisitos de formalización del documento, etc. para esta función resulta importante lo dispuesto en la Ley del Notariado, Ley N° 26002, así como otras normas conexas. En lo que respecta a los documentos judiciales, es menester señalar que el registrador deberá apreciar la competencia del juzgado, las formalidades del documento como son la firma del juez o secretario y los obstáculos que se puedan presentar en cuanto a la incompatibilidad entre la resolución judicial y lo que es posible inscribir. En este sentido, no todo lo que el juez ordene debe inscribirse, porque si el juzgador decide la inscripción de un acto que según la ley no es inscribible el registrador está autorizado por la naturaleza de su función a observar, incluso a rechazar, la solicitud de inscripción. La capacidad de los otorgantes En lo que respecta a la capacidad de los otorgantes, el registrador público, deberá apreciar si estos cuentan con capacidad de ejercicio (mayoría de edad). En cuanto a los casos en que el otorgante actúe por mandato o representación, el funcionario registral

deberá verificar la existencia y vigencia de los poderes o facultades. Asimismo, la comprobación de la ausencia de todo tipo de limitaciones que restrinjan el ejercicio de la representación otorgada, como, por ejemplo, la existencia de una medida cautelar que impida el ejercicio normal de las funciones al representante de una sociedad mercantil. Además, el registrador deberá calificar aspectos tales como el estado civil, nacionalidad, condición de quebrado u otros factores que puedan limitar la capacidad de la persona que interviene en el acto materia de la inscripción.

Finalmente, lo manifestado implica que el funcionario registral deberá apreciar si en el registro correspondiente y en otros registros bajo su jurisdicción aparecen inscritas razones que limiten la capacidad de ejercicio, como por ejemplo el estado de quiebra, interdicción, etc. La Validez del acto. El registrador deberá verificar si existen o no razones de nulidad en las manifestaciones de voluntad de los otorgantes, pues de existir tales causales (nulidad, anulabilidad, ineficacia o inoponibilidad), se producirá su ineficacia registral.

La calificación de la validez del acto resulta en la práctica complejo y difícil, pues el registrador se enfrenta con una limitación en cuanto a los elementos que tenga para advertir cualquier causal de nulidad. Por ello resulta preciso el comentario de Amorós Guardiola Manuel (1996) quien al respecto señala que "los registradores solo han de tener en cuenta lo que resulte del documento y de los asientos del Registro".

Finalmente, debe indicarse que la función calificadora de la validez del acto solo tiene por finalidad determinar si el título presentado es susceptible de inscripción o no en el registro correspondiente. Tal calificación sólo tiene efectos

en el ámbito registral, pues en ningún momento sustituye o se sobrepone a la respectiva declaración judicial de invalidez. Identificación. En cuanto al presente aspecto, debemos señalar que el registrador deberá verificar la identidad entre el titular del derecho inscrito y la persona que interviene en el acto jurídico materia de inscripción. Igualmente deberá apreciarse que entre el derecho inscrito y el bien materia de inscripción exista también identidad. Tal y como se podrá apreciar más adelante, el presente aspecto está muy relacionado con el principio registral del tracto sucesivo. Ausencia de obstáculos que consten en el registro. El presente aspecto establece que el registrador en su función calificadora deberá considerar los antecedentes y asientos registrales, pues en ellos pueden constar obstáculos que impidan la inscripción del nuevo título. Los asientos registrales comprenden no solo las inscripciones, sino también las anotaciones preventivas, de ahí que deban ser considerados ambas. Empero, no sólo las inscripciones y anotaciones preventivas pueden impedir que un título sea inscrito, pues también lo impedirán aquellos presentados al registro aun no inscritos (pendientes), como es el caso de los títulos que han sido objeto de observación.

En efecto, el artículo 149 del R.G.R.P. dispone: "encontrándose vigente el asiento de presentación, no podrá inscribirse ningún título referente a la misma partida o asunto". Teniendo en consideración que nos regimos por el sistema de inscripción y al saber que éste da publicidad principalmente al asiento, el cual contiene el resumen o extracto del título archivado, sostenemos que la calificación registral, en un sentido prioritario, no debe considerar al título archivado o legajo al momento de la calificación, aunque desde luego ello no implique negar la importante función accesoria que cumple para dilucidar los alcances de los asientos.

Principio de causalidad: Fundamento legal. Código Civil Artículo 2011.- Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

Reglamento General de los Registros Públicos. Artículo 46.- Los registradores califican la legalidad de referencia obligatoria del acto causal e inscripción no convalidante. El asiento registral expresará necesariamente el acto jurídico de donde emana directa o inmediatamente el derecho inscrito, el mismo que deberá constar en el correspondiente título. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes Reglamento de Inscripciones.

Artículo 44, Inciso 5.- Toda inscripción además de los requisitos especiales que para cada clase determina este reglamento, contenga la naturaleza, extensión, condiciones y gravámenes del derecho que se inscriba; y su valor si constase del título, o en su defecto, el que el interesado declare por escrito.

Artículo 28.- En las inscripciones se expresará la naturaleza del contrato o acto.

Artículo 46.- Cuando se inscriba la enajenación de un inmueble, se expresará si esta se ha realizado pagando el precio al contado o señalando plazo para el pago, y además, en el primer caso, si se ha pagado todo el precio o sólo parte de él, y en el segundo, cuales son los plazos y la forma estipulados para el pago. Iguales circunstancias se expresarán cuando la traslación de dominio se verifique por permuta o por adjudicación en pago, y cualquiera de los adquirentes quede obligado a pagar al otro alguna diferencia en dinero o en especie. Concepto. García García José (1988) describe el principio de causalidad, también llamado

principio de negocio causal, como "el de la conexión entre la inscripción y el negocio obligacional y el de la necesidad de expresar la causa en los negocios o títulos inscribibles". Este principio, agrega el citado autor, se refleja en dos sentidos: por un lado, que debe existir un negocio obligacional, cuyos vicios repercuten en el título y, por otro, que en el título debe constar cual es la causa jurídica del cambio real. El caso de la compraventa inmobiliaria, que en nuestro sistema jurídico se constituye en un negocio jurídico obligacional, por el cual el vendedor queda obligado a transferir la propiedad del bien materia del contrato, y el comprador, se compromete a pagar el precio del bien, nos va a permitir apreciar la aplicación del principio de causalidad. En efecto, del caso señalado y la aplicación del principio de causalidad surgen dos cosas: en primer lugar, que la compraventa (causa jurídica de la transmisión del derecho de propiedad del inmueble) debe constar en el título inscribible (testimonio o partes notariales de la escritura pública); y, en segundo lugar, que las eventuales causales de invalidez que afecten a dicha compraventa, también provocarán la invalidez de la transmisión inmobiliaria. En este último caso, por lo demás, también provocará la invalidez del título inscribible y del asiento de inscripción respectivo, de practicarse éste.

Causalidad y calificación registral. Una primera referencia al acto en sentido causal, lo hallamos en el artículo 2011 del Código Civil, cuyo texto dice: *"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,"*. Considerando que la norma comprende a la "validez del acto" como un aspecto susceptible de calificación registral, se está reconociendo la importancia del negocio causal en la elaboración del asiento registral. Por ejemplo, si el acto causal es una

compraventa afectada por causales de invalidez, sin duda alguna que también devendrá en inválida la transmisión del derecho de propiedad. Consecuentemente, no podrá inscribirse el referido acto en el registro y de haberse inscrito, el asiento de inscripción resultará nulo, pero que se mantendrá vigente, en virtud del principio de legitimación, mientras no sea rectificado en sede registral o declarada judicialmente su invalidez. Lo expresado implica la necesidad de que para la calificación registral de la "validez del acto", deba constar en el título presentado el negocio causal que motivará el cambio de la situación registral publicitada o que recién se pretende publicitar.

Principio de especialidad. Fundamento legal. Reglamento General de los Registros Públicos. Artículo IV Título Preliminar.- Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. En el caso del registro de personas naturales, en cada registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural, en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles. Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.

Reglamento de Inscripciones.

Artículo 13.- En el libro denominado "Registro de Propiedad" se harán los asientos de todos los títulos relativos a las fincas situadas dentro del respectivo distrito; expresándose en el primer asiento la historia del dominio o posesión, y en asiento por separado, unos a continuación de otros, se inscribirán las transferencias, hipotecas y demás derechos inscribibles. El primer asiento debe ser la inscripción de dominio o de posesión del inmueble. Concepto El principio de especialidad,

también llamado principio de determinación, es aquel que tiene por objeto la individualización de los derechos inscritos en relación a los bienes y a las personas, determinando que cada inscripción se efectúe en partidas separadas. García García José (1988) respecto al principio de especialidad expone que "este principio está relacionado con la necesidad de dar claridad al registro. A este sólo deben acceder situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas, porque sólo de ese modo se producirá una plena claridad en los asientos, que es la base de la publicidad registral y del fenómeno del crédito territorial. La necesidad de determinación de las situaciones y relaciones jurídicas inscribibles se predica respecto a la finca, al titular, al derecho real y al acto jurídico, todo lo cual constituye un conjunto de manifestaciones del principio de especialidad o determinación". Importancia. El principio de especialidad resulta importante por cuanto establece la técnica registral a adoptar en nuestro medio, sea ésta de folio real, cuando la compilación de datos obrantes en los registros públicos se elabora entorno a bienes inmuebles, o de folio personal, cuando la información registral gira entorno a la persona. En efecto, para el caso del registro de propiedad Inmueble, en donde rige la técnica del folio real, se abrirá una partida registral por cada unidad inmobiliaria que se inscriba. En el registro personal, en donde actúa la técnica del folio personal, se abrirá una partida, por ejemplo, de sucesión intestada por cada causante intestado.

En el caso del registro de personas jurídicas, en donde al igual que el registro personal se aplica la técnica del folio personal, por cada sociedad mercantil que se inscriba se aperturará una partida registral. En suma, la aplicación de todas estas técnicas (folio real o folio personal) surgen debido a que el principio de especialidad determina que cada inscripción se haga por partida

separada, con el objeto de individualizar los derechos inscritos en relación a los bienes o a las personas. Registro de propiedad Inmueble. En relación al registro de propiedad inmueble, contiene entre otros al registro de predios, y este según la Ley N° 27555, unifica en un solo registro al que fuera el tradicional registro de propiedad inmueble RPI, con el registro predial urbano RPU, y con la sección especial de predios rulares. El RPU se encargaba de inscribir propiedades ubicadas en asentamientos humanos y urbanizaciones populares a nivel nacional. En la sección especial de predios rulares, se inscribían en todo el país con excepción del departamento de Lima y en el tradicional registro de propiedad inmueble RPI, se inscribían o anotaban actos, contratos y derechos relacionados con el dominio y demás derechos reales sobre las propiedades ubicadas en zonas urbanas.

En el artículo 2019 del Código Civil, se encuentran los actos inscribibles en el registro de bienes inmuebles y en el reglamento de inscripciones del registro de predios aprobado por la Res. N° 097-2008-SUNARP/SN, se regula los requisitos para la inscripción de los diferentes actos o derechos en el registro de predios, formalidades, el contenido y procedimientos. Esquivel Oviedo Juan (2008), El registro de predios es el registro jurídico integrante del registro de propiedad inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2012 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales. El registro de predios se encuentra integrado por las partidas provenientes de los registros, que le dan origen, así como por los asientos que en él se extiendan, organizados mediante un sistema automático de procesamiento de datos.

2.3 Definiciones conceptuales

En el presente trabajo desarrollo los siguientes conceptos:

- **Propiedad.-** Entiéndase que, en la presente investigación, el concepto de la propiedad se refiere a la compra venta de la propiedad inmueble, siendo que existen dos partes un comprador que transfiere el bien y un vendedor que paga una cantidad de dinero a cambio de la propiedad inmueble.

