

UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABAD DEL CUSCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



TESIS

**LA APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE PREDICTIBILIDAD EN LA
CALIFICACIÓN REGISTRAL Y SU INFLUENCIA EN LA SEGURIDAD
JURÍDICA**

PRESENTADA POR:

Br. GIANELLA ALEJANDRA PEÑA

CCONISLLA

PARA OPTAR AL TÍTULO

PROFESIONAL DE ABOGADO

ASESOR:

Dr. ERICSON DELGADO OTAZU

CUSCO – PERÚ

2025



Universidad Nacional de San Antonio Abad del Cusco

INFORME DE SIMILITUD

(Aprobado por Resolución Nro.CU-321-2025-UNSAAC)

El que suscribe, el Asesor ERICSON DELGADO OTAZU
..... quien aplica el software de detección de similitud al
trabajo de investigación/tesis titulada: LA APLICACION DEL PRINCIPIO DE
..... PREDICTIBILIDAD EN LA CALIFICACION REGISTRAL Y SU
..... INFLUENCIA EN LA SEGURIDAD JURIDICA

Presentado por: GIANELLA ALEJANDRA PEÑA CCONISLLA DNI N° 70103825 ;
presentado por: DNI N°:
Para optar el título Profesional/Grado Académico de ABOGADO

Informo que el trabajo de investigación ha sido sometido a revisión por 02 veces, mediante el
Software de Similitud, conforme al Art. 6° del *Reglamento para Uso del Sistema Detección de*
Similitud en la UNSAAC y de la evaluación de originalidad se tiene un porcentaje de 06 %.

Evaluación y acciones del reporte de coincidencia para trabajos de investigación conducentes a grado académico o título profesional, tesis

Porcentaje	Evaluación y Acciones	Marque con una (X)
Del 1 al 10%	No sobrepasa el porcentaje aceptado de similitud.	☒
Del 11 al 30 %	Devolver al usuario para las subsanaciones.	☐
Mayor a 31%	El responsable de la revisión del documento emite un informe al Inmediato jerárquico, conforme al reglamento, quien a su vez eleva el informe al Vicerrectorado de Investigación para que tome las acciones correspondientes; Sin perjuicio de las sanciones administrativas que correspondan de acuerdo a Ley.	☐

Por tanto, en mi condición de Asesor, firmo el presente informe en señal de conformidad y adjunto las primeras páginas del reporte del Sistema de Detección de Similitud.

Cusco, 10 de FEBRERO de 2026.....

Firma

Post firma..... ERICSON DELGADO OTAZU

Nro. de DNI..... 41523532

ORCID del Asesor..... 0000 - 0002 - 9159 - 6860

Se adjunta:

1. Reporte generado por el Sistema Antiplagio.
2. Enlace del Reporte Generado por el Sistema de Detección de Similitud: oid: 27259:553950007

Gianella Alejandra Peña Cconislla

rep APLICACION DEL PRINCIPIO DE PREDICTIBILIDAD EN LA CALIFICACION REGISTRAL Y SU INFLUENCIA EN LA SEG...

 Universidad Nacional San Antonio Abad del Cusco

Detalles del documento

Identificador de la entrega

trn:oid:::27259:553950007

Fecha de entrega

6 feb 2026, 4:57 p.m. GMT-5

Fecha de descarga

9 feb 2026, 7:07 p.m. GMT-5

Nombre del archivo

rep APLICACION DEL PRINCIPIO DE PREDICTIBILIDAD EN LA CALIFICACION REGISTRAL Y SU INF....docx

Tamaño del archivo

1.3 MB

114 páginas

19.480 palabras

115.634 caracteres

6% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

Filtrado desde el informe

- Bibliografía
- Texto citado
- Texto mencionado
- Coincidencias menores (menos de 12 palabras)

Exclusiones

- N.º de fuentes excluidas

Fuentes principales

- 5%  Fuentes de Internet
- 1%  Publicaciones
- 5%  Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Marcas de integridad

N.º de alertas de integridad para revisión

No se han detectado manipulaciones de texto sospechosas.

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitirían distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.

Dedicatoria

A mi amada Luciana, mi pequeña niña detergente
venida de Marte, por el amor inmenso, la alegría
desbordante y el apoyo constante que me regalaste.
En memoria de nuestra última conversación, que
vive en lo profundo de mi corazón. Te amo, con toda
mi alma, hasta donde te encuentres.

Agradecimiento

A Dios, al Niño Compadrito, a mi Santa Flaquita y a la Pachamama por su Protección Divina, a mis padres Arturo y Renee por el apoyo incondicional a lo largo de toda mi vida, a mis hermanos Almendra, Marcelo y Luciana por ser pilares fundamentales durante mis procesos. A Fany por siempre estar. A mi chico de las Montañas. Al Dr. Otazu por su apoyo en la elaboración de este trabajo. Finalmente agradecer a las personas con las que pude coincidir a lo largo de este camino y que forman parte de este proceso.

Resumen

La presente investigación titulada “La aplicación del principio de predictibilidad en la calificación registral y su influencia en la seguridad jurídica” tuvo como objetivo general explicar cómo la aplicación de dicho principio en la calificación registral influye en la seguridad jurídica en la Zona Registral N° X Sede - Cusco, 2021. La metodología empleada fue de tipo básica, dado que aporta al conocimiento teórico sobre la calificación registral, con un diseño no experimental de corte transversal y un enfoque mixto (cuali-cuantitativo).

La población y muestra estuvo conformada por 20 registradores públicos de la Zona Registral N° X. Para la recolección de datos se aplicó una encuesta a los registradores y se realizó un análisis documental de Resoluciones del Tribunal Registral. Los resultados cuantitativos revelaron que el 100% de los registradores ha tenido discrepancias de criterio con sus colegas y el 65% considera que el mantenimiento de un "criterio propio" genera incertidumbre en los usuarios. Asimismo, el 100% coincidió en que una deficiente calificación influye negativamente en la seguridad jurídica dinámica. El análisis cualitativo corroboró, mediante resoluciones, la existencia de criterios contradictorios y revocaciones por parte del Tribunal Registral.

Se concluye que la aplicación del principio de predictibilidad influye determinadamente en la seguridad jurídica; actualmente, la falta de uniformidad en los criterios de interpretación y la autonomía discrecional de los registradores vulneran la predictibilidad, impidiendo que los usuarios prevean los resultados y afectando la certeza necesaria para el tráfico jurídico.

. **Palabras clave:** Principio de predictibilidad, Calificación registral, Seguridad jurídica, Tribunal Registral.

Abstract

The present research, entitled "The application of the principle of predictability in registry qualification and its influence on legal certainty," had the general objective of explaining how the application of said principle in registry qualification influences legal certainty in Registry Zone No. X - Cusco Headquarters, 2021. The methodology employed was of a basic type, given that it contributes to theoretical knowledge regarding registry qualification, with a non-experimental cross-sectional design and a mixed approach (qualitative-quantitative).

The population and sample consisted of 20 public registrars from Registry Zone No. X. For data collection, a survey was administered to the registrars, and a documentary analysis of Resolutions issued by the Registry Tribunal was performed. The quantitative results revealed that 100% of the registrars have had discrepancies in criteria with their colleagues, and 65% consider that maintaining an "own criterion" generates uncertainty for users. Likewise, 100% agreed that a deficient qualification negatively influences dynamic legal certainty. The qualitative analysis corroborated, through resolutions, the existence of contradictory criteria and revocations by the Registry Tribunal.

It is concluded that the application of the principle of predictability decisively influences legal certainty; currently, the lack of uniformity in interpretation criteria and the discretionary autonomy of registrars undermine predictability, preventing users from foreseeing outcomes and affecting the certainty necessary for legal transactions.

Keywords: Principle of predictability, Registry qualification, Legal certainty, Registry Tribunal

ÍNDICE DE CONTENIDO

Dedicatoria.....	i
Agradecimiento	ii
Resumen	iii
Abstract.....	iv
CAPITULO I	1
1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	1
1.1 Situación problemática	1
1.2 Formulación del problema	8
1.2.1 Pregunta General	8
1.2.2 Preguntas Específicas	8
1.3 Formulación de objetivos.....	8
1.3.1 Objetivo General.....	8
1.3.2 Objetivos Específicos	8
1.4 Justificación	9
1.4.1 Justificación teórica	9
1.4.2 Justificación metodológica	9
1.4.3 justificación práctica.....	9
1.5 Delimitación.....	10
1.5.1 Delimitación Temporal.....	10
1.5.2 Delimitación Espacial.....	10
1.5.3 Delimitación Conceptual	10
CAPITULO II.....	11
2 MARCO TEÓRICO.....	11
2.1 Antecedentes de la investigación.....	11
2.1.1 Antecedentes internacionales	11
2.1.2 Antecedentes nacionales.....	14
2.1.3 Antecedentes locales.....	17
2.2 Bases legales	18
2.2.1 Ley del Procedimiento Administrativo General ley N.º 27444.....	18
2.2.2 Ley No 26366	19
2.2.3 Resolución No 346-2015-SUNARP/SN:	20
2.3 Bases teóricas.....	20
2.3.1 La Calificación Registral	20

2.3.2	Principio de Predictibilidad	24
2.3.3	Seguridad Jurídica	32
2.4	Marco conceptual.....	36
CAPITULO III		38
3	HIPÓTESIS	38
3.1	Formulación de hipótesis	38
3.1.1	Hipótesis general	38
3.1.2	Hipótesis específicas.....	38
CAPÍTULO IV		39
4	METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN.....	39
4.1	Tipo de investigación.....	39
4.2	Enfoque de investigación.....	39
4.3	Población y muestra.....	39
4.3.1	Población	39
4.3.2	Muestra	40
4.4	Técnicas e instrumentos de recolección de datos	40
CAPITULO V		41
5	RESULTADOS.....	41
5.1	Procesamiento, análisis e interpretación	41
5.1.1	Análisis cualitativo	41
5.1.2	Análisis Cuantitativo	70
5.1.3	Resultados de encuesta a registradores.....	70
5.2	Resultados y discusión de resultados.....	80
5.2.1	Aplicación del principio de predictibilidad en la calificación registral.....	81
5.2.2	Pronunciamiento del Registrador sobre la calificación del título influye en la seguridad jurídica dinámica de los usuarios jurídica	83
5.2.3	Criterio de interpretación del registrador permite una doble calificación registral de un título.....	84
5.2.4	Aplicación del principio de predictibilidad en la evaluación registral repercute en la seguridad jurídica.....	85
Conclusiones		87
Bibliografía.....		96
ANEXOS		102
A. MATRIZ DE CONSISTENCIA.....		1
B. ENCUESTA.....		1

Índice de tablas

Tabla 1 Profesión de los registradores encuestados	70
Tabla 2 Grado académico alcanzado por los registradores	70
Tabla 3 En la calificación de títulos, ¿tuvo discrepancias respecto de los criterios adoptados con sus colegas registradores? (Pregunta 1).....	71
Tabla 4 ¿Cree Ud. que durante la calificación de títulos los registradores mantienen un criterio uniforme? (Pregunta 2)	72
Tabla 5 Durante la calificación registral ¿cuál es la fuente principal a la que recurre? (Pregunta 3)	73
Tabla 6 ¿Cree usted que es prioritario la autonomía que posee el registrador, frente a la regulación normativa y las resoluciones del tribunal registral? (Pregunta 4).....	74
Tabla 7 ¿Cómo considera Ud. que se viene realizando la calificación de los títulos en la Zona Registral N°X - Cusco por parte de los registradores? (Pregunta 5).....	75
Tabla 8 ¿Considera Ud. que el hecho de mantener un criterio propio por parte de los registradores, genera cierta incertidumbre en los usuarios? (Pregunta 6)	76
Tabla 9 ¿ Cree Ud. que una deficiente calificación de los títulos, influye en la seguridad jurídica dinámica? (Pregunta 7).....	77

Índice de figuras

Figura 1	Grado académico de los registradores encuestados	70
Figura 2	Uniformidad de criterio reportada por los registradores	72
Figura 3	Fuente principal de los registradores	73
Figura 4	Importancia de la autonomía del registrador.....	74
Figura 5	Desempeño de los registradores.....	75
Figura 6	Aplicación del criterio propio e incertidumbre	80

CAPITULO I

1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Situación problemática

La predictibilidad como principio se origina en el Derecho Anglosajón (Common Law), también llamado Principio de Seguridad Jurídica o Principio de Certeza. Se incorpora en el Sistema Romano-Germánico y se amplía al procedimiento administrativo procurando fijar la obligatoriedad en el acatamiento jurisprudencial. Por este principio, la autoridad administrativa deberá brindar a los administrados información veraz respecto a cada trámite a efectos de que el administrado sepa antes del inicio del trámite cual será el resultado de su gestión administrativa, lo cual genera seguridad jurídica, la que es parte del debido procedimiento

Este principio se ha regulado en el numeral 1.15 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley de Procedimiento Administrativo General:

La autoridad administrativa deberá brindar a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada trámite, de modo tal que, a su inicio, el administrado pueda tener una conciencia bastante certera de cuál será el resultado final que se obtendrá (Ley N° 27444).

Este principio, promueve la seguridad jurídica; puesto que, en el ámbito registral se genera seguridad jurídica con el ingreso a los registros públicos, resultando primordial para el avance y progreso de una sociedad, la protección jurídica de contar con una propiedad registrada en registros públicos, frente a una que solo cuente con documentación privada o incluso notarial, dado que, al incorporarse a la base de

registros públicos produce de alguna manera mayor seguridad jurídica que cualquier otro instrumento de carácter público.