- **Oponibilidad.-** Referida al poder de sobreponerse a cualquier poseedor del bien cuyo título carezca de una fuerza como la que ostenta el titular del derecho real que contiene la inherencia.

- **Elasticidad.-** Propia solo del derecho real. Es decir, un derecho real tiene la posibilidad de “desmembrarse” y permitir el goce de otro derecho real manteniendo incólume su naturaleza jurídica.

- **Derecho Real.-** El derecho real es aquel que se ejerce sobre bienes o cosas, es decir, es la relación que existe entre la persona y la cosa. Para Planiol y Ripert (1938), el derecho real existe cuando una cosa se encuentra sometida completa y parcialmente al poder de una persona en virtud de una relación inmediata que puede ser invocada contra cualquier otra.

- **Propiedad no inscrita.-** El VII Pleno Casatorio Civil contenido en la casación N° 3671-2014, del 5 de noviembre de 2015, refiere en su considerando VI.1., literal a) a propósito de las posturas enfrentadas en la jurisprudencia y doctrina respecto a la propiedad no inscrita que: “(...) la tercería solo puede fundarse en la propiedad de los bienes afectados judicialmente por medida cautelar o para la ejecución,

debiendo el tercerista probar su derecho con documento público o privado de fecha cierta”

- **La buena fe pública registral.**- En relación a lo anteriormente dicho la buena fe pública tiene que ver con el siguiente principio “prior in tempore potior in iure” – primero en el tiempo mejor en el derecho.

- **Asiento registral.**- Es un resumen del acto o derecho materia de inscripción, en el que se consignará los datos relevantes para el conocimiento de terceros, siempre que aparezcan del título. El asiento deberá hacer la indicación precisa del documento en el que consta el acto o derecho; la fecha, hora, minuto y segundo y el número del título que da lugar al asiento, además del monto pagado por concepto de derechos registrales. Debe contener la fecha de inscripción, y la autorización del registrador responsable de esa inscripción, utilizando cualquier mecanismo, aprobado por el órgano competente, que permita su identificación.

- **Registro de predios.**- Es el registro jurídico integrante del registro de propiedad inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que refiere el artículo 2012 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales.

- **Derecho registral.**- Es el conjunto de normas y principios que regulan los 102 requisitos para la inscripción y publicidad de actos y derechos, con el fin de dar seguridad a estos.

- **Calificación registral.**- Es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del registrador y tribunal registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e

indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este reglamento y en las demás normas registrales.

- **Seguridad jurídica.**- Debe alcanzar tanto la titularidad y al contenido de los derechos como a la protección del tráfico sobre los mismos. Es la estabilidad de las instituciones y la vigencia auténtica de la ley, con el respeto de los derechos proclamados y su amparo eficaz, ante desconocimientos o transgresiones.

- **Principio de legalidad.**- Es aquel por el cual se impone que los documentos que pretenden su inscripción o anotación en el registro reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su registro, para lo cual es necesario someter a los mismos a su previo examen, verificación o calificación que asegure su validez y perfección.

- **Principio de impenetrabilidad.**- Es aquel que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior.

- **Partida electrónica.**- Es un documento que expide los Registros Públicos en la que detalla el historial de un determina inmueble.

-**Vinculación.**- Vinculación procede del latín vinculatĭo y hace mención a la acción y efecto de vincular (atar algo en otra cosa, perpetuar algo, someter el comportamiento de alguien al de otra persona, sujetar, asegurar). ... Algunas vinculaciones son simbólicas o espirituales, mientras que otras se constituyen por la vía material

Es un término jurídico e historiográfico que describe la situación de la propiedad durante el Antiguo Régimen. Significaba la sujeción de los bienes para perpetuarlos en un determinado empleo y en el orden sucesorio dispuesto por el

fundador del vínculo. Suele emplearse en plural (vinculaciones). Los bienes quedaban inmovilizados en determinadas familias o instituciones, impidiendo su reparto por herencia o su venta o enajenación por cualquier motivo (incluidas las deudas o las cargas fiscales), con lo que quedaban perpetuamente fuera del mercado, además de reducir la base hacendística de la monarquía. También se denominan "vinculaciones" el conjunto de instituciones jurídicas que convierten en inalienables los bienes a los que afectan

- **Catastro.** La evolución etimológica continuó en nuestra lengua, donde el término catastro alude a un registro, un inventario o un empadronamiento de los bienes inmuebles. El catastro, en definitiva, es un padrón que desarrolla el Estado con la descripción de los inmuebles urbanos, rústicos y especiales

2.4 Hipótesis

La falta de vinculación de la base grafica catastral incide en el saneamiento de predios en la oficina registral de Huánuco 2017.

2.4.1 Hipótesis específicas.

HE1 La vinculación de la base grafica catastral ayuda en el saneamiento de predios en la oficina registral de Huánuco 2017.

HE2 La falta de vinculación de la base grafica catastral conlleva implícitos ciertos riesgos para la seguridad jurídica en el saneamiento de predios en la oficina registral de Huánuco 2017.

2.5 Variables

2.5.1 Variable Independiente

La falta de vinculación de la base grafica catastral.

2.5.2 Variable Dependiente

Incide en el saneamiento de predios en la oficina registral Huánuco 2017.

2.6 Cuadro de Operacionalización de variables

VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES
VARIABLE INDEPENDIENTE LA FALTA DE VINCULACIÓN DE LA BASE GRAFICA CATASTRAL	- COFOPRI. - MINISTERIO DE AGRICULTURA. - MUNICIPALIDADES	- INSCRIPCIÓN DE PREDIOS CATASTRADOS
	- SUNARP.	- INSCRIPCIÓN DE PREDIOS NO CATASTRADOS.
		- ZONAS CATASTRADAS
		- ZONAS NO CATASTRADAS
VARIABLE DEPENDIENTE INCIDE EN EL SANEAMIENTO DE PREDIOS EN LA OFICINA REGISTRAL HUÁNUCO 2017	-SANEAMIENTO DE PREDIOS.	- FORMALIZACIÓN DE PREDIOS.
		- FE REGISTRAL.
	- NORMA JURÍDICA SUNARP	- NORMA APLICABLE.
		- INAPLICACIÓN DE NORMAS

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1 Tipo de investigación

La presente investigación será de tipo aplicada, ya que tendrá como base la descripción en el tiempo sobre los expedientes administrativos que se tramitaron en la Oficina Registral de Huánuco, 2017, en las que por falta de vinculación de base gráfica catastral incide en el saneamiento de predios, haciéndose tedioso, poniendo en riesgo para la solución inmediata en la legalización de inmuebles.

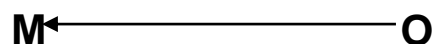
3.1.1 Enfoque

El trabajo de investigación es cuantitativo toda vez que está enfocado en el ámbito jurídico social, ya que aborda una problemática social, en las que por falta de vinculación de base gráfica catastral incide en la falta de saneamiento en el registro de predios, es decir no se cumple con su objetivo que es lograr una rápida cautela en el proceso de inscripción de predios, toda vez que al no contar con una base gráfica el trámite se muestra engorrosa, a la cual pretendo otorgarle una solución desde la perspectiva jurídica para lograr una pronta solución a este problema.

3.1.2 Alcance o nivel

La investigación tiene el alcance o nivel de descriptiva – explicativa.

3.1.3 Diseño



Dónde: M = Es la muestra

O = Es la Observación

3.2 Población y Muestra

- **Población.** La población a utilizar en la investigación serán los expedientes administrativos de inscripción de predios en la Oficina Registral de Huánuco, 2017, como los Registradores de la Oficina Registral de Huánuco, y Abogados litigantes. (100).

- **Muestra.** Se determinará de manera aleatoria 10 expedientes administrativos de inscripción de predios en la Oficina Registral de Huánuco, 03 Registradores y 10 Abogados Litigantes.

3.3 Técnicas e 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
Encuesta	Cuestionario	Recolección de datos
Entrevista	Guía de entrevista	Recolección de datos

3.4 Técnicas para el procesamiento y análisis de información

- Analizaremos críticamente los contenidos de los expedientes administrativos seleccionados sobre e Predios, así como de los libros, revistas y páginas web vinculadas al tema.
- Ficha de análisis de los documentos por estudiarse y por analizarse a lo largo de todo el proceso de investigación.
- Encuesta que se realizará a los abogados litigantes.
- Entrevista que se realizará a los Registradores de la Oficina Registral de Huánuco.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS

4.1 PROCESAMIENTO DE DATOS

RESULTADOS

Tabla 1
Sexo de los encuestados

Sexo	fi	%
Masculino	49	49.5
Femenino	50	50.5
Total	99	100.0

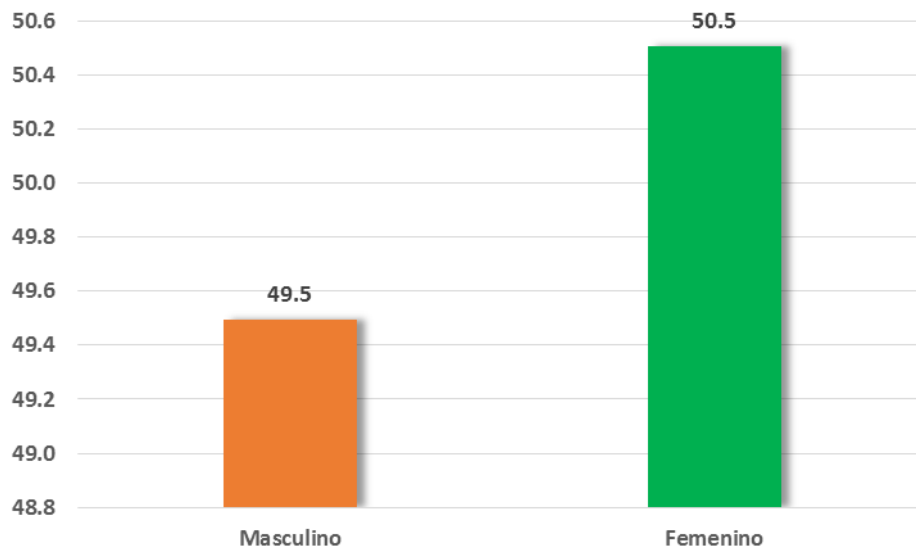


Figura 1. Sexo de los encuestados

En la tabla 1 y figura 1 se tiene el sexo de las personas que fueron encuestados, donde el 49,5% son del sexo masculino y 50,5% son femenino.

Tabla 2
Papel de los encuestados en los proceso

Encuestados	fi	%
Registrador	18	18.2
Técnico registral	10	10.1
Notario	4	4.0
Público usuario	33	33.3
Abogado litigante	34	34.3
Total	99	100.0

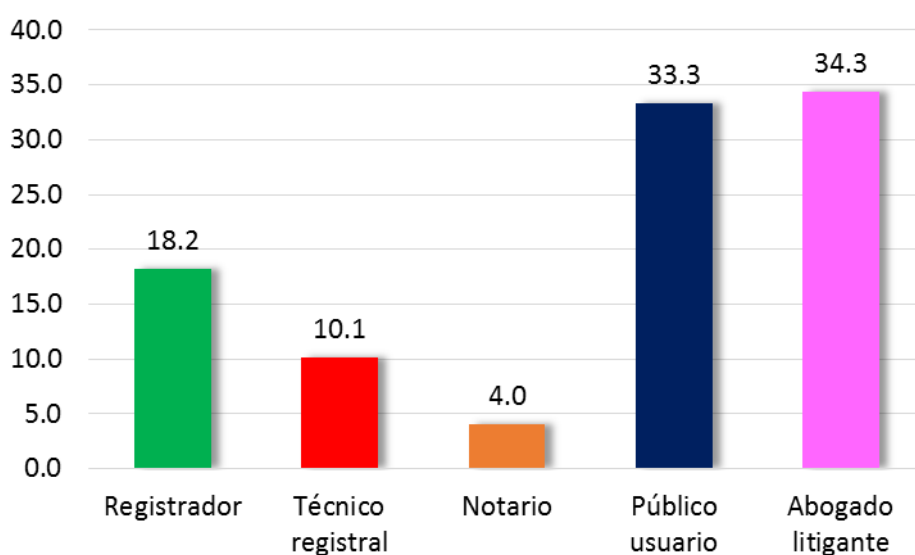


Figura 2. Papel de los encuestados en los proceso

En la tabla 2 y figura 2 se tiene el papel que cumplen los encuestados en los proceso relacionados al tema de investigación, donde el 18,2% son registradores, 10,1% técnico registral, 4,0% notarios, 33,3% público usuario y 34,3% son abogados litigantes.

Tabla 3

¿Considera Ud, que, la falta de vinculación de base gráfico catastral entre la SUNARP, Municipalidad y COFOPRI dificulta el saneamiento de predios en la oficina registral de Huánuco?

Respuesta	fi	%
Si	83	83.8
No	16	16.2
Total	99	100.0

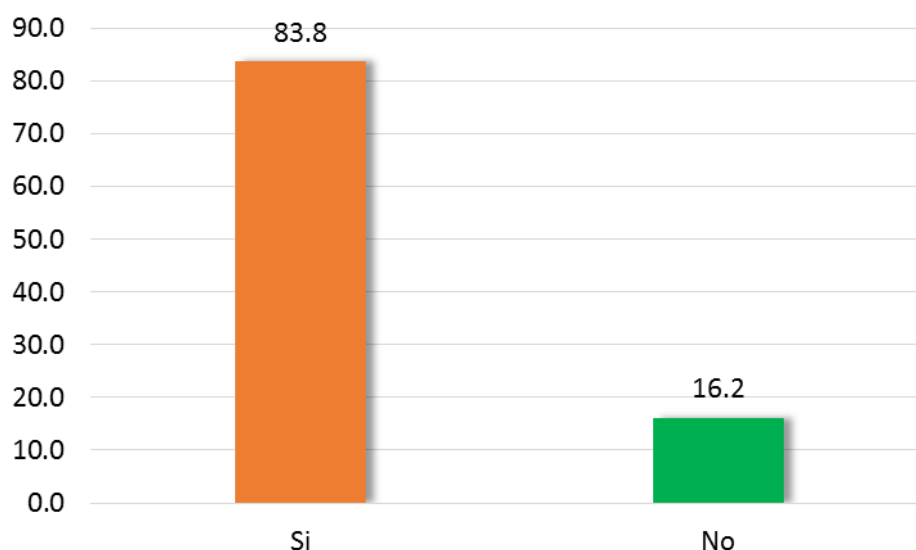


Figura 3. ¿Considera Ud, que, la falta de vinculación de base gráfico catastral entre la SUNARP, Municipalidad y COFOPRI dificulta el saneamiento de predios en la oficina registral de Huánuco?

En la tabla 3 y figura 3 se tiene las respuestas que proporcionan los encuestados a la pregunta ¿Considera Ud, que, la falta de vinculación de base gráfico catastral entre la SUNARP, Municipalidad y COFOPRI dificulta el saneamiento de predios en la oficina registral de Huánuco? Donde el 83,8% indican si y 16,2% manifiestan que no.

Tabla 4

¿Considera Ud, que la falta de vinculación de la base gráfica catastral entre SUNARP, Municipalidad y COFOPRI genera superposición de área entre los predios colindantes?

Respuesta	fi	%
Si	83	83.8
No	16	16.2
Total	99	100.0

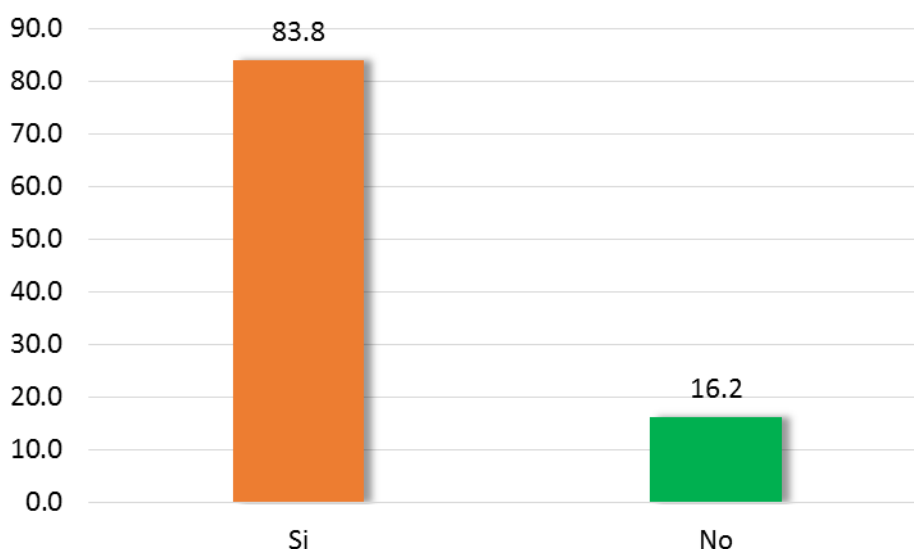


Figura 4. ¿Considera Ud, que la falta de vinculación de la base gráfica catastral entre SUNARP, Municipalidad y COFOPRI genera superposición de área entre los predios colindantes?

En la tabla 4 y figura 4 se tiene las respuestas que proporcionan los encuestados a la pregunta ¿Considera Ud, que la falta de vinculación de la base gráfica catastral entre SUNARP, Municipalidad y COFOPRI genera superposición de área entre los predios colindantes? Donde el 83,8% indican si y 16,2% manifiestan que no.

Tabla 5

¿Considera Ud, que son eficaces la base gráfica registral de la SUNARP para observar y/o invalidar los planos y memoria descriptiva que han sido visados y aprobados por la Municipalidad y COFOPRI?

Respuesta	fi	%
Si	56	56.6
No	43	43.4
Total	99	100.0

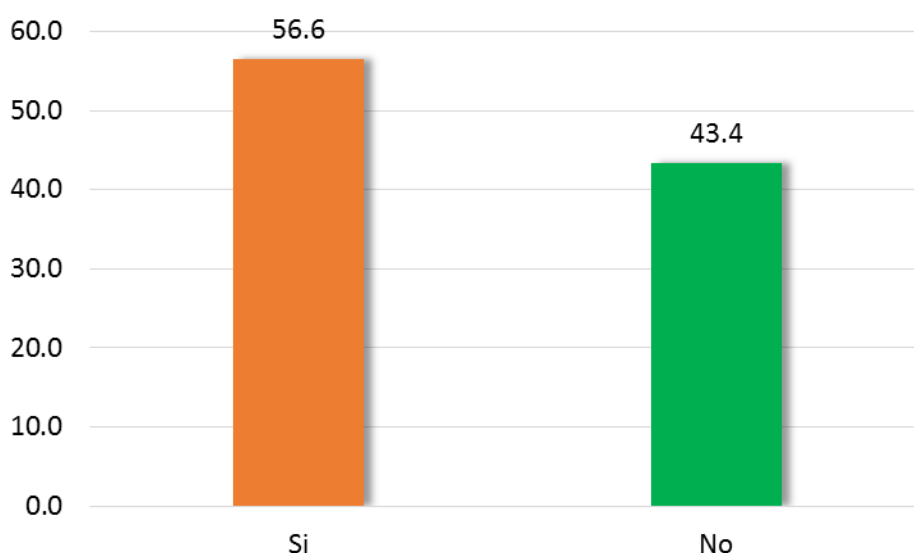


Figura 5. ¿Considera Ud, que son eficaces la base gráfica registral de la SUNARP para observar y/o invalidar los planos y memoria descriptiva que han sido visados y aprobados por la Municipalidad y COFOPRI?

En la tabla 5 y figura 5 se tiene las respuestas que proporcionan los encuestados a la pregunta ¿Considera Ud, que son eficaces la base gráfica registral de la SUNARP para observar y/o invalidar los planos y memoria descriptiva que han sido visados y aprobados por la Municipalidad y COFOPRI? Donde el 83,8% indican si y 16,2% manifiestan que no.

Tabla 6

¿Considera Ud, que debería existir una base gráfica oficial, para que no exista discrepancias entre la información técnica que brinda los Registros Públicos con las Municipalidades y COFOPRI?

Respuesta	fi	%
Si	85	85.9
No	14	14.1
Total	99	100.0

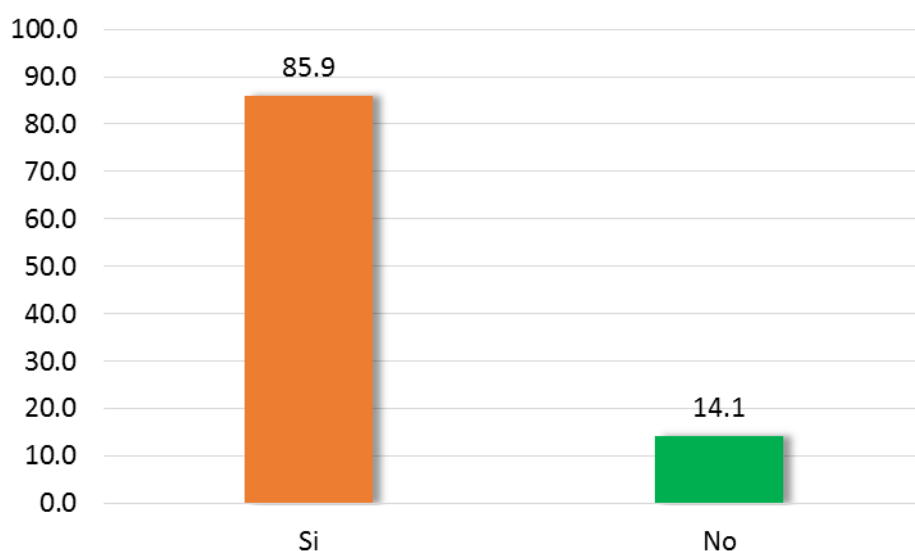


Figura 6. ¿Considera Ud, que debería existir una base gráfica oficial, para que no exista discrepancias entre la información técnica que brinda los Registros Públicos con las Municipalidades y COFOPRI?

En la tabla 6 y figura 6 se tiene las respuestas que proporcionan los encuestados a la pregunta ¿Considera Ud, que debería existir una base gráfica oficial, para que no exista discrepancias entre la información técnica que brinda los Registros Públicos con las Municipalidades y COFOPRI? Donde el 85,9% indican si y 14,1% manifiestan que no.

Tabla 7

¿Considera Ud, que debería unificar y vincular las bases gráficas catastrales que tiene la SUNARP, Municipalidades y COFOPRI a fin de facilitar el saneamiento predial en la Oficina Registral de Huánuco?