En el derecho administrativo se considera la seguridad jurídica como fundamento esencial de todo Estado de Derecho, según lo reconocido por el Tribunal Constitucional en la STC No. 016-2002-AI/TC. Esta concepción implica el derecho que tiene todo administrado a la seguridad jurídica, encontrándose los principios de predictibilidad y seguridad jurídica recogidos específicamente en el Art. IV, numeral 1.151, TUO de la Ley No. 27444 – TUO de la Ley del Procedimiento General Administrativo:

El principio de la seguridad jurídica forma parte consubstancial del Estado Constitucional de Derecho. La predictibilidad de las conductas frente a los supuestos previamente determinados por el Derecho, en las garantías que informa a todo el ordenamiento jurídico que consolida la interdicción de la arbitrariedad. (Llerena & Pinillos Cordoba, 2019)

En el ámbito registral el principio de predictibilidad es un pilar fundamental para la actuación de los registradores públicos, es por ello que en el año 2010, según se tiene del informe N° 238-2010-SUNARP/GPD, referido al análisis FODA de SUNARP, al realizar un diagnóstico institucional se advirtió como uno de factores de debilidad institucional, la ineficiencia de los procesos administrativos y registrales; lo que motivó a SUNARP trazar como objetivo específico estratégico 3, **fortalecer la capacidad operativa y estandarizar y mejorar los procesos con criterios registrales homogéneos**. (El énfasis nos corresponde).

La predictibilidad a nivel registral que viene a ser uno de los principales objetivos en el actual Plan Estratégico de SUNARP 2019 al 2027 aprobado por

resolución 326-2018-SUNARP/SN, en el que precisa que SUNARP ha definido como una misión institucional, la de “brindar un servicio de calidad accesible, oportuno y predecible para inscribir y publicitar actos, contratos, derechos y titularidades del ciudadano.” (Plan Estratégico Institucional PEI 2019-2022 SUNARP, 2018, pág. 7).

Pese a haberse trazado como objetivo la estandarización y mejora de los procesos con criterios registrales homogéneos; se ha observado que en las sedes registrales de la Zona Registral N° X - Cusco desde el año 2021, se presentan problemas en el proceso de calificación registral de títulos, ello, como consecuencia de la ausencia de uniformidad de criterios jurídicos de los registradores públicos.

Esta deficiencia de la aplicación del principio de predictibilidad se origina por una discrepancia entre lo que señala la norma y como se ejecuta la autonomía del registrador. Si bien el artículo 2011 del código civil señala que la labor del registrador durante la calificación registral, debe ser un acto independiente sin ninguna interferencia de un tercero, en la práctica, esta autonomía se ha percibido como un ejercicio desmedido en las atribuciones del registrador, que en muchos casos incluso, se aparta de los acuerdos de predictibilidad, criterios ya establecidos por el Tribunal registral en sus resoluciones. Esta autonomía atribuida al registrador debilita la debida aplicación del principio de predictibilidad, creando así un proceso de calificación registral dependiente de cada registrador a cargo, todo ello incide en la predictibilidad de la calificación registral, perjudicando así la confianza que tienen los administrados en la SUNARP.

La predictibilidad en la función registral, y por ende la seguridad jurídica, se ve comprometida por la calificación registral deficiente que responde a la variedad de

criterios para determinar un mismo supuesto o uno análogo. Debe considerarse que, dado que los registradores tienen autonomía e independencia al evaluar un título, es común que una misma situación, o una semejante, sea resuelta de manera diferente. Esta situación nos demuestra que la falta de parámetros de orienten el ejercicio de la autonomía, genera la falta de criterios uniformes que tienen los registradores.

La falta de uniformidad de criterio registrales o la falta de estandarización de criterios registrales homogéneos por parte de los registradores, trae como consecuencias, la doble calificación registral, apelación de títulos, tramites registrales inconcluso, dilatación del procedimiento, incertidumbre y desconfianza; todo ello incide en la predictibilidad de la calificación registral realizada por SUNARP.

Las consecuencias de esta problemática inciden más allá de los registral, teniendo como consecuencia jurídica la vulneración de la seguridad jurídica dinámica y estática, dejando indefenso al ciudadano por no tener certeza de que su título se inscribirá, además; genera un impacto social debido a que produce un perjuicio en el ciudadano, ya que lograr la inscripción de su tramite demanda un mayor gasto de tiempo y dinero; un impacto económico, ya que paraliza el mercado hipotecario, además que limita el desarrollo de la economía formal; y finalmente un impacto institucional, ya que ciudadano percibe a la SUNARP como una entidad ineficiente y arbitraria, lo cual ha sido señalado como una debilidad institucional.

Y que debido a la inadecuada calificación de títulos por medio de los registradores públicos de las oficinas registrales de la Zona Registral N° X - Cusco, no solo, no permite generar predictibilidad a nivel registral, sino que, además, ello incide

en la seguridad jurídica que debe brindar el Estado en sus diferentes entidades, como es SUNARP.

Esta problemática se sustenta en la evidencia estadística oficial que demuestra una diferencia operativa entre la demanda registral y la efectividad de la inscripción. Según los reportes de gestión de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), la Zona Registral N° X - Sede Cusco ha mantenido una elevada carga procesal en los últimos años, lo que amplifica el impacto negativo de la disparidad de criterios.

Conforme a las Memorias Institucionales de los años 2021, 2022 y 2023, la Sede Cusco recibe un promedio anual cercano a los 200,000 títulos para calificación. Sin embargo, la estadística revela que un porcentaje significativo de esta carga no logra acceder al registro de manera inmediata, quedando retenida en etapas de observación, tacha o desistimiento, lo cual constituye un indicador objetivo de la falta de predictibilidad.

Específicamente, en el análisis del año 2022, la Memoria Institucional de la (SUNARP, 2021) (Cuadro N° 6) reportó que en la Zona Registral N° X se presentaron un total de 203,679 títulos; no obstante, solo se lograron inscribir 168,904 títulos¹. Esta diferencia de 34,775 títulos no inscritos representa una brecha de ineficacia registral del 17.07%.

Evolución de la Producción Registral y Brecha de Ineficacia en la Zona Registral N° X -
Sede Cusco (2021-2023)

Año	Títulos Presentados (Carga)	Títulos Inscritos (Efectividad)	Títulos No Inscritos (Incertidumbre)	% de Ineficacia Registral	Fuente Oficial
2021	199,541	165,041	34,500	17.29%	Memoria 2021 (Pág. 34)
2022	203,679	168,904	34,775	17.07%	Memoria 2022 / Resumen 2023
2023	192,259	153,485	38,774	20.17%	Resumen Memoria 2023 (Pág. 6)

Nota: La columna "Títulos No Inscritos" corresponde a la diferencia aritmética entre los presentados y los inscritos, representando aquellos títulos que fueron observados, tachados o desistidos debido a criterios de calificación desfavorables. Fuente: Elaboración propia en base a las Memorias Institucionales SUNARP.

Como se aprecia en la Tabla, la estadística oficial revela una tendencia preocupante en la Sede Cusco. Si bien la carga registral se ha mantenido en un promedio cercano a los 200,000 títulos anuales, la 'brecha de ineficacia' (títulos que no logran inscripción) ha crecido drásticamente.

Específicamente, para el cierre del año 2023, 1 de cada 5 títulos presentados (20.17%) no logró acceder al registro, lo que representa un incremento de tres puntos

porcentuales respecto a los años anteriores. Esta cifra de 38,774 títulos rechazados en 2023 constituye la evidencia fáctica de la crisis de predictibilidad: a mayor disparidad de criterios, mayor es el número de títulos que quedan fuera del sistema, generando perjuicio económico al usuario y vulnerando la seguridad jurídica dinámica.

Esta data confirma que, de cada 100 ciudadanos que acuden al registro en Cusco, aproximadamente 17 enfrentan trabas que impiden la inscripción inmediata de su derecho. Esta "tasa de rechazo temporal" valida la existencia de una incertidumbre sistémica en la calificación de primera instancia, obligando al usuario a incurrir en sobre costos por subsanaciones complejas o a activar la segunda instancia administrativa (Tribunal Registral) para corregir interpretaciones dispares, dilatando el tráfico jurídico económico de la región.

Al no garantizarse la predictibilidad, se hace difícil para los usuarios de registros público y para la ciudadanía en general, prever y anticiparse a los resultados o pronunciamientos de registros públicos; incidiendo ello en generar inseguridad jurídica, dificultando además la planificación y toma de decisiones respecto de lo que tramite en Registros Públicos referidos bienes inmuebles, dada la importancia patrimonial de estos en el mercado.

De acuerdo a las consideraciones expuestas, se tiene que la intención fundamental de la presente investigación viene a ser la observar la labor de calificación registral aplicando las reglas de evaluación registral, previstas en la Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, en tanto ello influye en la predictibilidad a nivel registral y la seguridad jurídica que ofrece Registros Públicos.

1.2 Formulación del problema

1.2.1 *Pregunta General*

¿Cómo la aplicación del principio de predictibilidad en la calificación registral influye en la seguridad jurídica?

1.2.2 *Preguntas Específicas*

- ¿Cómo se aplica el principio de predictibilidad en la calificación registral?
- ¿Cómo el pronunciamiento del Registrador durante la evaluación registral influye en la seguridad jurídica dinámica?
- ¿Cómo el criterio de interpretación del registrador genera una doble calificación registral?

1.3 Formulación de objetivos

1.3.1 *Objetivo General*

Explicar cómo la aplicación del principio de predictibilidad en la calificación registral influye en la seguridad jurídica.

1.3.2 *Objetivos Específicos*

- Conocer cómo se aplica el principio de predictibilidad en la calificación registral.
- Determinar como el pronunciamiento del registrador durante la calificación de un título influye en la seguridad jurídica.
- Determinar como el criterio de interpretación del registrador genera una doble calificación registral respecto de un mismo título.

1.4 Justificación

1.4.1 Justificación teórica

El principio de predictibilidad es un pilar fundamental en la labor registral, ya que esta va relacionada a la Seguridad Jurídica. La presente investigación busca analizar el desarrollo de los procedimientos para determinar si existe una adecuada calificación registral, que exista un desempeño adecuado y eficaz, así como la evaluación adecuada y predecible de los documentos para poder brindar una correcta seguridad jurídica.

1.4.2 Justificación metodológica

La investigación aplica diferentes metodologías para describir los procedimientos en la Zona Registral N° X - Cusco. La investigación posee un enfoque mixto fortaleciendo la validez y confiabilidad de los resultados lo cual permite observar el nivel de aplicación del principio de predictibilidad

1.4.3 justificación práctica

Dicha investigación es relevante porque permite observar los registros de los diversos documentos y su respectivo procedimiento, cuyos resultados contribuirán para reforzar las estrategias para el procedimiento adecuado y predecible durante las calificaciones registrales y por consiguiente mejorar el desempeño general de la institución. Así mismo, servirá como base para otros trabajos de investigación.

1.5 Delimitación

1.5.1 Delimitación Temporal

El presente estudio se desarrollará durante el periodo 2021-2023

1.5.2 Delimitación Espacial

El presente estudio se realizará en la Zona Registral N° X - Cusco.

1.5.3 Delimitación Conceptual

Para la ejecución del trabajo investigativo presente es necesario considerar aspectos dogmáticos para el desarrollo de la presente investigación, los cuales proporcionarán solidez y consistencia al estudio. Dichos aspectos teóricos, que incluyen la Calificación registral, el Principio de predictibilidad y la Seguridad jurídica, permitirán igualmente efectuar las interpretaciones y el debate de los hallazgos alcanzados mediante la implementación de los instrumentos.

CAPITULO II

2 MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes de la investigación

2.1.1 *Antecedentes internacionales*

Villacís (2022), desarrolló su investigación denominada "El derecho a la seguridad jurídica y principio de irretroactividad de las normas", investigación realizada para alcanzar el nivel de maestro en derecho constitucional, en la Universidad Simón Bolívar de Ecuador.

Estableciendo como propósito general analizar el principio de irretroactividad del derecho y las normas a la seguridad jurídica, la metodología utilizada en el estudio correspondió al diseño de investigación descriptivo correlacional, empleando el método científico, descriptivo, exegético, sociológico. Concluyendo de esta manera que, el derecho a la seguridad jurídica resulta considerablemente vulnerado por las continuas reformas al Acuerdo Ministerial Nro. 002-2016 que establece el Manual de concesión de derechos mineros para minerales metálicos regulados por el régimen especial de pequeñas mineras; dado que, ni en la formulación ni en la implementación del referido acuerdo normativo se han respetado los componentes fundamentales que constituyen el derecho a la seguridad jurídica, generando desconfianza hacia el órgano rector de la política pública minera.

- **SIMILITUD:** En ambas investigaciones se destaca la seguridad jurídica como eje principal, teniendo en cuenta que ante una

inestabilidad sea normativa o de criterios genera el mismo efecto de desconfianza por parte del usuario.

- **DIFERENCIA:** Dentro de la investigación hace referencia a la implementación normativa en el ámbito público minero, mientras que nuestra investigación hace referencia a la predictibilidad en el ámbito registral.
- **APORTE:** Proporciona fundamentos que demuestran que la falta de reglas claras y estables produce la desconfianza por parte del administrado, ya que si hay inestabilidad normativa o inestabilidad de criterios produce el mismo efecto.

Martínez (2020), en su investigación titulada “Modernización del Estado Salvadoreño: Uniformidad de criterios de calificación para agilizar el registro de la propiedad, raíz e hipotecas”, Artículo científico, Centro Nacional de Registros de El Salvador.