Respuesta	fi	%
Si	96	97.0
No	3	3.0
Total	99	100.0

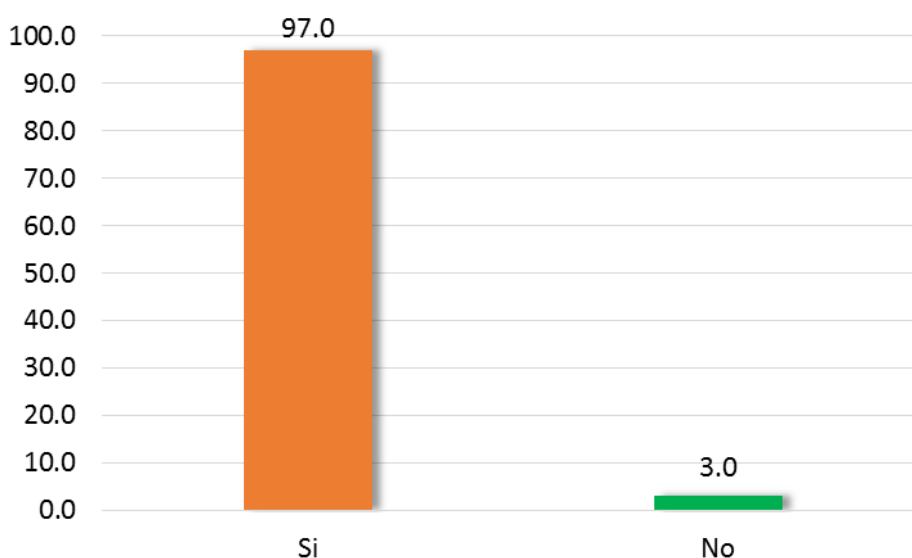


Figura 7. ¿Considera Ud, que debería unificar y vincular las bases gráficas catastrales que tiene la SUNARP, Municipalidades y COFOPRI a fin de facilitar el saneamiento predial en la Oficina Registral de Huánuco?

En la tabla 7 y figura 7 se tiene las respuestas que proporcionan los encuestados a la pregunta ¿Considera Ud, que debería unificar y vincular las bases gráficas catastrales que tiene la SUNARP, Municipalidades y COFOPRI a fin de facilitar el saneamiento predial en la Oficina Registral de Huánuco? Donde el 97,0% indican si y 3,0% manifiestan que no.

Tabla 8

¿Considera Ud. que para la emisión de los informes técnicos, las áreas de catastro deben realizar las acciones de contrastación con las bases gráficas de las Municipalidades y COFOPRI, tendientes a descartar la superposición gráfica?

Respuesta	fi	%
Si	87	87.9
No	12	12.1
Total	99	100.0

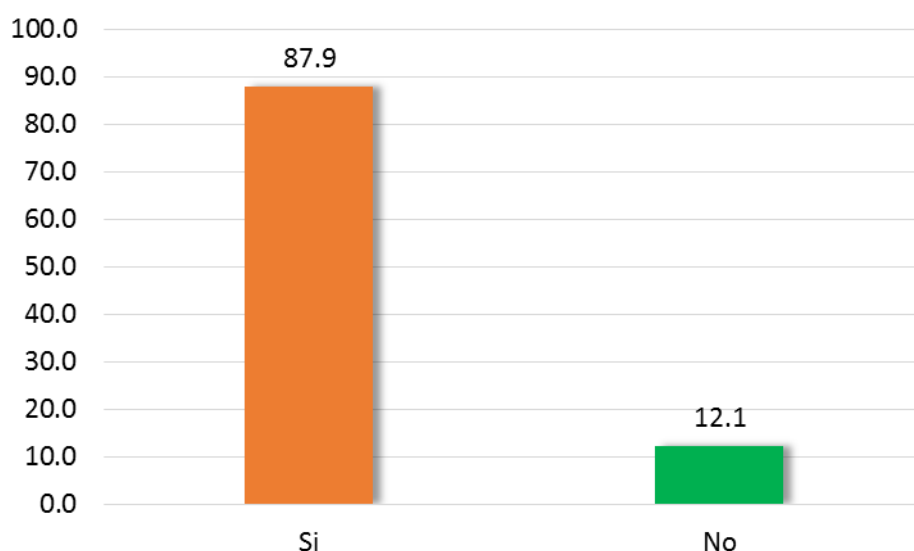


Figura 8. ¿Considera Ud. que para la emisión de los informes técnicos, las áreas de catastro deben realizar las acciones de contrastación con las bases gráficas de las Municipalidades y COFOPRI, tendientes a descartar la superposición gráfica?

En la tabla 8 y figura 8 se tiene las respuestas que proporcionan los encuestados a la pregunta ¿Considera Ud. que para la emisión de los informes técnicos, las áreas de catastro deben realizar las acciones de contrastación con las bases gráficas de las Municipalidades y COFOPRI, tendientes a descartar la superposición gráfica? Donde el 87,9% indican si y 12,1% manifiestan que no.

Tabla 9

¿Considera usted que, la multiplicidad de entes generadores y administradores de catastros, distintos sistemas y métodos de medición, diferentes niveles de avance en materia catastral por parte de los entes generadores desencadenan en la falta de saneamiento de predios en la oficina registral de Huánuco?

Respuesta	fi	%
Si	88	88.9
No	11	11.1
Total	99	100.0

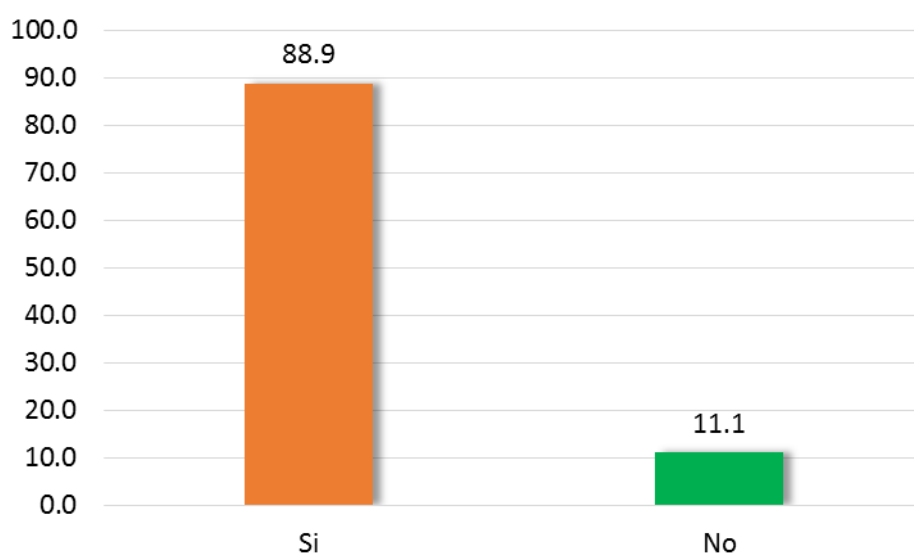


Figura 9. ¿Considera usted que, la multiplicidad de entes generadores y administradores de catastros, distintos sistemas y métodos de medición, diferentes niveles de avance en materia catastral por parte de los entes generadores desencadenan en la falta de saneamiento de predios en la oficina registral de Huánuco?

En la tabla 9 y figura 9 se tiene las respuestas que proporcionan los encuestados a la pregunta ¿Considera usted que, la multiplicidad de entes generadores y administradores de catastros, distintos sistemas y métodos de medición, diferentes niveles de avance en materia catastral por parte de los entes generadores desencadenan en la falta de saneamiento de predios en la oficina registral de Huánuco? Donde el 88,9% indican si y 11,1% manifiestan que no.

Tabla 10

¿Cree usted que la falta de vinculación de base gráfica catastral entre la SUNARP, Municipalidad y COFOPRI trae consigo el incumplimiento de plazos para la inscripción de predios en la oficina registral de Huánuco?

Respuesta	fi	%
Si	92	92.9
No	7	7.1
Total	99	100.0

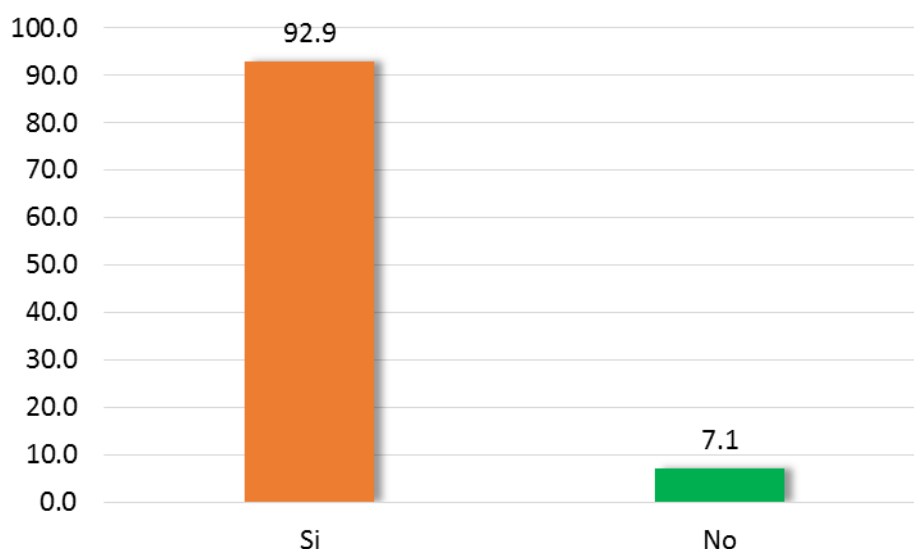


Figura 10. ¿Cree usted que la falta de vinculación de base gráfica catastral entre la SUNARP, Municipalidad y COFOPRI trae consigo el incumplimiento de plazos para la inscripción de predios en la oficina registral de Huánuco?

En la tabla 10 y figura 10 se tiene las respuestas que proporcionan los encuestados a la pregunta ¿Cree usted que la falta de vinculación de base gráfica catastral entre la SUNARP, Municipalidad y COFOPRI trae consigo el incumplimiento de plazos para la inscripción de predios en la oficina registral de Huánuco? Donde el 92,9% indican si y 7,1% manifiestan que no.

Tabla 11

¿Cree usted que la vinculación de base gráfica catastral entre la SUNARP, Municipalidad y COFOPRI haría posible la inscripción de inmuebles en menos tiempo de lo acostumbrado?

Respuesta	fi	%
Si	90	90.9
No	9	9.1
Total	99	100.0

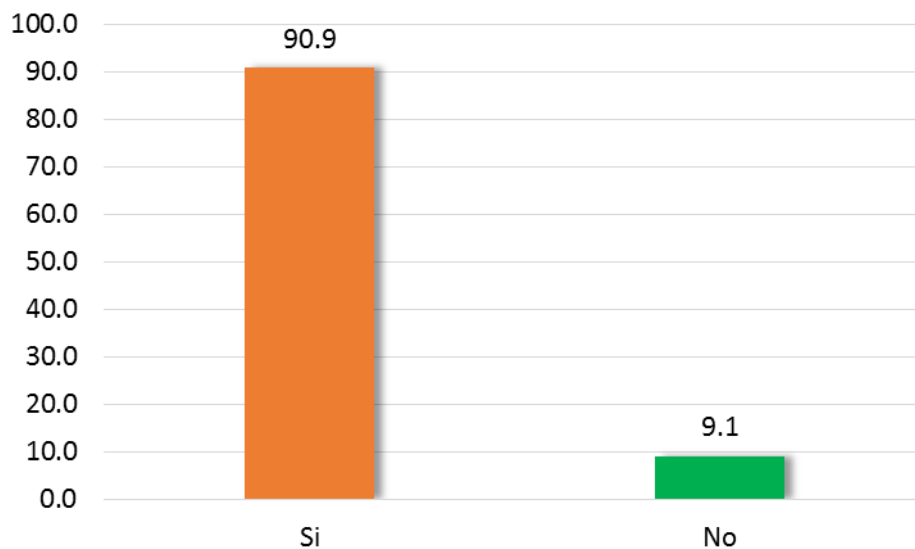


Figura 11. ¿Cree usted que la vinculación de base gráfica catastral entre la SUNARP, Municipalidad y COFOPRI haría posible la inscripción de inmuebles en menos tiempo de lo acostumbrado?

En la tabla 11 y figura 11 se tiene las respuestas que proporcionan los encuestados a la pregunta ¿Cree usted que la vinculación de base gráfica catastral entre la SUNARP, Municipalidad y COFOPRI haría posible la inscripción de inmuebles en menos tiempo de lo acostumbrado? Donde el 90,9% indican si y 9,1% manifiestan que no.

Tabla 12

¿Considera Ud. que, el predio debidamente inscrito (saneado), beneficia económicamente a los propietarios y por ende trae consigo la seguridad jurídica de la misma?

Respuesta	fi	%
Si	93	93.9
No	6	6.1
Total	99	100.0

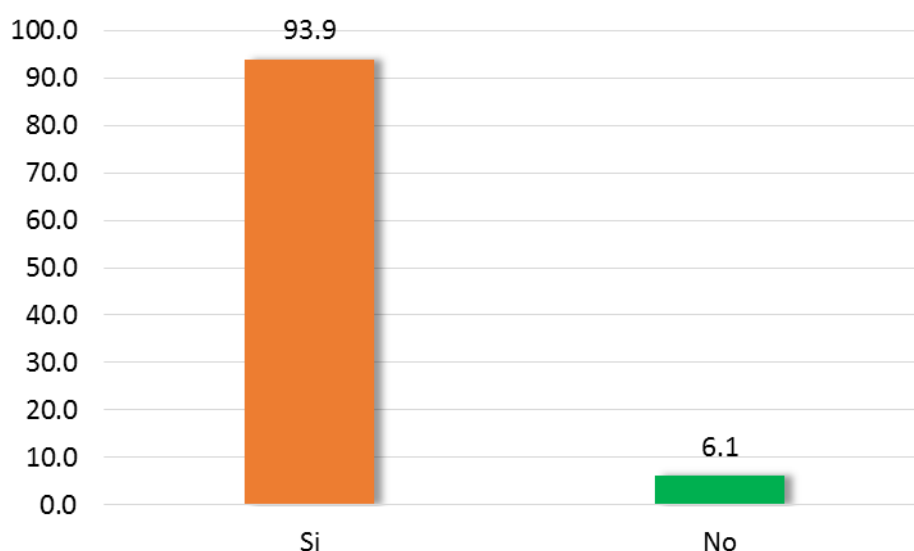


Figura 12. ¿Considera Ud. que, el predio debidamente inscrito (saneado), beneficia económicamente a los propietarios y por ende trae consigo la seguridad jurídica de la misma?

En la tabla 12 y figura 12 se tiene las respuestas que proporcionan los encuestados a la pregunta ¿Considera Ud. que, el predio debidamente inscrito (saneado), beneficia económicamente a los propietarios y por ende trae consigo la seguridad jurídica de la misma? Donde el 93,9% indican si y 6,1% manifiestan que no.

4.2 Contrastación de hipótesis y prueba de hipótesis.

En la presente investigación se han formulado la siguiente hipótesis: La falta de vinculación de la base grafica catastral incide en el saneamiento de predios en la oficina registral de Huánuco 2017. En este extremo luego de haber analizado los

títulos y desarrollado las entrevistas a los notarios, registradores públicos, técnicos registrales, abogados litigantes y usuarios de los Registros Públicos, se pudo advertir que la vinculación de la base gráfica catastral entre los Registros Públicos, Municipalidad y COFOPRI trae consigo el saneamiento de los inmuebles conforme se puede advertir en la tabla 7 y figura 7 ya que a la pregunta ¿Considera Ud, que debería unificar y vincular las bases gráficas catastrales que tiene la SUNARP, Municipalidades y COFOPRI a fin de facilitar el saneamiento predial en la Oficina Registral de Huánuco? Donde el 97,0% indican si y 3,0% manifiestan que no. El resultado nos muestra que la mayoría opina que la vinculación de la base grafica catastral facilitaría el saneamiento predial en la Oficina Registral de Huánuco; asimismo refieren que la contratación de la base gráfica catastral descartara la superposición de áreas de los terrenos conforme se advierte en la tabla 8 y figura 8 se tiene las respuestas que proporcionan los encuestados a la pregunta ¿Considera Ud. que para la emisión de los informes técnicos, las áreas de catastro deben realizar las acciones de contrastación con las bases gráficas de las Municipalidades y COFOPRI, tendientes a descartar la superposición gráfica? Donde el 87,9% indican si y 12,1% manifiestan que no.

Es innegable la importancia que, hoy en día, ha tomado la inscripción registral y por ende el saneamiento de los predios; al registrar una propiedad estás acreditando tu derecho sobre ella, protegiéndola de cualquier acto que atente contra tu derecho de propiedad. De esta manera, la proteges de personas inescrupulosas que, con argucias legales de por medio, pretenden apoderarse irregularmente de lo que te costó conseguir con tu esfuerzo, consecuentemente y una vez saneado tu predio podrás ser sujeto de crédito ante los bancos, pudiendo gestionar préstamos o créditos personales para mejorar tu casa o emprender un negocio. De igual forma, aumenta el valor de tu propiedad al estar saneada (inscrita en los Registros Públicos). Además, te permite una adecuada y fácil transferencia de la propiedad.

Por lo tanto estando a que la hipótesis general versa sobre la falta de vinculación de la base grafica catastral incide en el saneamiento de predios en la oficina registral de Huánuco 2017, en este trabajo se ha corroborado la exigencia de que se vincule la base gráfica catastral, con la implementación de un Catastro debidamente actualizado, interconectado y clasificado, de tal manera que

permitirá organizar la inscripción de la totalidad de inmuebles, así como su ubicación con el objetivo de lograr su correcta individualización física, jurídica, y económica, a fin de lograr la seguridad jurídica en la transferencia inmobiliaria.

CAPITULO V

DISCUSIÓN DE RESULTADOS

5.1 Contrastación de los resultados del trabajo de investigación

A) Con las bases teóricas

Partiendo de las bases teóricas, podemos deducir que la falta de vinculación de la base grafica catastral incide en el saneamiento de predios en la oficina registral de Huánuco 2017.

Habiéndose corroborado la exigencia de que se vincule la base gráfica catastral, con la implementación de un Catastro debidamente actualizado, interconectado y clasificado, de tal manera que permitirá organizar la inscripción de la totalidad de inmuebles, a fin de lograr el saneamiento físico legal de los predios.

B) Con los objetivos planteados

En el presente trabajo nos planteamos demostrar como incide la vinculación de la base catastral en el saneamiento de predios en la oficina Registral de Huánuco, 2017. Estos objetivos fueron alcanzados pues se demostró que la falta de vinculación de la base catastral entre la SUNARP, COFOPRI y Municipalidades trae como consecuencia la falta de saneamiento de los inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco.

C) Con las hipótesis

Asimismo, se han demostrado las hipótesis planteadas, pues la exigencia de que se vincule la base gráfica catastral entre la SUNARP, COFOPRI, y Municipalidades, y, la implementación de un Catastro debidamente actualizado, interconectado y clasificado, permitirá alcanzar la inscripción de la totalidad de inmuebles, así como su ubicación con el objetivo de lograr su correcta individualización física, jurídica, y económica, a fin de lograr la seguridad jurídica en la transferencia inmobiliaria.

CONCLUSIONES

- Mientras perviva la falta de vinculación en la base gráfica catastral, y, la no implementación de un Catastro debidamente actualizado, interconectado y clasificado, no será posible efectuar el saneamiento de los inmuebles en la oficina Registral de Huánuco.
- La falta de vinculación de base gráfico catastral entre la SUNARP, Municipalidad y COFOPRI dificulta el saneamiento de predios en la oficina registral de Huánuco.
- La falta de vinculación de la base gráfica catastral entre SUNARP, Municipalidad y COFOPRI genera superposición de área entre los predios colindantes en la ciudad de Huánuco.
- Debe existir una base gráfica oficial, para que no exista discrepancias entre la información técnica que brinda los Registros Públicos con las Municipalidades y COFOPRI.
- Para la emisión de los informes técnicos, las áreas de catastro deben realizar las acciones de contrastación con las bases gráficas de las Municipalidades y COFOPRI, tendientes a descartar la superposición gráfica de los inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco.
- La multiplicidad de entes generadores y administradores de catastros, distintos sistemas y métodos de medición, diferentes niveles de avance en materia catastral por parte de los entes generadores desencadenan en la falta de saneamiento de predios en la oficina Registral de Huánuco

RECOMENDACIONES

- Al poder legislativo se recomienda modificar el artículo 949 del Código Civil en la siguiente manera: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado **y la inscripción constitutiva** hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.
- Al Consejo del Notariado y al Colegio de Notarios reglamentar a fin de que los notarios, exijan a los usuarios que realicen trámites de transferencia de inmuebles, inscriban en lo posible la adquisición en el registro correspondiente a fin de evitar procesos sobre nulidad de actos jurídicos.
- A la SUNARP, en lo posible reglamente a fin de que los Registradores no hagan engorroso el trámite de la inscripción de transferencias de inmuebles, brindando incluso una orientación acertada con la finalidad de que en lo posible se logre acogida registral y evitar procesos judiciales engorrosos y largos que no hacen más que afectar la economía de los usuarios.
- A las Municipalidades y Autoridades Ediles, en la ejecución de capacitaciones y seminarios, sobre temas registrales y alcances catastrales dirigido al público en general
- A los ciudadanos, una vez realizada la compraventa de inmuebles deben inscribir dicha adquisición en el registro de la propiedad de la oficina registral correspondiente a fin de evitar la doble venta y consecuentemente procesos judiciales sobre nulidad de Acto Jurídico.
- Al Notario que, el vendedor exhiba títulos legítimos, y, que el nuevo comprador conozca la existencia del contrato precedente, la misma que debe cumplir con el principio de tracto sucesivo. Que, las transmisiones operen con el solo consentimiento previa publicidad de los derechos que se transmite, a fin de que no exista la posibilidad que algún tercero pretenda la nulidad de los actos jurídicos en la vía judicial correspondiente.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AVENDAÑO, Jorge (2000) *“Folio Real”* - Editorial Palestra Editores, Lima Perú.
- CALDERÓN, Carlos Alberto (2010) *“Derechos Reales”* - Editorial Motivensa, Lima Perú. –
- CAYCHO, Thayssa Nordith (2014) Tesis para optar el título de abogada *“Inseguridad Jurídica por la falta de Inscripción obligatoria de la Transferencia de Bienes Inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco - 2014”* Universidad de Huánuco.
- CÓDIGO CIVIL *“Comentado por Cien Mejores Autores”*. Tomo V (2014), Gaceta Jurídica, Lima.
- FLORES, Percy (2009). *“Derecho Registral”*. Ediciones Legales, Lima.
- GÁLVEZ, Iván Eduardo, (2014) *“Manual de Derecho Registral y Notarial”*, Ediciones Legales, Lima - Perú.
- GONZALES, Gunther (2008) *“Introducción al Derecho Registral y Notarial”*, Jurista Editores, Lima Perú. - Guevara Manrique Rubén (1999) *“Derecho Registral”*. S/Edit. Lima.
- INSTITUTO PERUANO DE ESTUDIOS FORENSES (1997) *“Derecho Registral y Notarial”*, Editorial IPEF, Lima - Perú.
- LÓPEZ Jesús (2001) *“Folio Real”* –. Palestra Editores. Lima Perú
- PAREDES, Carla Yolanda (2015) *“Revista de Investigación Jurídica”* Lambayeque – Perú. 93

- REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS: TUO N° 079-2005-SUNARPSN Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Derecho Registral I (1998), Editorial Gaceta Jurídica, Lima.
- SORIA Manuel F. (2002), *“Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial”*. Editorial Palestra Editores, Lima.
- SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS *“Derecho Registral II”* (1998) - Editorial Gaceta Jurídica - Lima Perú.
- VILLEGAS Edwin Julio (2000). *“La seguridad jurídica en el Régimen Registral Constitutivo”*, Palestra Editores, Lima.
- YEPEZ Lizbeth Nohemí (2014). *“Comentarios a los Nuevos Reglamentos de Inscripciones de los Registros Públicos”*, Editorial Librería y Ediciones Jurídicas, Lima Perú.