Estableciendo como propósito central analizar las funciones de los registradores auxiliares y jefes respecto de la emisión de criterios de evaluación y paralelamente identificar casos donde el administrado, por el cumplimiento de un criterio registral, considera que se han lesionado sus intereses e interpone recursos. La metodología utilizada en el estudio correspondió a los métodos de análisis – síntesis, e inductivo - deductivo. Concluyendo de esta manera que, la variedad de criterios impacta directamente tanto al usuario como al Registrador, asimismo influye en el desarrollo social y el desarrollo económico de la nación,

agravándose con la disminución de confianza del Centro Nacional de Registros, además se comprobó que la uniformidad de criterios de evaluación constituye el resultado de un procedimiento que comienza con la selección de Registradores, formación académica especializada, formación constante, requisitos laborales adecuados y creación de mecanismos e instituciones que aseguren la uniformidad de criterios.

- **SIMILITUD:** Coincide en la necesidad de evitar criterios dispares para evitar afectar los derechos de los administrados.
- **DIFERENCIA:** Enfoca su recomendación como parte de la solución la selección y capacitación del personal, mientras que nuestra investigación realiza una propuesta de modificación del reglamento general de los Registros Públicos.
- **APORTE:** Nos demuestra que la vulneración de la seguridad jurídica no solo genera consecuencias negativas en el usuario como la desconfianza en la autoridad, sino que, afecta el desarrollo económico formal, que se relaciona con la Seguridad Jurídica Dinámica.

Macal (2017), en su estudio denominado "La aplicación de los principios registrales frente a las garantías y derechos constitucionales en el trámite registral de Guatemala", para alcanzar el grado de maestra en derecho notarial y registral, en la Universidad De San Carlos de Guatemala. La finalidad primordial fue analizar si las diferentes oficinas registrales nacionales aplican efectivamente

los principios registrales en concordancia con las garantías y derechos constitucionales de los ciudadanos dentro del procedimiento registral guatemalteco. Metodológicamente de naturaleza aplicada, descriptiva, experimental y enfoque deductivo-inductivo. La autora arribó a las conclusiones siguientes: El fundamento de los Registros Públicos se sustenta en diversos derechos y principios humanos esenciales, y cuando estos preceptos constitucionales son observados e implementados efectivamente en las instituciones registrales del país, se constituyen en los cimientos que consolidan la certidumbre y protección jurídica de la fe pública registral.

- **SIMILITUD:** Señalar que la base de la Seguridad Jurídica es la aplicación de los principios registrales.
- **DIFERENCIA:** El antecedente tiene un enfoque más general de todos los principios registrales que se aplican en la calificación registra, mientras que nuestra investigación se centra únicamente en el principio de predictibilidad.
- **APORTE:** Resulta relevante para la presente investigación, ya que nos señala que los principios registrales no son meros enunciados, sino que son base fundamental para la Seguridad Jurídica de los administrados.

2.1.2 Antecedentes nacionales

Ascheri (2021), en su investigación titulada “Principio de predictibilidad y la calificación registral en el registro de predios, Oficina Registros Públicos Sede Moyobamba 2020”, investigación para optar el título profesional de abogado, en la Universidad Cesar Vallejo.

Estableciendo como finalidad principal evaluar las acciones que revelan la implementación del principio de predictibilidad en la Oficina Registros Públicos Sede Moyobamba 2020 y determinar los componentes del proceso calificadorio que inciden en la eficacia de la inscripción predial. El enfoque metodológico fue básico cualitativo, utilizando análisis documental y entrevistas para obtener la información requerida. Se estableció que los impactos jurídicos de la aplicación del principio de predictibilidad en la evaluación de la inscripción predial representan la certeza jurídica, la optimización del servicio registral y la confianza ciudadana en el sistema, confirmándose la hipótesis planteada.

- **SIMILITUD:** Ambas investigaciones tienen las mismas categorías, teniendo como problemática la deficiente aplicación del principio de predictibilidad.
- **DIFERENCIA:** El enfoque fue cuantitativo básico, mientras la presente investigación es de enfoque mixto, además de que el antecedente solo da recomendaciones, mientras la presente plantea una propuesta de modificación del reglamento general de los registros públicos.

- **APORTE:** Resulta relevante para nuestra investigación porque nos confirma que la predictibilidad es la base para la eficiencia y confianza de los administrados.

Broncano & Rodríguez (2021), en su investigación titulada “La uniformidad de la calificación registral y su relevancia en la seguridad jurídica de los usuarios en la zona registral N° IX de Lima, 2020”, investigación para optar el título profesional de abogada, en la Universidad Privada del Norte.

Estableciendo como propósito fundamental examinar la estandarización del proceso de evaluación registral y su incidencia en la certeza jurídica de los administrados en la Zona Registral. El enfoque metodológico del estudio corresponde a naturaleza cualitativa, fundamentado en la recopilación de información, empleando como base primaria las entrevistas implementadas como herramienta dirigida a los funcionarios registrales. El espécimen se constituyó por diez funcionarios de dicha Zona Registral. Concluyendo de esta manera que se observa que la estandarización del proceso de evaluación registral y su incidencia en la certeza jurídica de los administrados, no se está ejecutando de forma completa, dado que aún se manifiesta la ausencia de uniformidad en la evaluación, lo cual ocasiona la indagación de procedimientos para homologar los estándares que simultáneamente proporcionen mayor certidumbre jurídica a los administrados.

- **SIMILITUD:** Se tiene las mismas categorías de estudio, la aplicación del principio de predictibilidad y la seguridad jurídica.

- **DIFERENCIA:** Tienen diferentes poblaciones, el antecedente es en la Zona registral N°IX mientras la vigente se estudia en la Zona N°X.
- **APORTE:** Resulta relevante para nuestra investigación porque nos confirma que la problemática de la deficiente observancia del principio de predictibilidad en la evaluación registral es un problema sistemático de la SUNARP a nivel nacional.

2.1.3 Antecedentes locales

Díaz (2021), en su estudio denominado "El Principio de Predictibilidad y la Calificación Registral en la oficina registral de Cusco", investigación para alcanzar el título profesional de abogado, en UAC. Estableciendo como propósito central indagar los motivos por los cuales no se implementa el principio de predictibilidad en el proceso de evaluación registral de la Zona N° X – Sede Cusco de Registros Públicos y asimismo indagar por qué se autoriza la doble calificación a un instrumento ya examinado anteriormente. El enfoque metodológico del estudio correspondió a diseño no experimental de corte transversal, con enfoque cuantitativo, sin población dado que no se emplea en dicho criterio, utilizando un método hipotético deductivo. Concluyendo que el principio de predictibilidad no se aplica por diversos motivos personales, facultades asignadas a los registradores basadas únicamente en características personalísimas e individuales conferidas al registrador público, quien al evaluar los títulos anexos al título expuesto no acepta ni acata directrices de ninguna fuente que pretenda dirigir, condicionar o

impedir su evaluación, constituyendo una función que debe realizarse según el marco jurídico vigente.

- **SIMILITUD:** Ambas investigaciones se desarrollan en la misma Zona Registral N°X – Cusco además de que aborda la problemática principal de la deficiente aplicación del principio de predictibilidad.
- **DIFERENCIA:** El antecedente concluye que la causa del problema radica en cuestiones personalísimas del registrador, Nuestra investigación reviso los vacíos normativos para finalmente realizar una propuesta de modificación normativa.
- **APORTE:** Nos confirma la problemática de la deficiente aplicación del principio de predictibilidad en la Zona registral N°X – Cusco, confirmando la necesidad de estudio de este problema.

2.2 Bases legales

2.2.1 *Ley del Procedimiento Administrativo General ley N.º 27444*

La Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento General Administrativo, establece las disposiciones comunes para las actuaciones administrativas del Estado y normaliza los procesos de administración desarrollados en las instituciones gubernamentales, abarcando los procesos especiales. (Ministerio de Justicia, Derechos Humanos, 2022)

2.2.2 *Ley No 26366*

Crea el Sistema de Registros Públicos Nacional, y la Superintendencia Nacional de Registros Públicos - (SUNARP, 1994)

Artículo 2: El Sistema de Registros Públicos Nacional integra jurídicamente los registros de todos los sectores públicos y se constituye por los siguientes Registros:

- Registro de Personas Naturales: Consolida los registros de Mandatos y Testamentos, Sucesiones Intestadas, Poderes, Personal y de Comerciantes en una sola entidad registral.
- Registro de Personas Jurídicas: Integra múltiples registros especializados incluyendo el Mercantil, Sociedades Mineras, del Registro Público de Hidrocarburos, Sociedades Pesqueras, Mercantiles, Personas Jurídicas creadas por Ley y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada.
- Registro de Propiedad Inmueble: Abarca diversos registros patrimoniales como Aeronaves, Predios, Derechos Mineros, Buques, Concesiones para explotación de Servicios Públicos, Embarcaciones Pesqueras y Naves.
- Registro de Bienes Muebles: Unifica registros especializados en patrimonio mobiliario incluyendo Propiedades Vehiculares, Fiscal de Ventas a Plazos y diversas modalidades de Prenda (Industrial, Agrícola, Pesquera, Minera y de Transportes).
- Registros Adicionales: Comprende otros registros de naturaleza jurídica existentes y futuros que puedan establecerse.

2.2.3 Resolución No 346-2015-SUNARP/SN:

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobó su Plan Estratégico Institucional para el periodo 2016-2018, en el cual se indica que la visión se desarrolla a nivel del Sector Justicia y Derechos humanos y la misión se define a nivel institucional. (SUNARP, 2016)

2.3 Bases teóricas

2.3.1 La Calificación Registral

La calificación registral se refiere al proceso mediante el cual un registrador, que es un funcionario público encargado de mantener y gestionar registros públicos, evalúa y decide si acepta o rechaza un documento presentado para su inscripción en un registro público, como por ejemplo el registro de la propiedad inmobiliaria.

Es a través de esta actividad que se efectúa un juicio sobre la legalidad de los documentos presentados al registro, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto; todo esto sobre la base del título presentado, contrastado con el contenido de los asientos registrales y excepcionalmente con los títulos archivados. En el ejercicio de esta tarea de calificación que realizan las instancias registrales, se tienen en cuenta, de manera prioritaria, también los denominados principios registrales que constituyen las notas fundamentales que dan sustento al derecho registral. (Expansion, 2016)

Según la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos tuvo una primera modificación del artículo 2011 del Código Civil.

Chico & Ortiz (1987), sostiene que, la realización de la función calificadora desde la perspectiva doctrinaria y legal, es necesaria para consumir el principio de legalidad. Por consiguiente, sostiene que el proceso calificadorio registral constituye una de las manifestaciones del principio de legalidad. Aunque la función calificadora presenta una característica de "verificación de la legalidad", también otorga una característica de "función generadora", extendiéndose a los conceptos de: "calificación verificación" y "calificación generación."

Núñez citado por Chico & Ortiz (1987), clasifica la calificación registral en dos: La calificación formal, que se efectúa al instrumento, con el propósito de efectuar el asiento registral en el sistema de inscripción; y, la calificación de fondo, que se efectúa al instrumento en merito a los elementos establecidos para dicha labor por la legislación. Añadiendo que un instrumento no adquiere legitimidad por inscribirse, sino que se inscribe debido a su legitimidad.

Por tanto, podemos establecer que el proceso calificadorio registral constituye toda actuación que nuestros ordenamientos y sistemas registrales ha asignado al registrador público. Tiene carácter de ser ineludible y se implementa a todos los instrumentos que pretenden ser inscritos.

2.3.1.1 Tribunal registral.

Representa el Órgano de Segunda Instancia Administrativa Registral con alcance Nacional, constituido por Salas itinerantes y con autonomía territorial, decide en instancia administrativa final las apelaciones

formuladas que cuestionan los pronunciamientos de los registradores públicos.

Para Ortiz (2017) señala que:

El tribunal registral tiene por razón de ser, sentido, objetivo y finalidad el de calificar y (tan importante como calificar) generar precedentes de observancia obligatoria. En dicha facultad el tribunal no se ha permanecido inactivo, por el contrario, ha contribuido al derecho registral peruano con pautas orientadoras indispensables para el proceso calificadorio de instrumentos administrativos. (p. 219)

2.3.1.2 Registrador Público.

Un registrador público es un funcionario encargado de administrar y mantener diversos tipos de registros públicos en una jurisdicción determinada. Estos registros pueden abarcar una amplia gama de áreas, no solo limitadas a registros de propiedades y bienes raíces.

Para Ortiz (2020) el registrador no es un juez (de títulos), “es un funcionario público legalmente competente y capaz para ejercer la función encomendada, es decir, calificar los títulos que llegan a su oficio registral. El proceso calificadorio representa para el registrador una función obligatoria e intransferible, por ende, resulta ineludible” (p. 44). Los registradores evalúan bajo su responsabilidad, sin facultad de transferir a otro individuo, ni asesorarse con terceros, expertos en la materia o incluso autoridades superiores.

Registrador público y mandato judicial

Parte de las funciones que desempeña el registrador, se encuentra prevista en el artículo 2011 del Código Civil:

Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

Según lo previsto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, los registradores evalúan la legalidad de los documentos, sin embargo, cuando se trata de partes remitidas por el Órgano Jurisdiccional que contengan resoluciones judiciales que ordenan la inscripción de un título, el registrador puede peticionar al Notario o al Juez, precisiones o información adicional para una correcta anotación al registro respectivo.

El artículo 2011 del Código Civil incide en el procedimiento registral que comprende desde la presentación, calificación e inscripción; destacando la calificación registral como la etapa de la cual depende si un acto o derecho se incorpora al registro.

La evaluación registral comprende, el juicio de valor que hace el registrador de los documentos adjuntados por los usuarios, el Juez o el Notario; con la finalidad de ver si se corresponden o no con el ordenamiento jurídico (principio de legalidad), y conseguir su inscripción en los registros públicos.

Advertimos entonces que, la calificación registral, es una actividad de trascendental importancia por la que el Registrador, bajo responsabilidad realiza la verificación -calificación- de documentos para luego de advertir la legalidad de los mismos, se pueda realizar el registro de un acto o derecho

2.3.2 Principio de Predictibilidad

Es la función de la autoridad administrativa de brindar a los administrados o sus representantes, información veraz, completa y confiable respecto a cada trámite emitido, de manera que el administrado o sea el caso de la participación de un representante pueda tener conciencia con respecto al posible resultado que se tendrá en el procedimiento. (Ley N° 27444, 2021).

En el ámbito registral este concepto no se limita a la mera información proporcionada al administrado, sino que es una garantía al ciudadano de que antes supuestos similares la autoridad pueda emitir un mismo pronunciamiento con criterios de calificación iguales, eliminando cualquier tipo de arbitrariedad o corrupción, aplicando principios de legalidad e igualdad de las partes.

Según Mayta (2011), nos indica que este principio de predictibilidad es también conocido como Principio de Seguridad o Certeza Jurídica, este principio tiene una larga historia. Enfatiza la necesidad de procedimientos administrativos claros, efectivos y transparentes para fomentar la confianza entre la administración pública y aquellos a quienes sirve, brindarles a quienes reciben servicios una comprensión de los resultados de sus acciones y así prevenir la corrupción o actividades ilegales.

Al respecto Cooper (2018) examina el principio de predictibilidad en el ámbito judicial, "en el sistema del common law la jurisprudencia establece la determinación de la legalidad, en sus resultados de la investigación predomina la relevancia del criterio frente a la rigidez de ley o del estatuto, en nuestro supuesto sería del reglamento". (p. 22). Sin embargo, en nuestro sistema el principio de predictibilidad no nace de la costumbre, sino de la labor del registrador sujeta a las normativas registrales, precedentes de observancia obligatoria, creando así un parámetro a su autonomía en el desarrollo de su labor registral.

Para Guzmán (2000) este principio estima dos finalidades:

- En primer lugar, permite a la empresa prever los posibles resultados de sus procesos y formar a los empleados sobre las vías de defensa adecuadas que pueden utilizar en situaciones de discrecionalidad o eventual arbitrariedad administrativa, reduciendo costes adicionales.
- En segundo lugar, permitirá a las empresas evitar presentar solicitudes que prevean resultados negativos o indeseados por falta de legalidad o eficacia, favoreciendo la reducción de costos administrativos al procesar menos solicitudes.

En cambio, para Alva nos indica que, el principio busca determinar dos contextos:

- Sentar las bases en la administración para inspirar confianza en la actuación de la administración pública.
- Disminuir el índice de corrupción porque los administrados se beneficiarán de tener más certeza sobre la decisión de la

Administración Pública con antelación gracias a la divulgación de las reglas a seguir.

De manera que, cuando se utilice en la administración pública, permita que la autoridad administrativa no caiga en discrecionalidades arbitrarias al resolver los procedimientos.

En resumen, el principio de predictibilidad se define como la certeza del administrado respecto de la actuación del registrador, siendo necesaria para alcanzar la seguridad jurídica de los administrados de que sus derechos están siendo debidamente protegidos.

2.3.2.1 Clases de Predictibilidad en la Función Registral

Para comprender el alcance del principio de predictibilidad en la calificación registral, la doctrina administrativa moderna distingue dos dimensiones o clases fundamentales que deben concurrir para garantizar la seguridad jurídica:

- **Predictibilidad Normativa (Objetiva)** Esta clase de predictibilidad se refiere a la certeza que tiene el ciudadano sobre la existencia y vigencia de las normas jurídicas antes de solicitar la inscripción. Se fundamenta en el Principio de Publicidad de la Norma. En el ámbito registral, la predictibilidad normativa implica que el usuario puede conocer de antemano los requisitos, tasas y plazos establecidos en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (TUO del RGRP) y en el Código Civil. Es una predictibilidad "estática", pues depende de que la ley esté escrita y publicada. En la

presente investigación, se asume que esta clase de predictibilidad sí existe, dado que las normas registrales son de conocimiento público.

- **Predictibilidad Decisional o Conductual (Subjetiva)** Esta es la dimensión crítica para la presente tesis. Se refiere a la certeza que tiene el administrado sobre cómo interpretará y aplicará el registrador la norma en un caso concreto. No basta con que la ley exista; es necesario saber cuál es el criterio de interpretación que la autoridad utilizará. La predictibilidad decisional se sustenta en el Principio de Uniformidad y en el respeto a los Precedentes Administrativos. Cuando un registrador califica un título de manera distinta a como lo hizo un colega ante un caso idéntico (disparidad de criterios), lo que se fractura es esta "predictibilidad decisional". El ciudadano conocía la ley (normativa), pero no podía prever la conducta interpretativa del funcionario (decisional).

2.3.2.2 Aplicación en el ámbito registral

Como señala Galgano (S.F), establece que las normas jurídicas aplicadas tanto por jueces como registradores en la calificación de instrumentos "pueden ser objeto de interpretaciones distintas, todas concordantes con el precepto normativo" (p. 76), reconociendo la complejidad interpretativa común a ambos operadores.

La hermenéutica legal "no debe llevar a una única resolución correcta, sino a múltiples resoluciones equivalentemente válidas" (Kelsen), legitimando la pluralidad interpretativa jurídica.

El principio de predictibilidad, sin regulación específica en la Ley Nacional de Registro, se aplica supletoriamente mediante la Ley N° 27444, que lo define como el deber institucional de suministrar información fidedigna sobre cada gestión, fortaleciendo la proscripción de arbitrariedad y transparencia pública.

Para conseguir predictibilidad registral se establecieron normas y restricciones al proceso calificadorio mediante reglamentos de SUNARP, ejerciendo la potestad normativa admitida en el artículo 9 de la Ley N° 29566:

- La función calificatoria se somete al artículo 2011 del Código Civil y reglamentos de SUNARP, excluyendo la verificación tributaria y de insertos notariales de sus responsabilidades.

2.3.2.3 Mecanismos tendientes al logro de la predictibilidad en el ejercicio de la función registral

Aunque es primordial que sólo los actos jurídicos ingresen al Registro y que cumplan con los datos que se inscriben, también es crucial que la función registral sea predecible. En este sentido, se debe considerar que uno de las problemáticas de las calificaciones registrales es la diversidad de criterios que pueden presentarse para solucionar un mismo supuesto o uno análogo, ya que es común que un mismo caso o uno similar se resuelva en uno de diferente manera cuando los registradores gozan de independencia y autonomía a la hora de examinar un título, perjudicando

en dichas situaciones la previsibilidad que debe existir en las funciones registrales y con ella, los requisitos legales.

Como señala Galgano (S.F), aludiendo al magistrado y extensible al registrador por su función interpretativa en el proceso calificadorio de instrumentos, "las disposiciones generales y abstractas que el magistrado debe implementar pueden admitir interpretaciones distintas, todas concordantes con el precepto normativo"(p. 76): La hermenéutica legal no debe derivar forzosamente en una única resolución como la exclusivamente correcta, sino en múltiples resoluciones que poseen equivalente validez en tanto se ajustan con la disposición que se implementa. (Kelsen, S.F)

2.3.2.4 Autoridad administrativa competente.

La autoridad administrativa competente se refiere a la entidad o funcionario encargado de administrar y supervisar los registros públicos y los procedimientos relacionados con la inscripción de documentos legales y la gestión de información en esos registros. Esta autoridad tiene la responsabilidad de garantizar la exactitud, la integridad y la legalidad de los registros, además de velar por la observancia de las normas y disposiciones vinculadas al registro de propiedades y otros derechos reales.

Es el organismo público responsable de acreditar a las Entidades de Certificación, a las Entidades de Registro o Verificación y a los Prestadores de Servicios de Valor Añadido, públicos y privados de reconocer estándares tecnológicos aplicables en la Infraestructura Oficial de Firma Electrónica;

de supervisar dicha Infraestructura, y las otras funciones señaladas en el Reglamento de la Ley de Firmas Digitales o aquellas que requiera en el transcurso de sus operaciones. (SUNARP, 2017)

2.3.2.5 Los administrados.

Se denominan administrados aquellos que impulsen un trámite administrativo en calidad de titulares de derechos o intereses legítimos individuales o colectivos. Asimismo, aquellos que, sin haber iniciado el procedimiento, posean derechos o intereses legítimos que pueden resultar afectados por la decisión a adoptarse. (El peruano, 2018) por ende, se entiende ser una persona natural que es participe del procedimiento administrativo lo cuales se encargan de promover como titulares de derechos o intereses.

Se entiende que los administrados que son los que permiten resolver las diversas apelaciones que están en contra de las ciertas denegatorias que ocurren respecto a la inscripción como también poseen derechos legítimos en los diversos procedimientos administrativos. (SUNARP, 2013)

Según la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (2021)

Artículo 181°. -Administración abierta: Además de otros mecanismos de participación pública, las instituciones deben seguir las disposiciones sobre audiencia ciudadana e información pública durante los procedimientos administrativos. (2021)

Artículo 182°.- Audiencia pública: Las normas administrativas requieren convocar audiencia pública como requisito fundamental cuando el procedimiento pueda afectar derechos de personas indeterminadas (materias ambientales, patrimoniales, culturales, consumo, urbanismo) o cuando las autorizaciones otorgadas impacten servicios públicos.

2.3.2.6 Representante legal.

Es la única persona que está facultada para comprometer con su firma a la organización, en la celebración y ejecución de todos los actos y contratos comprendidos dentro del objeto social y que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de una empresa. (Díaz Del Castillo, 2014) En 2018, el gobierno peruano promulgó dos decretos sobre representación legal. El Decreto Legislativo 1422 establece la responsabilidad solidaria del representante legal en Perú, incorporando un conjunto de regulaciones fiscales con disposiciones anti-elusivas. El Decreto Legislativo 1372 instituye la obligación de las personas jurídicas de suministrar información sobre sus beneficiarios efectivos para asegurar la transparencia corporativa.

Podremos decir que un representante legal es un individuo o entidad que posee la facultad legal para actuar en representación de otro individuo, organización o entidad. Esta autoridad legal puede surgir de una relación contractual, una designación formal, una ley o un poder otorgado. El representante legal tiene la capacidad de tomar decisiones y realizar acciones legales en nombre del individuo u organización que representa.

2.3.2.6.1 Representantes - responsables Solidarios.

Según el Decreto Legislativo (2018) “1422”.

Artículo 16: Se encuentra sujeto a la implementación de los numerales 2° hasta 5° de la Normativa XVI del Título Preliminar. La obligación se imputa a los representantes legales cuando hayan intervenido en la concepción, autorización o implementación de actos, circunstancias o vínculos económicos establecidos en los numerales 2° hasta 5° de la Norma XVI.

Podremos decir que los responsables solidarios son personas o entidades que comparten una responsabilidad conjunta y total por una deuda, obligación o responsabilidad legal. en palabras más simples diremos que si varias partes son consideradas responsables solidarios, cada una de ellas puede ser llamada a cumplir la totalidad de la obligación, sin importar cuánto haya contribuido cada una inicialmente.

2.3.3 Seguridad Jurídica

La seguridad jurídica supone la expectativa razonablemente fundada del ciudadano sobre cuál debe ser la actuación del poder en aplicación del derecho. (Rivera cervantes, 2018), por ende; se entiende que la seguridad jurídica es un principio fundamental, para que cada uno tenga conocimientos de los procesos jurídicos y relaciones administrativas con el estado como también entidades particulares tengan procesos esencialmente legitimadora y garantista, pues es atreves

de la seguridad jurídica que los demás principios del derecho se materializan y son garantizados, logrando así un armónico funcionamiento de cualquier sistema legal. Se configura como un fundamento superior del ordenamiento jurídico que garantiza la estabilidad de las situaciones jurídicas ante cambios repentinos, y no solo como un principio

La seguridad jurídica supone identificar, reducir y gestionar riesgos, además de prevenir riesgos futuros de un acto jurídico específico. Según las consecuencias previsibles, indirectas o directas, de las relaciones jurídicas se puede afirmar la existencia de "seguridad jurídica". La ley cumple un papel primordial, pues el ordenamiento jurídico proporciona certeza y su quebrantamiento o alteración genera incertidumbre.

2.3.3.1 Seguridad jurídica formal y material

La certeza jurídica formal se relaciona con la validez integral de la normativa. Mientras que la certeza jurídica material se vincula con la vigencia plena del ejercicio del poder o dominio que confiere el derecho objetivo.

La seguridad jurídica constituye un conjunto de medidas y comportamientos específicos ejecutados por los órganos públicos y sus funcionarios, con el propósito de lograr la efectividad del sistema jurídico para salvaguardar los derechos del adquirente. El ordenamiento jurídico debe tener como finalidad alcanzar que la normativa garantice a los ciudadanos que existe la protección constante de todos los bienes en propiedad, y que este mismo es oponible a terceros. (Fernández, 1994).

A modo de resumen podemos señalar que, la seguridad formal garantiza el respeto de formas y procedimientos establecidos en la norma, cumpliendo con la legalidad: mientras que la seguridad material busca que el derecho se aplique de manera correcta en la realidad y sea eficaz en la práctica.

2.3.3.2 Naturaleza de la seguridad jurídica

Cuando se hace referencia a la naturaleza de algo, su esencia, a lo que verdaderamente es lo analizado. Por lo tanto, se pretenderá determinar la esencia que posee la seguridad jurídica, es decir, establecer si constituye un principio, un valor o una finalidad. Castellano & Martínez (2005) afirman que: “El estado tiene como fines a la Justicia, el Bien común, la seguridad y la seguridad jurídica sirve como una herramienta principal en el cumplimiento de estos” (p.3).