ANEXOS

MATRIZ DE CONSISTENCIA DEL PROYECTO

“INCIDENCIA EN LA FALTA DE VINCULACIÓN DE LA BASE GRÁFICA CATASTRAL Y LA DIFICULTAD PARA EL SANEAMIENTO DE PREDIOS EN LA OFICINA REGISTRAL DE HUANUCO, 2017”

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPOTESIS	OPERACIÓN DE VARIABLES			
			VARIABLES	DIMENSION	INDICADORES	METODOLOGIA
<p>Problema General ¿Cómo incidirá la falta de vinculación de la base gráfica catastral en el saneamiento de predios en la oficina Registral de Huánuco, 2017?</p>	<p>Objetivo General Demostrar como incide la vinculación de la base grafica catastral en el saneamiento de predios en la oficina registral de Huánuco, 2017</p>	<p>Hipótesis La falta de vinculación de la base grafica catastral incide en el saneamiento de predios en la oficina registral de Huánuco 2017.</p>	<p>Variable Independiente VI (X) La falta de vinculación de la base grafica catastral.</p>	<p>a) Cofopri. b) Ministerio de Agricultura. c) Municipalidades. d) Sunarp.</p>	<p>Vinculación de base grafica catastral.</p>	<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 Pe1: ¿Cuál es el nivel de eficacia logrado por la falta de vinculación de la base gráfica catastral en el saneamiento de predios, en la oficina Registral de Huánuco, 2017? Pe2: ¿Qué riesgos implicaría la falta de vinculación de la base gráfica catastral en el saneamiento de predios en la oficina registral de Huánuco?</p>	<p>Objetivos Específicos OE1: Determinar el nivel de eficacia logrado por la falta de vinculación de la base gráfica catastral en el saneamiento de predios, en la oficina registral de Huánuco, 2017 OE2: Identificar los riesgos que podría generar la falta de base gráfica catastral en el saneamiento de predios en la oficina registral de Huánuco, 2017</p>	<p>Sh1: La vinculación de la base grafica catastral ayuda en el saneamiento de predios en la oficina registral de Huánuco 2017. Sh2 La falta de vinculación de la base grafica catastral conlleva implícitos ciertos riesgos para la seguridad jurídica en el saneamiento de predios en la oficina registral de Huánuco 2017.</p>	<p>Variable Dependiente. Incide en el saneamiento de predios en la oficina registral Huánuco 2017.</p>	<p>a) Saneamiento de predios. b) Norma jurídica Sunarp.</p>	<p>Formalización de predios. Acceso al registro público para la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles.</p>	<p>Diseño Exploratorio simple: M ← O Donde M=Muestra O=Observación</p> <p>INSTRUMENTOS 1 Cuestionario 2 Guía de entrevista 3 Fichas 4 Matriz de análisis</p>

ESQUELA DE OBSERVACION**PROPIEDAD INMUEBLE (PI 003)**

Nro de TITULO : 2015-00030567
Fecha de Presentación : 09/11/2015
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : 19/01/2016
Fecha de Vencimiento : 24/01/2016
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

Señor(es) : MICHAELA NACION ALBINO ANOTACION PROVISIONAL

1. Habiendo recepcionado el presente título del área de catastro con fecha 19/11/2015, se transcriben las observaciones técnicas formuladas a través de informe técnico N° 2656-15-ZRVII-SHYO/UREG-CAT-ORCHO:

2.1. Aspectos de Carácter Técnico Operativo.

2.1.1. Reconstruido el perímetro del predio en consulta a partir de sus coordenadas UTM señaladas en el plano presentado, se advierte que el área gráfica resultante (9 072.65 m2) discrepa con lo indicado en el plano (9 072.53 m2).

3. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

3.1. De la evaluación de los aspectos de carácter técnico operativo, se concluye que reconstruido el perímetro del predio en consulta a partir de sus coordenadas UTM señaladas en el plano presentado, se advierte que el área gráfica resultante (9 072.65 m2) discrepa con lo indicado en el plano (9 072.53 m2).

BASE LEGAL: ART. 2011 DEL CC Y ART. 11 DEL RIRP

Derechos Pendientes de Pago S/. 0.00

Huanuco, 23 de Noviembre de 2015.



Luis A. Fernández Salinas
LUIS A. FERNANDEZ SALINAS
REGISTRADOR PUBLICO
ZRVIII ORCHO

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TCO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

Página Número 1 de 1

ESQUELA DE OBSERVACION**PROPIEDAD INMUEBLE (PI 003)**

Nro de TITULO : 2015-00030567
Fecha de Presentación : 09/11/2015
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : 19/01/2016
Fecha de Vencimiento : 24/01/2016
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

Señor(es) : MICAELA NACION ALBINO ANOTACION PROVSIONAL

1. Habiendo recepcionado el presente título del área de catastro con fecha 21/12/2015, se transcriben las observaciones técnicas formuladas a través de informe técnico N° 2917-15-ZRVII-SHYO/UREG-CAT-ORCHO:

2.2. Aspectos de Carácter Técnico Operativo.

2.2.3. Se deja constancia que el área y medidas perimétricas del colindante del lado Este y Oeste, consignadas en el plano perimétrico presentado (9,072.65 m² – 115.34 ml – 113.21 ml) difiere respecto a lo señalado en la Resolución de Alcaldía N°096-2015-MDCP (9,072.53 m² – 115.33 ml – 113.20 ml).

3. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

Se deja constancia que el área y medidas perimétricas del colindante del lado Este y Oeste, consignadas en el plano perimétrico presentado (9,072.65 m² – 115.34 ml – 113.21 ml) difiere respecto a lo señalado en la Resolución de Alcaldía N°096-2015-MDCP (9,072.53 m² – 115.33 ml – 113.20 ml).

BASE LEGAL: ART. 2011 DEL CC ART. 11 DEL RIRP

Derechos Pendientes de Pago S/. 0.00
Huanuco, 23 de Diciembre de 2015.



Luiza Fernández Salinas
LUISA FERNANDEZ SALINAS
REGISTRADOR PUBLICO
ZRVIII ORCHO

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

Página Número 1 de 1

ANOTACION DE TACHA**PROPIEDAD INMUEBLE (PI 003)**

Nro de TITULO : 2015-00030567
Fecha de Presentación : 09/11/2015

Señor(es) : MICAELA NACION ALBINO ANOTACION PROVSIONAL

TACHA PROCESAL

Se tacha el presente título por haber CADUCADO el plazo de vigencia del asiento de presentación sin haber subsanado las observaciones realizadas, ello de conformidad al Art. 43º del RGRP., procediéndose a la devolución de los documentos presentados, quedando en archivo lo que corresponde.

BASE LEGAL : ART. 43 DEL R.G.R.P.

1. Habiendo recepcionado el presente título del área de catastro con fecha 21/12/2015, se transcriben las observaciones técnicas formuladas a través de informe técnico N.º 2917-15-ZR-VIII-SHYO UREG-CAT-ORCHO:

2.2. Aspectos de Carácter Técnico Operativo.

2.2.3. Se deja constancia que el área y medidas perimétricas del colindante del lado Este y Oeste, consignadas en el plano perimétrico presentado (9,072.65 m² - 115.34 ml - 113.21 ml) difiere respecto a lo señalado en la Resolución de Alcaldía N.º 096-2015-MDCP (9,072.53 m² - 115.33 ml - 113.20 ml).

3. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

Se deja constancia que el área y medidas perimétricas del colindante del lado Este y Oeste, consignadas en el plano perimétrico presentado (9,072.65 m² - 115.34 ml - 113.21 ml) difiere respecto a lo señalado en la Resolución de Alcaldía N.º 096-2015-MDCP (9,072.53 m² - 115.33 ml - 113.20 ml).

BASE LEGAL: ART. 2011 DEL CC. ART. 11 DEL RIRP

Derechos pagados : S/ 41.00 soles, derechos cobrados : S/ 31.00 soles.

Derechos por devolver : S/ 10.00 soles.

Recibo(s) Número(s) 00020843-01.- Huanuco, 05 de Febrero de 2016



[Handwritten Signature]
LUISA FERNANDEZ SALINAS
REGISTRADOR PUBLICO
ZR VIII ORCHO

ESQUELA DE OBSERVACION**PROPIEDAD INMUEBLE (PI 003)**

Nro de TITULO : **2016-02322355**
Fecha de Presentación : **15/12/2016**
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : **02/03/2017**
Fecha de Vencimiento : **09/03/2017**
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

Señor(es) : EFRAIN BLAS GARCIA

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n) :

INSCRIPCION REGISTRAL: DECLARATORIA DE FABRICA, REGLAMENTO INTERNO, INDEPENDIZACION, PRESIDENTE DE JUNTA DE PROPIETARIO.

1) CON FINES DE EFECTUAR LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DEL TITULO, DEBERA ABONAR DERECHOS REGISTRALES SEÑALADOS EN LA PARTE INFERIOR DE LA ESQUELA (POR CONCEPTO DE CALIFICACION), DE CONFORMIDAD CON EL ART. 17, 169, 170 DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS.

ART. 17 TUO REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

Requisitos de admisibilidad.

Está prohibido rechazar de plano una Solicitud de Inscripción, salvo que el presentante no acompañe la documentación indicada en la solicitud, no abone los derechos registrales exigidos para su presentación o no acredite alguna de las circunstancias a que se refiere el segundo párrafo del artículo 15.

ART. 169 TUO REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

Pago de derechos.

Constituye requisito para la admisión de la solicitud de inscripción o de la expedición de certificados y otros servicios, el pago de los derechos de calificación o el monto mínimo establecido en su caso, respectivamente, salvo que se acredite la exoneración o inafectación correspondiente.

Los derechos de inscripción pueden ser pagados conjuntamente con los derechos de calificación o luego de la presentación del título. En este último caso, deberá realizarse dentro del plazo previsto en el segundo párrafo del Artículo 37 de este Reglamento.

ART. 170 TUO DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

Obligatoriedad de verificación de liquidación de derechos

Los Registradores están en la obligación de verificar la exactitud de las liquidaciones y de los pagos que se efectúen por concepto de derechos registrales, debiendo ordenar las devoluciones o reintegros que en su caso correspondan.

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 003)

Nro de TITULO : 2016-02322355
Fecha de Presentación : 15/12/2016
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : 02/03/2017
Fecha de Vencimiento : 09/03/2017
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

2) SE SUSPENDE LA CALIFICACION Y LIQUIDACION RESPECTIVA.

BASE LEGAL: aRT. 2011 C.C. ART. 17,169,170 R.G.R.P.

Derechos Pendientes de Pago S/ 39.00
Huanuco, 15 de Diciembre de 2016.