Como valor, Ávila (2012) afirma: “La seguridad es un pilar importante en el grupo de los valores para el ordenamiento jurídico la cual brinda certeza y mejora la eficacia en los sistemas judiciales” (p.108).

Como postulado, Gonzales (2004) afirma: “La seguridad no es un principio tal cual, sino que se encuentra embebida dentro del principio de paz jurídica, la cual es un fin que las personas anhelan cuando se reúnen para establecer las sociedades y la seguridad jurídica es la garantía de la existencia de normas que busquen realizar este fin” (p.47).

Finalmente, cabe afirmar que los tres enfoques antes mencionados tienen seguridad jurídica y no podemos concentrarnos en uno solo de ellos.

Sin embargo, debemos enfatizar que la esencia de este concepto es buscar el orden y la justicia, por constituir los principios fundamentales en la construcción de un Estado.

2.3.3.3 La Seguridad Estática.

Es aquella por lo cual el legítimo propietario exige sus derechos sin perjuicio a una modificación patrimonial, el cual no se debe concretar sin su consentimiento del él, así mismo en el caso que sea despojado su derecho por acto voluntario; no se considera que se haya violado su derecho. (Varsi Rospigliosi, 2019)

Basándose en estas consideraciones, el registro proporciona seguridad estática jurídica orientada a resguardar al titular registral contra ataques de terceros o perturbaciones, también podría referirse a la estabilidad y certeza que brinda el sistema legal en un momento específico, en contraposición a la "seguridad jurídica dinámica", que estaría relacionada con la adaptación y evolución del sistema legal a lo largo del tiempo.

2.3.3.4 La Seguridad Dinámica.

Es llamada también con el nombre del tráfico jurídico, donde se brinda seguridad a aquellas transacciones que se hayan realizado respetando los pasos básicos, siendo entre ellos el de revisar los antecedentes en los registros públicos y el título archivado, es por ello que, en caso del tercero de buena fe, al haber tenido en cuenta los aspectos

señalados se le toma en cuenta frente al legítimo propietario. (Varsi Rospigliosi, 2019)

Podremos decir que seguridad jurídica dinámica busca otorgar seguridad a los terceros que participan en la circulación de la riqueza, a su vez se va a referir se refiere al concepto en el que la estabilidad y certeza en el sistema legal no solo se basan en normas y leyes establecidas en un momento específico, sino que también consideran la capacidad del sistema legal para adaptarse, evolucionar y responder a los cambios en la sociedad, la economía y las circunstancias cambiantes.

2.4 Marco conceptual

- **Calificación Registral:** Representa el análisis exhaustivo y meticuloso que realiza el Registrador, y eventualmente el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el trámite registral. (Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, 2021)
- **Registrador público:** Es la institución pública responsable de acreditar a las Entidades de Certificación, a las Entidades de Registro o Verificación a los Prestadores de Servicios de Valor Añadido, públicos y privados. (INDECOPI, 2018)
- **Tribunal registral:** Es la persona natural o jurídica que interviene en el procedimiento administrativo. (Ministerio de Justicia, Derechos Humanos, 2022)
- **Principio de predictibilidad:** Constituye a la facultad administrativa de brindar información fidedigna e integral a los administrados sobre cada procedimiento. (Ministerio de Justicia, Derechos Humanos, 2022)

- **Representante legal:** Es la única persona autorizada para obligar con su suscripción a la entidad en la celebración y ejecución de actos y contratos contemplados en el objeto social. (Díaz Del Castillo, 2014)
- **Seguridad jurídica:** Su principio fundamental radica en la idea de predictibilidad. (Rivera Cervantes, 2018).

CAPITULO III

3 HIPÓTESIS

3.1 Formulación de hipótesis

3.1.1 *Hipótesis general*

La aplicación del principio de predictibilidad en la evaluación registral influye en la seguridad jurídica a falta de uniformidad de criterios de los registradores.

3.1.2 *Hipótesis específicas*

- El principio de predictibilidad no se aplica correctamente en la calificación registral.
- El pronunciamiento del registrador sobre la evaluación de un título influye en la seguridad jurídica.
- Se permite una doble calificación debido a la amplia potestad otorgada al registrador en el ejercicio de la autonomía para la evaluación registral.

CAPÍTULO IV

4 METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN

4.1 Tipo de investigación

Se trata de un estudio tipo básico pues el contenido respecto a la evaluación registral en la aplicación del principio de predictibilidad y su influencia en la seguridad jurídica contribuye a la formación sobre la Zona Registral N° X Sede - Cusco, en el periodo del 2021. Este tipo de indagación busca ampliar los conocimientos previos. (Hernández Sampieri, 2014).

4.2 Enfoque de investigación

Seguirá el trámite de un enfoque Mixto, dado que se efectuará la reunión de información, vinculación y análisis de datos de manera cuantitativa y cualitativa, es decir, un conjunto de investigaciones dirigidas a esclarecer el fenómeno descrito en la formulación del problema. (Hernández Sampieri, 2014).

4.3 Población y muestra

4.3.1 Población

“La población es aquella que está definida por un conjunto de elementos que tienen las mismas características y comparten similitudes”. (Hernández Sampieri, 2014). Se estableció como población de estudio a los 24 registradores de la Zona Registral N° X Sede Cusco.

4.3.2 Muestra

“Es aquel número pequeño, siendo menor a la población de estudio, donde se considera una parte pequeña o grupo pequeño que es considerado como muestra de la población.” (Hernández Sampieri, 2014).

La muestra está representada por 20 registradores de. la Zona Registral
N° X Sede - Cusco

4.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

- **Técnicas:**
 - Análisis documental
 - Encuesta, Encuesta abierta
 - Análisis de casos
- **Instrumento:**
 - Ficha de análisis documental
 - Cuestionario de preguntas
 - Ficha de análisis de casos

CAPITULO V

5 RESULTADOS

5.1 Procesamiento, análisis e interpretación

5.1.1 *Análisis cualitativo*

5.1.1.1 Definición del área de trabajo

Para la recolección de datos cualitativos, se han revisado 10 resoluciones generadas por el Tribunal Registral, en las que se aprecia el criterio de los registradores en relación con la evaluación de títulos.

Casos de TRIBUNAL REGISTRAL DE SUNARP

- 1. RS. N°1674 -2021-SUNARP-TR**
 - 2. RS. N° 2626-2022-SUNARP-TR**
 - 3. RS. N° 211 -2022-SUNARP-TR**
 - 4. RS. N° 5791-2023-SUNARP-TR**
 - 5. RS. N° 172-2021-SUNARP-TR**
 - 6. RS. N° 436-2021-SUNARP-TR**
 - 7. RS. N° 441-2021-SUNARP-TR**
 - 8. RS. N° 3218-2021-SUNARP-TR**
 - 9. RS. N° 3229-2021-SUNARP-TR**
-

1. RESOLUCION N°1674 -2021-SUNARP-TR	
APELANTE	FIDELIA PALOMINO TITO
TITULO	1386290 del 28/5/2021
PROCEDENCIA	OFICINA REGISTRAL Andahuaylas
REGISTRO	Personas Jurídicas
ACTO	Renovación por tercios.
FECHA	10 de setiembre de 2021
<i>HECHOS QUE ORIGINAN LA APELACION</i>	
• Se solicitó el registró de la extensión anual por tercios del Consejo de Administración, Consejo de Vigilancia y comités de la "Cooperativa Agraria Cafetalera Valle de Incahuasi", inscrita en Andahuaylas. • Se presentó el acta de la asamblea general eleccionaria del 27 de marzo de 2021, certificada notarialmente. • La discusión central giró en torno a qué norma debía regir la convocatoria a elecciones: si la Ley General de Cooperativas (que faculta al Consejo de Administración) o los Decretos Supremos Agrarios (que facultaban al Comité Electoral).	

OBSERVACION DEL REGISTRADOR

El registrador público de Andahuaylas formuló una tacha sustantiva (rechazo total) y observaciones adicionales bajo los siguientes argumentos:

- Convocatoria Inválida (Tacha): La asamblea fue convocada por el Consejo de Administración. El registrador argumentó que, según el D.S. N° 013-93-AG y D.S. N° 18-94-AG, la convocatoria debía hacerla el Comité Electoral. Por tanto, los acuerdos eran inválidos.
- Libro Incorrecto: El acta se asentó en el libro del Comité Electoral y no en el de Asamblea General.
- Duración de Mandatos: Cuestionó que se elijan miembros por 3 años en una renovación por tercios, argumentando que deberían ser periodos complementarios para cubrir vacantes.

FUNDAMENTOS QUE MOTIVARON LA APELACION

La apelante (Fidelia Palomino Tito) sustentó su recurso en la Predictibilidad Registral:

- Invocó la Resolución N° 1344-2013-SUNARP-TR-L, dictada por el Tribunal Registral para la misma cooperativa años atrás. En esa resolución ya se había determinado que a esta cooperativa no se le aplicaban los Decretos Supremos agrarios restrictivos, sino la Ley General de Cooperativas.

- Señaló que las elecciones anuales desde 2014 hasta 2020 se inscribieron sin problemas bajo el mismo criterio.
- Presentó la copia del libro de actas correcto (Asamblea General) para subsanar el error formal.
- Explicó que el estatuto permite mandatos de 3 años y que se respeta la renovación por tercios.

DECISIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL

La decisión del Tribunal fue REVOCAR la tachá y las observaciones, disponiendo la INSCRIPCIÓN del título.

- El Tribunal confirmó que ya existía un pronunciamiento previo (Res. 1344-2013) sobre esta misma cooperativa. Si el Tribunal ya había decidido que esta entidad se rige por la Ley General de Cooperativas (porque se constituyó después de la vigencia de los decretos agrarios y no se adecuó a ellos), el Registrador no puede volver a observar lo mismo.

2. RESOLUCION N° 2626- 2022-SUNARP-TR	
APELANTE	PERCY QUISPE PERALTA
TITULO	18173009 del 22/06/2022
PROCEDENCIA	OFICINA REGISTRAL SICUANI
REGISTRO	PREDIOS
ACTO	Rectificación de error material
FECHA	05 de julio de 2022
<i>HECHOS QUE ORIGINAN LA APELACION</i>	
• Se solicitó la rectificación de un error material en el asiento 01 de la Partida N° 02005543 del Registro de Predios de Sicuani. • Se trata del inmueble denominado "Toma Pata, fracción Dos-uno", ubicado en el distrito de Maranganí, provincia de Canchis, Cusco. Donde la partida registral consignaba un área de 506 m2. El usuario solicitaba corregirla a 0.506 hectáreas (equivalente a 5,060 m2), basándose en el título antiguo conservado en el archivo que produjo la inscripción (escrituras públicas de 1988 y 1992).	
<i>OBSERVACION DEL REGISTRADOR</i>	
• La registradora pública denegó la inscripción formulando una Tacha Especial bajo los siguientes argumentos: • Sostuvo que el asiento registral se extendió tal cual figuraba en la memoria descriptiva del título archivado, la cual indicaba literalmente "506 m2".	

- Reconoció que la memoria discrepaba con las escrituras públicas, pero consideró que no existía un error claro y directo atribuible al Registro que se desprendiera indubitavelmente del título archivado para proceder de oficio.
- Citó una resolución anterior (1317-2022) que ya había confirmado la tachá para este mismo caso.

FUNDAMENTOS QUE MOTIVARON LA APELACION

El apelante (Percy Quispe Peralta) sustentó su recurso en lo siguiente:

- Argumentó que, si se revisa integralmente el título archivado (específicamente la Escritura Pública de Aclaración de 1992), se precisa que el predio "Toma Pata" se dividió en dos fracciones de 0.506 Ha cada una, sumando un total de 1.012 Ha.
- Señaló que consignar 506 m² fue un error material de transcripción o unidad en la memoria antigua, ya que el mismo resumen de áreas de dicha memoria indicaba un total de 1.012 Ha para el sector, lo cual es matemáticamente imposible si las fracciones fueran de solo 506 m².
- Invocó la Resolución N° 1344-2022-SUNARP-TR, emitida días antes, que ordenó rectificar exactamente el mismo error para la "fracción gemela" (Partida 02005544) proveniente del mismo título archivado.

DECISION DEL TRIBUNAL REGISTRAL

El Tribunal decidió REVOCAR la tachá especial y DISPONER LA RECTIFICACIÓN del error material.

Sus fundamentos principales fueron:

- Aunque hubo una resolución negativa previa, el Tribunal optó por seguir el criterio de la Resolución N° 1344-2022 (que rectificó el predio colindante del mismo título), para mantener la coherencia y facilitar la inscripción.

- Verificó que la Escritura Pública de Aclaración de 1992 describe claramente dos fracciones de 0.506 hectáreas cada una. Además, el "Resumen de Áreas" de la memoria descriptiva archivada consigna un total de 1.0120 ha para el sector, lo cual coincide con la suma de las dos fracciones de 0.506 ha (y contradice la cifra aislada de 506 m²).
- Concluyó que se trató de un error material evidente al elaborar la memoria o inscribir (confusión de unidades o decimales), pues las medidas perimétricas y el resto del expediente técnico respaldan el área de 5,060 m² (0.506 ha) y no la de 506 m².

3. RESOLUCION N° 211- 2022-SUNARP-TR	
APELANTE	LOURDES GARCIA MEDIA
TITULO	3087451 del 05/11/2021
PROCEDENCIA	OFICINA REGISTRAL CUSCO
REGISTRO	PREDIOS
ACTO	Rectificación y donación
FECHA	21 de enero de 2022
<i>HECHOS QUE ORIGINAN LA APELACION</i>	
• Se solicitó la rectificación del nombre del titular registral y la inscripción de una donación de derechos y acciones sobre el inmueble ubicado en el Lote 1, Manzana "P", del Pueblo Joven "Simón Herrera Farfán", en el distrito de Wanchaq, Cusco. • En la partida registral (N° 05004511), el copropietario figura con el nombre de "Feliciano Mamani Berna". Sin embargo, quien otorga la donación se identifica como "Primo Feliciano Mamani Berna"; quien dona sus derechos a favor de la otra copropietaria, Manuela Romero Vda. de Carcasi. • El derecho de propiedad provenía de un Título de Propiedad otorgado por la Municipalidad Provincial del Cusco en 1987, donde se consignó el nombre incompleto y sin documento de identidad.	

OBSERVACION DEL REGISTRADOR

El registrador público de Cusco denegó la inscripción basándose en la falta de certeza sobre la identidad del titular:

- Al revisar el título de propiedad original de 1986 (archivado), el registrador notó que no figuraba ni el DNI ni la firma de "Feliciano Mamani Berna", por lo que no había cómo cotejar su identidad con el actual "Primo Feliciano".
- Consideró que no existían suficientes "elementos de conexión" para determinar indubitavelmente que se trata de la misma persona.
- Solicitó que la rectificación se haga mediante un nuevo título modificatorio expedido por la entidad competente (la Municipalidad), y no simplemente con los documentos presentados.

FUNDAMENTOS QUE MOTIVARON LA APELACION

La apelante (la notaría Lourdes Madeleine García Medina) sustentó su recurso en la evidencia negativa y positiva de RENIEC:

- Presentó un certificado de RENIEC indicando que "Feliciano Mamani Berna" NO existe en el registro de personas naturales.
- Presentó el certificado de "Primo Feliciano Mamani Berna", quien sí existe y tiene DNI.

- Argumentó que, dado que el titular registral inscrito "no existe" según RENIEC y el donante sí, se trata de un error de omisión del primer nombre ("Primo") en el título antiguo, por lo que son la misma persona.

DECISION DEL TRIBUNAL REGISTRAL

El Tribunal decidió **REVOCAR** la observación y **DISPONER LA INSCRIPCIÓN** del título.

Sus fundamentos principales fueron:

- El Tribunal verificó el título archivado de 1986 y confirmó que "Feliciano" no firmó ni se identificó con libreta electoral en ese momento (solo figuraba como conviviente), lo que hace razonable que se cometiera un error de transcripción al omitir su primer nombre.
- El Tribunal valoró que la donación se hace a favor de Manuela Romero Vda. de Carcasi, quien es la misma copropietaria que figuraba en el título de 1986. Su participación y aceptación en el acto actual confirman la identidad de su copropietario "Primo Feliciano" como el verdadero titular.
- Al comprobarse con RENIEC que "Feliciano" no existe, pero "Primo Feliciano" sí (coincidiendo apellidos), y sumado al vínculo con la copropietaria, el Tribunal concluyó que existen suficientes elementos de convicción para determinar que son la misma persona sin necesidad de un nuevo título municipal.

4. RESOLUCION N° 5791- 2023-SUNARP-TR	
APELANTE	GREGORIA LLOCLLA DE PHUYO
TITULO	2153935 del 26/7/2023
PROCEDENCIA	OFICINA REGISTRAL SICUANI
REGISTRO	PREDIOS
ACTO	COMPRAVENTA
FECHA	29 de diciembre de 2023
<i>HECHOS QUE ORIGINAN LA APELACION</i>	
• Se solicitó la inscripción de una compraventa del predio rústico denominado "Ñampata", ubicado en el sector Yungaqui, valle Cachimayo, provincia de Anta, Cusco. • El vendedor (Federico) había adquirido el predio por sucesión intestada de su hermana, por lo que el bien tenía la calidad de bien propio. • Se adjunto el testimonio de una escritura pública de fecha 26 de agosto de 2009, suscrita ante el notario de Anta, Wilfredo Pareja V.	
<i>OBSERVACION DEL REGISTRADOR</i>	
• La registradora pública de Cusco denegó la inscripción basándose en dos observaciones:	

- El antecedente registral mostraba que Federico era propietario del bien en calidad de "bien propio" (herencia). Sin embargo, en la escritura pública, su esposa Rosa intervenía también en calidad de "vendedora". La registradora consideró que esto discrepaba con la partida registral y pidió aclaración.
- La escritura pública no consignaba expresamente la fecha de suscripción de los otorgantes ni la fecha de conclusión del proceso de firmas, lo cual incumplía el artículo 59, literal j) del Decreto Legislativo N° 1049 (Ley del Notariado).

FUNDAMENTOS QUE MOTIVARON LA APELACION

La apelante (Gregoria Lloclla) fundamentó su recurso en lo siguiente:

- Argumentó que la intervención de la cónyuge en la venta de un bien propio no invalida el acto jurídico ni lo hace nulo, ya que cumple con los requisitos esenciales del Código Civil.
- Sostuvo que el notario indicó expresamente que las partes comparecieron el 26 de agosto de 2009 y que en ese mismo acto se ratificaron y firmaron. Por tanto, se entiende que la fecha de las firmas es la misma, haciendo innecesario reiterarla.
- Invocó que se debe interpretar el título de manera favorable a la inscripción (criterio "Pro Inscripción") para otorgar seguridad jurídica, pues se trata de un defecto de forma subsanable interpretativamente.

DECISION DEL TRIBUNAL REGISTRAL

El Tribunal decidió **REVOCAR** ambas observaciones y **DISPONER LA INSCRIPCIÓN** del título.

- El Tribunal determinó que, aunque el bien sea propio del marido, la participación innecesaria de la esposa no afecta el principio de tracto sucesivo ni la validez de la venta, siempre y cuando el titular registral (Federico) haya intervenido y manifestado su voluntad de vender, lo cual sí ocurrió. No se requiere aclaración por este exceso de formalidad.
- El Tribunal estableció que la omisión de la fecha de conclusión impide la inscripción *solo si* no hay otros elementos que permitan determinarla indubitadamente. En este caso, al revisar la escritura, se verificó que el notario indicó una única fecha de comparecencia (26 de agosto de 2009) y certificó que en ese acto instruyó a los otorgantes y estos firmaron. Se deduce lógicamente que la fecha de suscripción y conclusión es esa misma, cumpliendo la finalidad de la norma.

5. RESOLUCION N° 172- 2021-SUNARP-TR	
APELANTE	FLOR MARY BRAVO CUCCHI
TITULO	341208 del 04.02.2021
PROCEDENCIA	OFICINA REGISTRAL CUSCO
REGISTRO	PREDIOS
ACTO	COMPRAVENTA
FECHA	09 de abril de 2021
<i>HECHOS QUE ORIGINAN LA APELACION</i>	
• Se solicitó la inscripción de una compraventa de derechos y acciones sobre el predio "Lote 7, Manzana U-1, Asociación Popular Santa Rosa", ubicado en el distrito de San Sebastián, Cusco. • La escritura pública original de compraventa tenía fecha 17 de marzo de 2010 y fue autorizada por el notario Jorge Oswaldo Bustamante Aragón. • El notario original había cesado (por fallecimiento). Por ello, el parte notarial presentado al registro fue expedido el 11 de enero de 2021 por otra notaria, Dunia Victoria Terrazas Gonzales, en mérito a una resolución del Colegio de Notarios.	
<i>OBSERVACION DEL REGISTRADOR</i>	
La registradora pública de Cusco denegó la inscripción basándose en dos puntos:	

- El presentante inicial del título, Marcelo Huillca, no estaba acreditado ni incorporado en el módulo "Sistema Notario" para realizar el trámite.
- La registradora argumentó que, de acuerdo con el artículo 21-A del Decreto Legislativo N° 1049, tras el cese de un notario por muerte, el Colegio debe nombrar a un "Notario Administrador" del acervo. Sostuvo que, al haber pasado el plazo de ley, la competencia era de ese administrador específico y no de los miembros de la Junta Directiva ni del Colegio en general.

FUNDAMENTOS QUE MOTIVARON LA APELACION

La apelante (Flor Mary Bravo Cucchi) fundamentó su recurso en lo siguiente:

- Informó que se corrigió el error del presentante, autorizándose a ella misma (Flor Mary Bravo) en el sistema para la presentación.
- Argumentó que los artículos 61 y 89 de la Ley del Notariado facultan expresamente al Colegio de Notarios (cuando está encargado del archivo) a designar a un notario para que autorice los traslados.
- Señaló que la notaria Dunia Terrazas fue designada válidamente mediante la Resolución N° 063-2020-CNCMD del Colegio de Notarios para autorizar estos documentos, actuando dentro de la legalidad administrativa.

DECISION DEL TRIBUNAL REGISTRAL

El Tribunal decidió **REVOCAR** la observación y **DISPONER LA INSCRIPCIÓN** del título.

Sus fundamentos principales fueron:

- El Tribunal estableció que, producido el cese de un notario, su archivo queda a cargo del Colegio de Notarios. La ley (Arts. 89 y 130 del D.Leg. 1049) faculta al Colegio a designar al notario que se encargue de expedir los traslados.
- Se verificó que el Colegio de Notarios de Cusco emitió la Resolución N° 063-2020-CNCMD, designando a los miembros de su Junta Directiva (incluida Dunia Terrazas) como "notarios suscriptores" según un cronograma, e incluso facultando a la Decana (Terrazas) a firmar en casos de fuerza mayor.
- La notaria Terrazas estaba plenamente autorizada por el ente competente para expedir el parte notarial de la escritura de 2010.
- Al haberse subsanado el error del presentante en el formulario ("Sistema Notario"), se dejó sin efecto ese extremo de la observación

6. RESOLUCION N° 436 -2021-SUNARP-TR	
APELANTE	EDWIN WALTER RAYME PUNCA
TITULO	323533 del 12.02.2021
PROCEDENCIA	OFICINA REGISTRAL CUSCO
REGISTRO	VEHICULAR
ACTO	Inmatriculación
FECHA	31 de mayo del 2021
<i>HECHOS QUE ORIGINAN LA APELACION</i>	
• Se solicitó la inmatriculación (primera inscripción de propiedad) de un vehículo menor marca Honda, modelo CGL 125, categoría L3. • El vehículo se identificaba con número de VIN LWBPCJ1F481002599 y número de motor WH156FMI207K71378. • Se presentó el formato de inmatriculación, boleta de venta y carta poder, donde Edwin Walter Rayme Punca actuaba en representación de la propietaria, Carmen Rosa Gutiérrez Quispe.	
<i>OBSERVACION DEL REGISTRADOR</i>	
El registrador público de Cusco denegó la inscripción basándose en la incongruencia de los datos:	

- Advirtió que la Declaración Única de Aduanas (DUA) no consignaba el Número de Serie o Chasis.
- Sin embargo, el formato de inmatriculación y la boleta de venta presentados por el usuario *sí* consignaban un número de serie.
- El registrador consideró que, al ser un dato que proviene de la DUA, esta debía ser rectificada ante la SUNAT para incorporar dicho número antes de proceder con la inscripción.

FUNDAMENTOS QUE MOTIVARON LA APELACION

El apelante (Edwin Walter Rayme Punca) sustentó su recurso en lo siguiente:

- Afirmó que en el formato de inmatriculación se consignó correctamente el número de chasis.
- Aunque reconoció que en la DUA no se encontraba consignado el número de serie, argumentó tácitamente la validez de los demás elementos de identificación presentados (VIN).

DECISION DEL TRIBUNAL REGISTRAL

El Tribunal decidió **REVOCAR** la observación y **DISPONER LA INSCRIPCIÓN** del vehículo.

Sus fundamentos principales fueron:

- El Tribunal citó el artículo 7 del Decreto Supremo N° 058-2003-MTC, el cual estipula que cuando un vehículo cuenta con VIN (Número de Identificación Vehicular), el número de chasis o serie constituye una característica registrable opcional.
- El VIN es irrepetible y suficiente para individualizar el vehículo. Al tener la DUA consignado el VIN y el número de motor, el vehículo está plenamente identificado según la normativa.
- Respecto a la incongruencia notada por el registrador, el Tribunal aplicó el artículo 23 del RIRPV. Este indica que la información obtenida de la interconexión con Aduanas (Aduaweb) tiene preferencia. Dado que el chasis es opcional y no aparece en la DUA (la fuente preferente), no es exigible rectificar la DUA; basta con inscribir el vehículo con los datos esenciales (VIN y Motor) que sí constan en el sistema.

7. RESOLUCION N° 441- 2021-SUNARP-TR	
APELANTE	ADA MARITZA CANAL ESTRADA
TITULO	099412 DEL 12.01.2021
PROCEDENCIA	OFICINA REGISTRAL CUSCO
REGISTRO	PREDIOS
ACTO	COMPRAVENTA
FECHA	31 de mayo de 2021
<i>HECHOS QUE ORIGINAN LA APELACION</i>	
Se solicitó la inscripción de dos transferencias de acciones y derechos sobre un predio denominado "Atoc huachana" en el distrito de San Sebastián, Cusco. Las Transferencias: • Compra: Isidro Ticona Pampa adquiere el 0.1139% de acciones y derechos de Natividad Delgado Moreno. • Venta: Posteriormente, Isidro Ticona Pampa vende la totalidad de sus acciones y derechos a Mileey Gaby Ticona y Pamela Gabriela Ticona Estofanero. En la escritura, se consignó que vendía el 0.2961%.	

OBSERVACION DEL REGISTRADOR

El registrador público de Cusco denegó la inscripción basándose en una discrepancia matemática sobre el porcentaje que poseía el vendedor:

- Según los antecedentes registrales, Isidro tenía un remanente del 0.1816316% (tras una venta anterior). Al sumar la nueva adquisición (0.1139%), el registrador calculó que Isidro acumulaba un total de 0.2955%.
- La escritura pública de venta señalaba que Isidro transfería el 0.2961%.
- Observó el título argumentando que Isidro estaba disponiendo de un porcentaje mayor al que registralmente le correspondía ($0.2961\% > 0.2955\%$), solicitando una aclaración.