LUIS A. FERNANDEZ SALINAS
REGISTRADOR PUBLICO
ZR VIII ORHCO

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

Página Número 2 de 2

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 003)

Nro de TITULO : **2016-02322355**
Fecha de Presentación : **15/12/2016**
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : **02/03/2017**
Fecha de Vencimiento : **09/03/2017**
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

Señor(es) : EFRAIN BLAS GARCIA
INSCRIPCIÓN REGISTRAL: DECLARATORIA DE FÁBRICA, REGLAMENTO INTERNO, INDEPENDIZACIÓN, PRESIDENTE DE JUNTA DE PROPIETARIOS.
ANTECEDENTE REGISTRAL: P.E N°02000979

RESPECTO DE LA DECLARATORIA DE FÁBRICA:

- 1) COMPLETAR EL NÚMERO DEL EXPEDIENTE EN EL FORMULARIO ÚNICO DE EDIFICACIONES- FUE.
- 2) COMPLETAR EL PUNTO 4 DEL FORMULARIO ÚNICO DE EDIFICACIONES- FUE.
- 3) VISTO EL PUNTO 5.2 DEL FORMULARIO ÚNICO DE EDIFICACIONES-FUE, SE ADVIERTE QUE EL CUADRO LLENADO CONSTA CON ENMENDADURAS (BORRONES), EN CONSECUENCIA SIENDO EL INSTRUMENTO PRINCIPAL DEBERA CONSTAR INTANGIBLE, SIN ENMENDADURAS.
- 4) COMPLETAR EL PUNTO 8 DEL FORMULARIO ÚNICO DE EDIFICACIONES- FUE.
- 5) VISTO EL PLANO LÁMINA A-01 CONSTA EL AREA TECHADA DE LA AZOTEA CON 153.20M2, SIN EMBARGO VISTO EL FORMULARIO ÚNICO DE EDIFICACIONES - PUNTO 5.2 CUADRO DE AREAS CONSTA EL AREA TECHADA DE LA AZOTEA CON 0.00M2.
- 6) VISTO EL CUADRO DE AREAS DEL SEGUNDO PISO EN EL PUNTO 5.2 DEL FORMULARIO ÚNICO DE EDIFICACIONES, CONSTA EL AREA TECHADA 153.20M2, MAYOR AL AREA DE TERRENO 147.42M2, PRECISAR SI EXISTE ALEROS, VOLADIZOS, ETC.
- 7) CONSTA COMO PARTE DE LA DISTRIBUCIÓN DEL SEGUNDO PISO :TRES JARDINERAS CONFORMA CONSTA DEL FORMULARIO ÚNICO DE EDIFICACIONES-FUE, SIN EMBARGO NO CONSTA GRAFICADO EN EL

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 003)

Nro de TITULO : 2016-02322355
Fecha de Presentación : 15/12/2016
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : 02/03/2017
Fecha de Vencimiento : 09/03/2017
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

PLANO PRESENTADO.

RESPECTO DEL REGLAMENTO INTERNO:

8) CON FINES DE EFECTUAR UNA CALIFICACIÓN INTEGRAL, DEBERÁ PRESENTAR DOCUMENTO DE REGLAMENTO INTERNO Y EL DOCUMENTO DE INDEPENDIZACIÓN OTORGADO POR PROPIETARIOS CON FIRMAS CERTIFICADAS NOTARIALMENTE, TENER EN CONSIDERACIÓN QUE LA CERTIFICACIÓN NOTARIAL NO PODRÁ SER POSTERIOR AL ASIENTO DE PRESENTACIÓN DEL TÍTULO. SI SUCESIDERA DICHO SUPUESTO PRESENTARLO BAJO NUEVO ASIENTO DE PRESENTACION.

9) SE ADVIERTE QUE SIENDO UN TRÁMITE DE REGULARIZACIÓN, REGULADO EN LA LEY 27157 Y REGLAMENTO INTERNO, LOS PLANOS DE INDEPENDIZACIÓN DEBERAN SER FIRMADOS POR UN ING. O ARQ. VERIFICADOR INSCRITO EN EL INDICE DE VERIFICADORES DE SUNARP, EN EL PRESENTE CASO SE ADVIERTE QUE LA ARQ. MARIA DEL PILAR PABLO JORGE NO SE ENCUENTRA INSCRITO COMO VERIFICADOR.

10) SE ADVIERTE QUE EL PLANO DE INDEPENDIZACIÓN LAMINA IND.1, DEBERÁ CONSTAR CON CERTIFICACIÓN NOTARIAL DE FIRMAS DEL VERIFICADOR, EN EL PRESENTE CASO EL PLANO DE INDEPENDIZACIÓN CONSTA SIN CERTIFICACIÓN NOTARIAL.

11) SIN PERJUICIO DE LO DEMÁS, VISTO EL REGLAMENTO INTERNO, NO CONSTA LOS ACCESOS DE CADA SECCIÓN EXCLUSIVA.

12) EN EL FORMULARIO ÚNICO DE EDIFICACIONES, CONSTA COMO PARTE DE DISTRIBUCION DEL SEGUNDO PISO TRES JARDINERAS, LOS CUALES NO FUERON CONSIGNADOS EN EL DOCUMENTO DE REGLAMENTO INTERNO NI EN EL DOCUMENTO DE INDEPEDIZACIÓN NI EL PLANO DE INDEPENDIZACIÓN LÁMINA - IND.1, ADECUAR.

13) ADJUNTAR TRES JUEGOS ADICIONALES, DEL PLANO DE

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

Página Número 2 de 3

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 003)

Nro de TITULO : 2016-02322355
Fecha de Presentación : 15/12/2016
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : 02/03/2017
Fecha de Vencimiento : 09/03/2017
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

INDEPENDIZACIÓN LÁMINA IND.1, TENIENDO EN CONSIDERACIÓN EL PUNTO 10 DE LA OBSERVACIÓN.

14) SE SUSPENDE LA CALIFICACION DE DOCUMENTOS A PRESENTAR, ASI COMO LA LIQUIDACIÓN RESPECTIVA.

BASE LEGAL: aRT. 2011 C.C. ART.63 R.I.R.P. LEY 27157 Y REGLAMENTO.

Derechos Pendientes de Pago S/ 39.00
Huanuco, 16 de Enero de 2017.




LUIS A. FERNANDEZ SALINAS
REGISTRADOR PUBLICO
ZRMH ORHCO

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

Página Número 3 de 3

ANOTACION DE TACHA

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 003)

Nro de TITULO : **2016-02322355**
Fecha de Presentación : **15/12/2016**

Señor(es) : EFRAIN BLAS GARCIA
INSCRIPCIÓN REGISTRAL: DECLARATORIA DE FÁBRICA, REGLAMENTO INTERNO, INDEPENDIZACIÓN, PRESIDENTE DE JUNTA DE PROPIETARIOS.
ANTECEDENTE REGISTRAL: P.E N°02000979

TACHA PROCESAL

Se tacha el presente título por haber CADUCADO el plazo de vigencia del asiento de presentación sin haber subsanado las observaciones realizadas, ello de conformidad al Art. 43° del RGRP., procediéndose a la devolución de los documentos presentados, quedando en archivo lo que corresponde.

BASE LEGAL : ART. 43 DEL R.G.R.P.

RESPECTO DE LA DECLARATORIA DE FÁBRICA:

- 1) COMPLETAR EL NÚMERO DEL EXPEDIENTE EN EL FORMULARIO ÚNICO DE EDIFICACIONES- FUE.
- 2) COMPLETAR EL PUNTO 4 DEL FORMULARIO ÚNICO DE EDIFICACIONES-FUE.
- 3) VISTO EL PUNTO 5.2 DEL FORMULARIO ÚNICO DE EDIFICACIONES-FUE, SE ADVIERTE QUE EL CUADRO LLENADO CONSTA CON ENMENDADURAS (BORRONES), EN CONSECUENCIA SIENDO EL INSTRUMENTO PRINCIPAL DEBERA CONSTAR INTANGIBLE, SIN ENMENDADURAS.
- 4) COMPLETAR EL PUNTO 8 DEL FORMULARIO ÚNICO DE EDIFICACIONES-FUE.
- 5) VISTO EL PLANO LÁMINA A-01 CONSTA EL AREA TECHADA DE LA AZOTEA CON 153.20M2, SIN EMBARGO VISTO EL FORMULARIO ÚNICO DE EDIFICACIONES - PUNTO 5.2 CUADRO DE AREAS CONSTA EL AREA TECHADA DE LA AZOTEA CON 0.00M2.
- 6) VISTO EL CUADRO DE AREAS DEL SEGUNDO PISO EN EL PUNTO 5.2 DEL FORMULARIO ÚNICO DE EDIFICACIONES, CONSTA EL AREA TECHADA 153.20M2, MAYOR AL AREA DE TERRENO 147.42M2. PRECISAR SI EXISTE ALEROS, VOLADIZOS, ETC.
- 7) CONSTA COMO PARTE DE LA DISTRIBUCIÓN DEL SEGUNDO PISO :TRES JARDINERAS CONFORMA CONSTA DEL FORMULARIO ÚNICO DE EDIFICACIONES-FUE, SIN EMBARGO NO CONSTA GRAFICADO EN EL PLANO PRESENTADO.

RESPECTO DEL REGLAMENTO INTERNO:

- 8) CON FINES DE EFECTUAR UNA CALIFICACIÓN INTEGRAL, DEBERÁ PRESENTAR DOCUMENTO DE REGLAMENTO INTERNO Y EL DOCUMENTO DE INDEPENDIZACIÓN OTORGADO POR PROPIETARIOS CON FIRMAS CERTIFICADAS NOTARIALMENTE, TENER EN CONSIDERACIÓN QUE LA CERTIFICACIÓN NOTARIAL NO PODRA SER POSTERIOR AL ASIENTO DE PRESENTACIÓN DEL TITULO, SI SUCESIDERA DICHO SUPUESTO PRESENTARLO BAJO NUEVO ASIENTO DE PRESENTACION.
- 9) SE ADVIERTE QUE SIENDO UN TRÁMITE DE REGULARIZACIÓN, REGULADO EN LA LEY 27157 Y REGLAMENTO INTERNO, LOS PLANOS DE INDEPENDIZACIÓN DEBERAN SER FIRMADOS POR UN ING. O ARQ. VERIFICADOR INSCRITO EN EL INDICE DE VERIFICADORES DE SUNARP, EN EL PRESENTE CASO SE ADVIERTE QUE LA ARQ. MARIA DEL PILAR PABLO JORGE NO SE ENCUENTRA INSCRITO COMO VERIFICADOR.
- 10) SE ADVIERTE QUE EL PLANO DE INDEPENDIZACIÓN LÁMINA IND.1. DEBERÁ CONSTAR CON CERTIFICACIÓN NOTARIAL DE FIRMAS DEL VERIFICADOR, EN EL PRESENTE CASO EL PLANO DE INDEPENDIZACIÓN CONSTA SIN CERTIFICACIÓN NOTARIAL.
- 11) SIN PERJUICIO DE LO DEMÁS, VISTO EL REGLAMENTO INTERNO, NO CONSTA LOS ACCESOS DE CADA SECCIÓN EXCLUSIVA.
- 12) EN EL FORMULARIO ÚNICO DE EDIFICACIONES, CONSTA COMO PARTE DE DISTRIBUCION DEL SEGUNDO PISO TRES JARDINERAS, LOS CUALES NO FUERON CONSIGNADOS EN EL DOCUMENTO DE REGLAMENTO INTERNO NI EN EL DOCUMENTO DE INDEPEDIZACIÓN NI EL PLANO DE INDEPENDIZACIÓN LÁMINA - IND.1, ADECUAR.
- 13) ADJUNTAR TRES JUEGOS ADICIONALES, DEL PLANO DE INDEPENDIZACIÓN LÁMINA IND.1, TENIENDO EN CONSIDERACIÓN EL PUNTO 10 DE LA OBSERVACIÓN.
- 14) SE SUSPENDE LA CALIFICACION DE DOCUMENTOS A PRESENTAR, ASI COMO LA LIQUIDACIÓN RESPECTIVA.

Derechos pagados : S/ 283.00 soles, derechos cobrados : S/ 161.00 soles.

Derechos por devolver : S/ 122.00 soles.