FUNDAMENTOS QUE MOTIVARON LA APELACION

El apelante sustentó su recurso en los siguientes puntos:

- Argumentó que la transferencia corresponde a **130 m²** (80 m² que le quedaban más 50 m² que compró), lo cual es correcto en la realidad física.
- Sostuvo que la discrepancia porcentual se debe al redondeo de cifras decimales en las escrituras anteriores y la actual, pero que esto no debería impedir la inscripción del título.

DECISION DEL TRIBUNAL REGISTRAL

El Tribunal decidió **REVOCAR** la observación y **DISPONER LA INSCRIPCIÓN** del título.

Sus fundamentos principales fueron:

- El Tribunal confirmó que la suma matemática estricta daba 0.2955316%, mientras que la escritura decía 0.2961%.
- Aplicó las reglas de redondeo para verificar si la diferencia era significativa.

Al redondear ambas cifras a tres decimales:

- o 0.2955... sube a 0.296% (porque el siguiente dígito es 5).
- o 0.2961... se mantiene en 0.296% (porque el siguiente dígito es 1).
- Al coincidir las cifras redondeadas, el Tribunal determinó que la diferencia es de escasa significación y proviene del manejo de decimales, por lo que la transferencia es válida y procedente.

8. RESOLUCION N° 3218 - 2021-SUNARP-TR	
APELANTE	JENNY VILLENA RIVERA
TITULO	2608973 del 22/9/2021
PROCEDENCIA	OFICINA REGISTRAL CUSCO
REGISTRO	PREDIOS
ACTO	Dación en pago.
FECHA	30 de diciembre de 2021
<i>HECHOS QUE ORIGINAN LA APELACION</i>	
- En enero de 2014, la sociedad conyugal conformada por Ángel Villena y Dionisia Rivera vendió un terreno (Fundo Lucrepata) a la empresa "Ormachea Proyectos e Inversiones E.I.R.L.". - Parte del precio (\$280,000.00) se pagaría mediante una dación en pago con bienes futuros, específicamente con la entrega de los Departamentos 101, 201, 202 y la Cochera 01 del edificio a construir. - Pasado el tiempo, los departamentos 101 y 202 fueron transferidos, pero el Departamento 201 (bien futuro) no cumplió con las características pactadas originalmente. - El 21 de septiembre de 2021, las partes firmaron una escritura pública de "Adenda", acordando sustituir el Departamento 201 y la Cochera 01 por el	

Departamento 203 (un bien ya existente e inscrito en la Partida N° 11201295), para cancelar la deuda pendiente.
<i>OBSERVACION DEL REGISTRADOR</i>
El registrador público de Cusco observó el título por razones de formalidad registral vinculadas a las partidas involucradas: • Argumentó que la rogatoria (solicitud) solo podía entenderse respecto a la partida matriz (el terreno original), ya que allí obraban los instrumentos antecedentes de la dación en pago original. • Indicó que la solicitud no podía procesarse sobre la partida registral individual del Departamento 203, requiriendo que el usuario reformule su solicitud solo sobre el predio matriz y se desista del departamento específico.
<i>FUNDAMENTOS QUE MOTIVARON LA APELACION</i>
El apelante sustentó su pretensión impugnativa en los siguientes argumentos: • Sostuvo que el registrador no calificó el fondo del acto rogado, que es una dación en pago. • Explicó que hubo una sustitución legítima de un bien futuro (que no cumplió las características) por un bien presente (Departamento 203), acordada mutuamente para extinguir la obligación pendiente.

- Al ser el comprador (Ormachea) titular del Departamento 203, transfiere este bien para satisfacer al acreedor, lo cual debe inscribirse en la partida de dicho inmueble.

DECISION DEL TRIBUNAL REGISTRAL

El Tribunal decidió **REVOCAR** la observación y **DISPONER LA INSCRIPCIÓN** del título.

Sus fundamentos principales fueron:

- El Tribunal verificó que el acto cumple con los requisitos del artículo 1265 del Código Civil para una dación en pago: 1) Existencia de una deuda válida (saldo del precio del terreno), 2) Entrega de un bien distinto al debido (se entrega el Depto. 203 en lugar del Depto. 201 y cochera), y 3) Consentimiento de las partes.
- Determinó que es perfectamente válido que las partes acuerden sustituir el bien objeto de la dación en pago (originalmente un bien futuro determinado) por otro bien (Depto. 203) si las características del primero variaron o no satisfacían lo pactado.
- Al haberse formalizado la sustitución y la transferencia mediante escritura pública, corresponde inscribir la transferencia de propiedad a favor de los acreedores en la partida del bien entregado (Depto. 203), desestimando la restricción formal impuesta por el registrador.

9. RESOLUCION N° 3229- 2021-SUNARP-TR	
APELANTE	JULIO ACHAHUANCO MONTESINOS
TITULO	2439899 del 8/9/2021
PROCEDENCIA	OFICINA REGISTRAL CUSCO
REGISTRO	PREDIOS
ACTO	Adjudicación e Independización
FECHA	30 de diciembre de 2021
<i>HECHOS QUE ORIGINAN LA APELACION</i>	
• Se solicitó el registro de la adjudicación e independización del Lote 11 de la Manzana T-2 de la Asociación Pro Vivienda Popular Santa Rosa, en Cusco. • La transferencia es otorgada por la Asociación a favor de Aniceto Tacuri Huallpa y su cónyuge. • Se pidió la independización en mérito al título archivado de la lotización inscrita (Asiento 27) y su reconstrucción (Asiento 60) en la Partida N° 11001285. • Existía un problema técnico histórico donde los lotes 11 y 12 aparecían gráficamente unidos como un solo lote de 353.30 m2 en el plano archivado, sin medidas perimétricas individuales, aunque la memoria descriptiva sí mencionaba sus áreas individuales.	

OBSERVACION DEL REGISTRADOR

La registradora pública de Cusco denegó la inscripción basándose en la falta de datos técnicos suficientes en el título archivado:

- Advirtió que, en la memoria descriptiva y planos del título archivado (que dio mérito a la lotización), no constaban las medidas perimétricas del Lote 11, ni su delimitación gráfica individual.
- Señaló que para independizar en mérito a un título archivado (según la Séptima Disposición Transitoria del RIRP), es requisito indispensable que los planos consignen área, linderos y medidas perimétricas.
- Citó una resolución anterior del Tribunal (2019) que ya había rechazado este caso por la imposibilidad de individualizar el predio con la documentación existente.

FUNDAMENTOS QUE MOTIVARON LA APELACION

El apelante (Julio Waldir Achahuanco Montesinos) sustentó su recurso en un hecho nuevo y administrativo:

- Presentó la Resolución de Unidad Registral N° 276-2021-SUNARP-Z.R.N°X/PAR-UR del 22 de abril de 2021.

- Argumentó que dicha resolución administrativa ya había dispuesto que el Área de Catastro modifique y actualice la información gráfica para reconocer la existencia de los lotes 11 y 12, subsanando el error del técnico original.
- Sostuvo que ya existen linderos y medidas perimétricas validados administrativamente, por lo que la observación técnica no debería persistir.

DECISION DEL TRIBUNAL REGISTRAL

El Tribunal decidió **REVOCAR** la observación y **DISPONER LA INSCRIPCIÓN** del título.

Sus fundamentos principales fueron:

- El Tribunal reconoció que, aunque en 2019 se rechazó el caso por falta de datos, la situación cambió con la emisión de la Resolución de Unidad Registral N° 276-2021.
- Esta resolución administrativa resolvió la discrepancia disponiendo que prevalezca el área registral (176.65 m²) y se completen las medidas perimétricas con la información proporcionada por la Municipalidad Distrital de San Sebastián.

- La resolución ordenó expresamente al Área de Catastro actualizar la base gráfica. Al ser un acto emitido por órgano competente, se presume válido y suple la deficiencia de información del título archivado original.
- Al integrarse la información de la Resolución N° 276-2021, el lote 11 ya cuenta con datos suficientes de área y medidas perimétricas para ser individualizado, cumpliendo así con la exigencia para la independización.

5.1.2 Análisis Cuantitativo

5.1.2.1 Definición de trabajo

Para la recolección de datos cualitativos, se ha realizado encuesta los registradores de Registros Públicos de la Zona Registral N° X Sede - Cusco; empleando una guía de preguntas como instrumento.

La encuesta se aplicó a 20 registradores de Registros Público, a fin de conocer sus impresiones respecto de la calificación registral y la predictibilidad.

5.1.3 Resultados de encuesta a registradores

Tabla 1

Profesión de los registradores encuestados

	Frecuencia	Porcentaje
Derecho	20	100.0

Nota: Elaborado de acuerdo a los datos de la encuesta.

Tabla 2

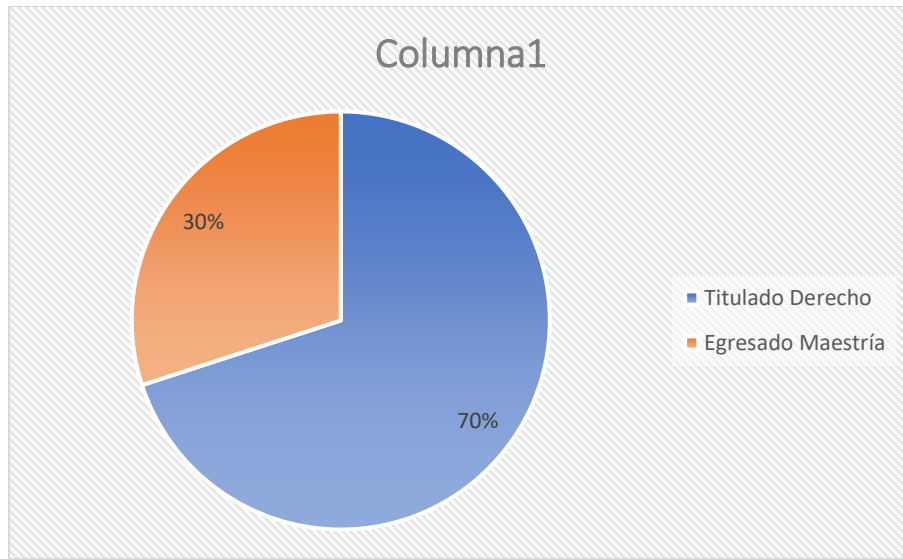
Grado académico alcanzado por los registradores

	Frecuencia	Porcentaje
Titulado en Derecho	15	70.0
Egresado Maestría	5	30.0
Total	20	100.0

Nota: Elaborado de acuerdo a los datos de la encuesta

Figura 1

Grado académico de los registradores encuestados



Nota: Elaborado de acuerdo a los datos de la encuesta.

Análisis e interpretación:

Se obtuvo una muestra de 20 participantes dentro de los registradores. Se puede observar que el 100% de los participantes ejerce dentro de la carrera profesional de derecho, además que un 70% tiene la condición de titulado.

Tabla 3

En la calificación de títulos, ¿tuvo discrepancias respecto de los criterios adoptados con sus colegas registradores? (Pregunta 1)

	Frecuencia	Porcentaje
Algunas veces	20	100.0

Nota: Elaborado de acuerdo a los datos de la encuesta.

Análisis e interpretación:

Un 100% de los registradores encuestados reporta que tuvieron algunas discrepancias con los criterios adoptados por sus colegas.

Tabla 4

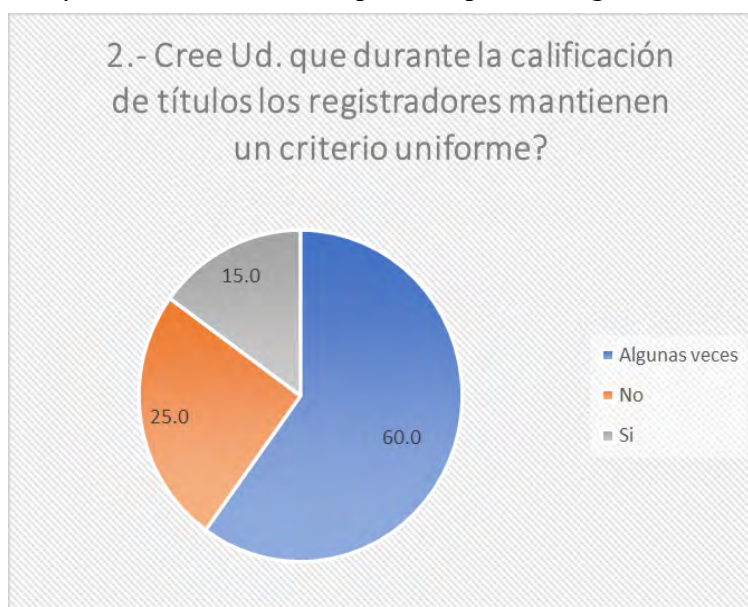
¿Cree Ud. que durante la calificación de títulos los registradores mantienen un criterio uniforme? (Pregunta 2)

	Frecuencia	Porcentaje
Algunas veces	12	60.0
No	5	25.0
Si	3	15.0
Total	20	100.0

Nota: Elaborado de acuerdo a los datos de la encuesta

Figura 2

Uniformidad de criterio reportada por los registradores



Nota: Elaborado de acuerdo a los datos de la encuesta.

Análisis e interpretación:

Un 60% de los registradores encuestados considera que algunas veces los registradores mantienen un criterio uniforme en la calificación, mientras que un 25% considera que no.