Recibo(s) Número(s) 00001036-443 00030574-446.- Huanuco, 13 de Marzo de 2017



Zona Registral N° VIII
Sede Huancayo

ANOTACION DE TACHA

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 003)

Nro de TITULO : 2016-02322355
Fecha de Presentación : 15/12/2016



[Handwritten Signature]
LUIS A. FERNANDEZ SALINAS
REGISTRADOR PUBLICO
ZRVIII ORHCO

ESQUELA DE OBSERVACION**PROPIEDAD INMUEBLE (PI 002)**

Nro de TITULO : 2017-01649782
Fecha de Presentación : 07/08/2017
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : 24/10/2017
Fecha de Vencimiento : 31/10/2017
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

Señor(es) : **JUDITH FORTUNATA MEJIA OJOSSI**

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n) :

ACTO: COMPRA VENTA
P.E. 11123792

- 1) CALIFICADO EL TITULO MATERIA DE LA ROGATORIA, SE ADVIERTE DE LA REVISION DE LOS ANTECEDENTES REGISTRALES, QUE EL BIEN INMUEBLE CONSIGNADO EN LA CLAUSULA PRIMERA DEL PARTE NOTARIAL NO CONCUERDA CON CON LA PARTIDA ELECTRONICA QUE SE SEÑALÓ, POR ELLO SIRVASE ACLARAR CORRECTAMENTE.
- 2) ASIMISMO, HABIÉNDOSE VERIFICADO EL SISTEMA DEL MÓDULO DEL NOTARIO, SE ADVIERTE QUE LA SEÑORA JUDITH FORTUNATA MEJIA OJOSSI NO SE ENCUENTRA AUTORIZADO PARA PRESENTAR LA INSCRIPCIÓN DEL PRESENTE TÍTULO, POR ELLO, SIRVASE ACLARAR CONFORME CORRESPONDA.

BASE LEGAL:

Art. 2011 del Código Civil

Art. 32 y 40 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Dec. Leg. N° 1232

Derechos Pendientes de Pago S/ 0.00

Huanuco, 10 de Agosto de 2017.

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

Página Número 1 de 2



Zona Registral N° VIII
Sede Huancayo

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 002)

Nro de TITULO : 2017-01649782
Fecha de Presentación : 07/08/2017
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : 24/10/2017
Fecha de Vencimiento : 31/10/2017
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP



La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

Página Número 2 de 2

ANOTACION DE TACHA**PROPIEDAD INMUEBLE (PI 002)**

Nro de TITULO : **2017-01649782**
Fecha de Presentación : **07/08/2017**

TACHA POR CADUCIDAD DEL ASIENTO DE PRESENTACION.-

Señor(es) : **MEJIA OJOSSI JUDITH FORTUNATA.-**

Se tacha el presente título por cuanto, de conformidad con el artículo 43° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, por haberse vencido el plazo del asiento de presentación; devolviéndose los documentos presentados y archivándose los que corresponden.

Se deja constancia que no ha subsanado la siguiente observación:

1) CALIFICADO EL TITULO MATERIA DE LA ROGATORIA, SE ADVIERTE DE LA REVISION DE LOS ANTECEDENTES REGISTRALES, QUE EL BIEN INMUEBLE CONSIGNADO EN LA CLAUSULA PRIMERA DEL PARTE NOTARIAL NO CONCUERDA CON CON LA PARTIDA ELECTRONICA QUE SE SEÑALÓ, POR ELLO SIRVASE ACLARAR CORRECTAMENTE.

2) ASIMISMO, HABIÉNDOSE VERIFICADO EL SISTEMA DEL MÓDULO DEL NOTARIO, SE ADVIERTE QUE LA SEÑORA JUDITH FORTUNATA MEJIA OJOSSI NO SE ENCUENTRA AUTORIZADO PARA PRESENTAR LA INSCRIPCIÓN DEL PRESENTE TÍTULO, POR ELLO, SIRVASE ACLARAR CONFORME CORRESPONDA.

Derechos pagados : S/ 44.00 soles, derechos cobrados : S/ 33.00 soles.

Derechos por devolver : S/ 11.00 soles.

Recibo(s) Número(s) 00023561-444.- Huancayo, 09 de Noviembre de 2017





Zona Registral N° VIII
Sede Huancayo

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 002)

Nro de TITULO : 2018-00491251
Fecha de Presentación : 01/03/2018
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : 22/05/2018
Fecha de Vencimiento : 29/05/2018
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

Señor(es) : **AVALOS PARRAGA MARICIA**

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n) :

ACTO: COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE ANTECEDENTE REGISTRAL: ?

- 1) CALIFICADO EL PRESENTE TITULO MATERIA DE LA ROGATORIA SE ADVIERTE DEL PARTE NOTARIAL PRESENTADO QUE EN LA CLAUSULA SEGUNDA EN LA DESCRIPCION DEL BIEN INMUEBLE, SE HIZO MENCION A QUE EL BIEN INMUEBLE OBJETO DE TRANSFERENCIA (**PARCELA 31-B - LOTE 02**) SE ENCUENTRA A FS. 343 DEL TOMO 148; SIN EMBARGO ELLO DIFIERE DE NUESTROS ANTECEDENTES REGISTRALES POR CUANTO A FS. 343 DEL TOMO 148 FIGURA INSCRITO LA (**PARCELA 31-A - LOTE 02**) EN ESE SENTIDO, PREVIAMENTE SIRVASE ACLARAR Y CONSIGNAR EL ANTECEDENTE REGISTRAL CORRECTO DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE TRANSFERENCIA.-
- 2) SE SUSPENDE LA LIQUIDACION HASTA SUBSANAR LA OBSERVACION QUE ANTECEDE.-

BASE LEGAL:

Art. 2011 del C.C.

Ley del Notariado

Derechos Pendientes de Pago S/ 0.00

Huanuco, 05 de Marzo de 2018.

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

Página Número 1 de 2



Zona Registral N° VIII
Sede Huancayo

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 002)

Nro de TITULO : 2018-00491251

Fecha de Presentación : 01/03/2018

Máxima Fecha Reingreso

y Pago de Mayor Derecho : 22/05/2018

Fecha de Vencimiento : 29/05/2018

*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP



La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

Página Número 2 de 2

sunarp

Zona Registral N° VIII
Sede Huancayo

ANOTACION DE TACHA

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 002)

Nro de TITULO : 2018-00491251
Fecha de Presentación : 01/03/2018

Señor(es) : AVALOS PARRAGA MARICIA

TACHA POR VENCIMIENTO DE LA ROGATORIA

SE TACHA EL PRESENTE TITULO POR HABER CADUCADO EL PLAZO DE VIGENCIA DEL ASIENTO DE PRESENTACION, DE CONFORMIDAD AL PRIMER PARRAFO DEL ART. 43 DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS, PROCEDIENDOSE A LA DEVOLUCION DE LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS, QUEDANDO EN ARCHIVO REGISTRAL, LO QUE CORRESPONDE.

BASE LEGAL: ART. 43 DEL R.G.R.P.

Se deja constancia que no ha subsanado la siguiente observación:

1) CALIFICADO EL PRESENTE TITULO MATERIA DE LA ROGATORIA SE ADVIERTE DEL PARTE NOTARIAL PRESENTADO QUE EN LA CLAUSULA SEGUNDA EN LA DESCRIPCION DEL BIEN INMUEBLE, SE HIZO MENCION A QUE EL BIEN INMUEBLE OBJETO DE TRANSFERENCIA (PARCELA 31-B - LOTE 02) SE ENCUENTRA A FS. 343 DEL TOMO 148; SIN EMBARGO ELLO DIFIERE DE NUESTROS ANTECEDENTES REGISTRALES POR CUANTO A FS. 343 DEL TOMO 148 FIGURA INSCRITO LA (PARCELA 31-A - LOTE 02) EN ESE SENTIDO, PREVIAMENTE SIRVASE ACLARAR Y CONSIGNAR EL ANTECEDENTE REGISTRAL CORRECTO DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE TRANSFERENCIA.-

Derechos pagados : S/ 45.00 soles, derechos cobrados : S/ 34.00 soles.

Derechos por devolver : S/ 11.00 soles.

Recibo(s) Número(s) 00006440-397.- Huancayo, 06 de Junio de 2018



ZONA REGISTRAL N° VIII
OFICINA REGISTRAL DE HUANCAYO

Ayde Saldivar Dávila
Ayde Saldivar Dávila
REGISTRADOR PÚBLICO

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 003)

Nro de TITULO : 2018-00427495
Fecha de Presentación : 22/02/2018
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : 15/05/2018
Fecha de Vencimiento : 22/05/2018
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

Señor(es) : AYALA DIAZ LUIS ANTONIO
ACTO: COMPRA VENTA
ANTECEDENTE REGISTRAL: P.E. N° 11028502 PROP.

1.- POR CALIFICADA SU ROGATORIA SOLICITADA SE HA VERIFICADO EL NOTARIO NO HA CUMPLIDO CON INCORPORAR AL MODULO DE NOTARIO AL PRESENTANTE AYALA DIAZ LUIS ANTONIO EN CONSECUENCIA Y DE CONFORMIDAD A LO ESTIPULADO EN EL D.L. 1049 La presentación de partes notariales y copias certificadas en los distintos registros del Sistema Nacional de los registros Públicos, según corresponda, deberá ser efectuada por el notario o por sus dependientes acreditados ante la SUNARP., EN CASO DE SER PRESENTADO POR PERSONA DISTINTA AL NOTARIO O SUS DEPENDIENTES EL NOTARIO INCORPORARA AL MODULO DEL SISTEMA DE NOTARIO, LOS DATOS DE LA PERSONA QUIEN PRESENTARA LOS PARTES NOTARIALES. ACLARESE.

Base legal:

Art. 2011 del Código Civil
Art. 32 y 40 del Reglamento General de los Registros Públicos.
Séptima disposición Complementarias, Transitorias y Final de la ley del Notariado, modificado por el Dec. Leg. N° 1232
Derechos Pendientes de Pago S/ 0.00
Huanuco, 23 de Febrero de 2018.



La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

Página Número 1 de 1

ESQUELA DE OBSERVACION**PROPIEDAD INMUEBLE (PI 003)**Nro de TITULO : **2018-00427495**Fecha de Presentación : **22/02/2018**Máxima Fecha Reingresoy Pago de Mayor Derecho : **15/05/2018**Fecha de Vencimiento : **22/05/2018**

*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

Señor(es) : LUIS ANTONIO AYALA DIAZ COMPRA DE DERECHOS Y ACCIONES P.E. 11028502

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n) :

1.- REVISADA LA PARTIDA REGISTRAL CORRESPONDIENTE A LA PERSONAERIA JURIDICA DE LA VENDEDORA, SE ADVIERTE QUE NO EXISTE INSCRITA FACULTADES DE DISPOSICION/VENTA EN FAVOR DE LOS REPRESENTANTES DE LA ASOCIACION VENDEDORA, ACLARAR CONFORME CORRESPONDA.

BASE LEGAL: ART. 2011 DEL CC

Derechos Pendientes de Pago S/ 0.00

Huanuco, 12 de Marzo de 2018.



[Firma]
LUIS A. FERNANDEZ SALINAS
REGISTRADOR PÚBLICO
ZONA REGISTRAL N° VIII
HUANCAYO

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

Página Número 1 de 1

ANOTACION DE TACHA**PROPIEDAD INMUEBLE (PI 003)**

Nro de TITULO : **2018-00427495**
Fecha de Presentación : **22/02/2018**

Señor(es) : **LUIS ANTONIO AYALA DIAZ COMPRA DE DERECHOS Y ACCIONES P.E. 11028502**

TACHA PROCESAL

Se tacha el presente título por haber CADUCADO el plazo de vigencia del asiento de presentación sin haber subsanado las observaciones realizadas, ello de conformidad al Art. 43° del RGRP., procediéndose a la devolución de los documentos presentados, quedando en archivo lo que corresponde.

BASE LEGAL : ART. 43 DEL R.G.R.P.

1.- REVISADA LA PARTIDA REGISTRAL CORRESPONDIENTE A LA PERSONAERIA JURIDICA DE LA VENDEDORA, SE ADVIERTE QUE NO EXISTE INSCRITA FACULTADES DE DISPOSICION/VENTA EN FAVOR DE LOS REPRESENTANTES DE LA ASOCIACION VENDEDORA, ACLARAR CONFORME CORRESPONDA.
BASE LEGAL: ART. 2011 DEL CC

Derechos pagados : S/ 49.00 soles, derechos cobrados : S/ 34.00 soles.

Derechos por devolver : S/ 15.00 soles.

Recibo(s) Número(s) 00008085-443.- Huanuco, 23 de Mayo de 2018