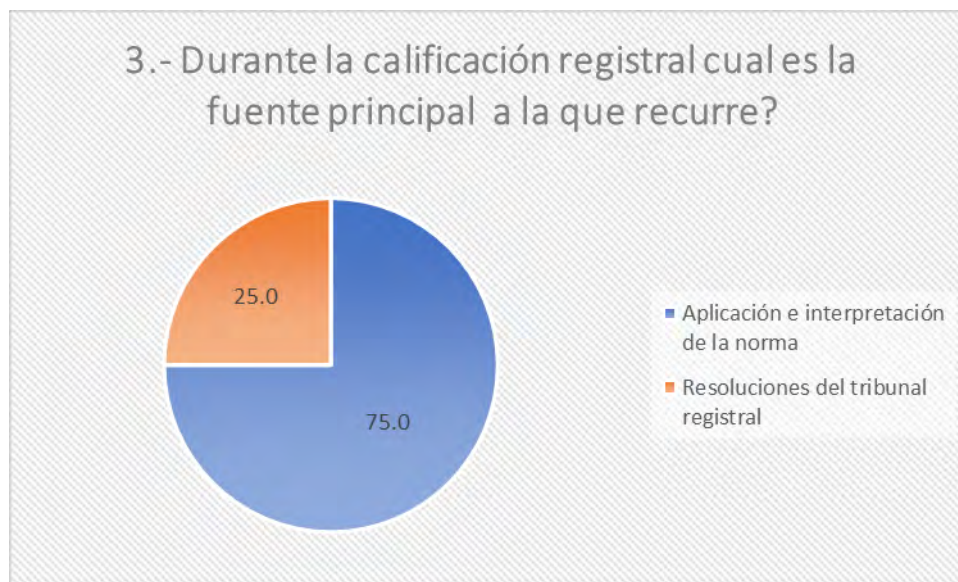
Tabla 5

Durante la calificación registral ¿cuál es la fuente principal a la que recurre? (Pregunta 3)

	Frecuencia	Porcentaje
Aplicación e interpretación de la norma	15	75.0
Resoluciones del tribunal registral	5	25.0
Total	20	100.0

Nota: Elaborado de acuerdo a los datos de la encuesta.

Figura 3 *Fuente principal de los registradores*



Nota: Elaborado de acuerdo a los datos de la encuesta.

Análisis e interpretación:

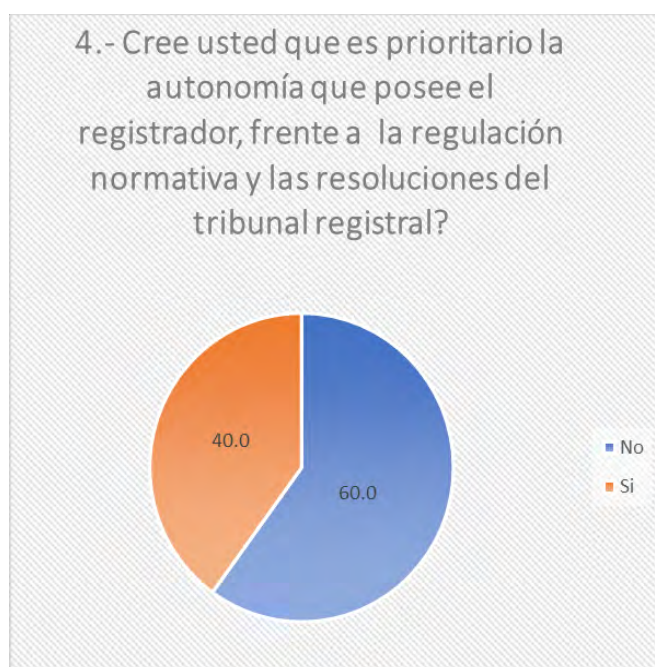
El 75% de los registradores considera que la fuente principal que recurren es la aplicación e interpretación de la norma, mientras que un 25% usa las resoluciones del tribunal registral como fuente principal.

Tabla 6

¿Cree usted que es prioritario la autonomía que posee el registrador, frente a la regulación normativa y las resoluciones del tribunal registral? (Pregunta 4)

	Frecuencia	Porcentaje
No	12	60.0
Si	8	40.0
Total	20	100.0

Nota: Elaborado de acuerdo a los datos de la encuesta.

Figura 4 *Importancia de la autonomía del registrador*

Nota: Elaborado de acuerdo a los datos de la encuesta.

Análisis e interpretación:

Un 60% de los encuestados considera que es prioritario la autonomía del registrador frente a la regulación, mientras que un 40% considera que si es importante mantener la autonomía.

Tabla 7

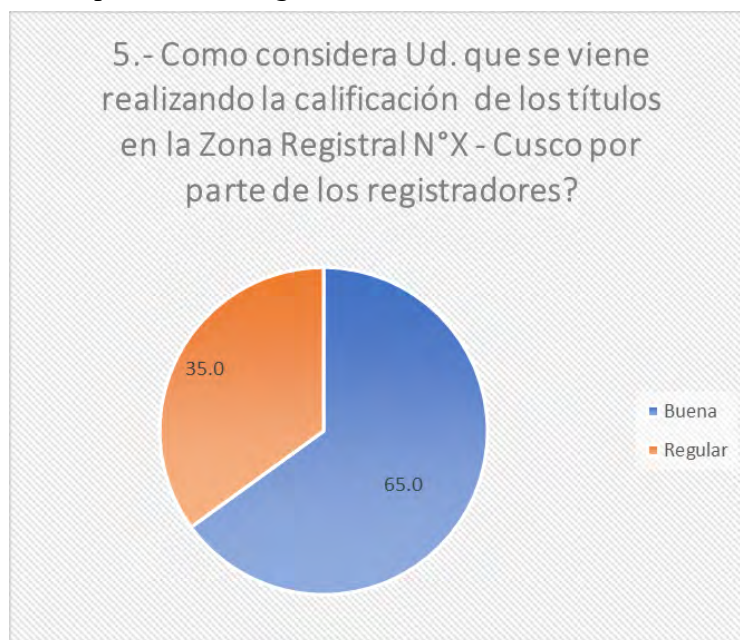
¿Cómo considera Ud. que se viene realizando la calificación de los títulos en la Zona Registral N°X - Cusco por parte de los registradores? (Pregunta 5)

	Frecuencia	Porcentaje
Buena	13	65.0
Regular	7	35.0
Total	20	100.0

Nota: Elaborado de acuerdo a los datos de la encuesta

Figura 5

Desempeño de los registradores



Nota: Elaborado de acuerdo a los datos de la encuesta.

Análisis e interpretación:

Un 65% de los registradores encuestados considera que la calificación registral es buena y un 35% considera que es regular.

Tabla 8

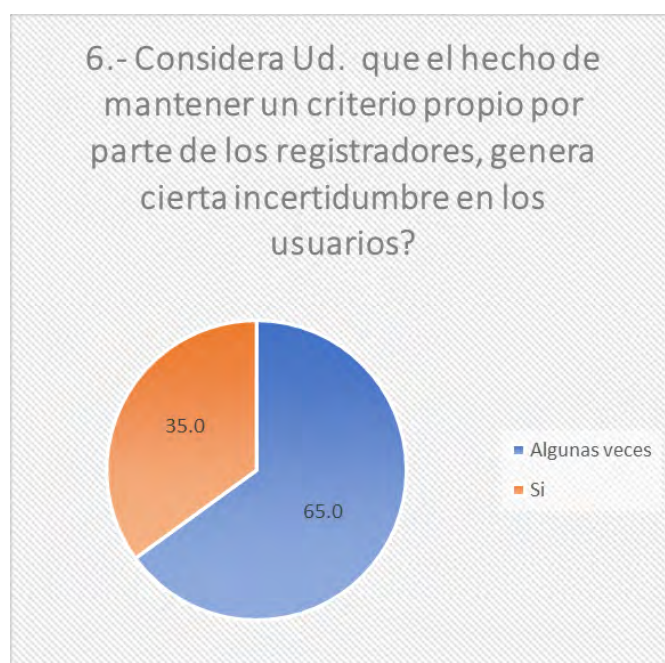
¿Considera Ud. que el hecho de mantener un criterio propio por parte de los registradores, genera cierta incertidumbre en los usuarios? (Pregunta 6)

	Frecuencia	Porcentaje
Algunas veces	13	65.0
Si	7	35.0
Total	20	100.0

Nota: Elaborado de acuerdo a los datos de la encuesta

Figura 6

Aplicación del criterio propio e incertidumbre



Nota: Elaborado de acuerdo a los datos de la encuesta

Análisis e interpretación:

De los participantes un 65% considera que algunas veces mantener un criterio propio genera incertidumbre en los usuarios, mientras que un 35% considera que esto si ocurre.

Tabla 9

¿ Cree Ud. que una deficiente calificación de los títulos, influye en la seguridad jurídica dinámica? (Pregunta 7)

	Frecuencia	Porcentaje
Si	20	100.0

Nota: Elaborado de acuerdo a los datos de la encuesta

7.- Cree Ud. que una deficiente calificación de los títulos, influye en la seguridad jurídica dinámica?

20 respuestas



Análisis e interpretación:

Un 100% de los participantes, considera que la deficiente evaluación de los títulos impacta en la seguridad jurídica dinámica.

Resumen de encuestas:

N°	1.- ¿En la calificación de títulos, tuvo discrepancias respecto de los criterios adoptados con sus colegas registradores?	2.- ¿Cree Ud. que durante la calificación de títulos los registradores mantienen un criterio uniforme?	3.- Durante la calificación registral ¿cuál es la fuente principal a la que recurre?	4.- ¿Cree usted que es prioritario la autonomía que posee el registrador, frente a la regulación normativa y las resoluciones del tribunal registral?	5.- ¿Como considera Ud. que se viene realizando la calificación de los títulos en la Zona Registral N°X - Cusco por parte de los registradores?	6.- ¿Considera Ud. que el hecho de mantener un criterio propio por parte de los registradores, genera cierta incertidumbre en los usuarios?	7.- ¿Cree Ud. que una deficiente calificación de los títulos, influye en la seguridad jurídica dinámica?
1	B) Algunas veces	B) No	A) Aplicación e interpretación de la norma	B) No	B) Buena	A) Si	A) Si
2	B) Algunas veces	C) Algunas veces	A) Aplicación e interpretación de la norma	B) No	B) Buena	C) Algunas veces	A) Si
3	B) Algunas veces	C) Algunas veces	A) Aplicación e interpretación de la norma	A) Si	B) Buena	C) Algunas veces	A) Si
4	B) Algunas veces	C) Algunas veces	A) Aplicación e interpretación de la norma	A) Si	B) Buena	A) Si	A) Si
5	B) Algunas veces	C) Algunas veces	A) Aplicación e interpretación de la norma	A) Si	B) Buena	C) Algunas veces	A) Si
6	B) Algunas veces	B) No	B) Resoluciones del tribunal registral	A) Si	B) Buena	A) Si	A) Si
7	B) Algunas veces	B) No	A) Aplicación e interpretación de la norma	B) No	B) Buena	C) Algunas veces	B) Si
8	B) Algunas veces	C) Algunas veces	B) Resoluciones del tribunal registral	B) No	C) Regular	C) Algunas veces	A) Si
9	B) Algunas veces	A) Si	A) Aplicación e interpretación de la norma	B) No	B) Buena	A) Si	A) Si
10	B) Algunas veces	A) Si	A) Aplicación e interpretación de la norma	A) Si	B) Buena	C) Algunas veces	A) Si
11	B) Algunas veces	C) Algunas veces	A) Aplicación e interpretación de la norma	A) Si	B) Buena	C) Algunas veces	A) Si
12	B) Algunas veces	C) Algunas veces	B) Resoluciones del tribunal registral	B) No	C) Regular	C) Algunas veces	A) Si
13	B) Algunas veces	C) Algunas veces	B) Resoluciones del tribunal registral	B) No	C) Regular	C) Algunas veces	A) Si
14	B) Algunas veces	A) Si	A) Aplicación e interpretación de la norma	B) No	C) Regular	C) Algunas veces	A) Si

15	B) Algunas veces	B) No	A) Aplicación e interpretación de la norma	B) No	C) Regular	C) Algunas veces	A) Si
16	B) Algunas veces	B) No	B) Resoluciones del tribunal registral	A) Si	C) Regular	C) Algunas veces	B) Si
17	B) Algunas veces	C) Algunas veces	A) Aplicación e interpretación de la norma	B) No	B) Buena	A) Si	A) Si
18	B) Algunas veces	C) Algunas veces	A) Aplicación e interpretación de la norma	B) No	B) Buena	A) Si	A) Si
19	B) Algunas veces	C) Algunas veces	A) Aplicación e interpretación de la norma	A) Si	C) Regular	C) Algunas veces	B) Si
20	B) Algunas veces	C) Algunas veces	A) Aplicación e interpretación de la norma	B) No	B) Buena	A) Si	A) Si
Conclusión	La gran parte de los entrevistados señala que en la evaluación de títulos, algunas veces tuvo discrepancias respecto de los criterios adoptados con sus colegas registradores.	La mayor proporción de los entrevistados indica que, durante la evaluación de títulos los registradores, algunas veces, mantienen un criterio uniforme	La mayoría de los entrevistados considera que, durante la calificación registral la fuente principal a la que recurren es a la interpretación e implicación de las disposiciones legales.	La mayoría de los entrevistados señalan que, no es prioritario la autonomía que posee el registrador, respecto de la normativa vigente y los fallos del tribunal registral	La mayoría de los entrevistados considera que, es buena la calificación de los títulos que se viene realizando en la Zona Registral N°X - Cusco por parte de los registradores.	La mayoría de los entrevistados señala que, el hecho de mantener un criterio propio por parte de los registradores, algunas veces, genera cierta incertidumbre en los usuarios.	Todos los registradores consideran que una deficiente evaluación de los títulos, repercute en la seguridad jurídica dinámica.

5.2 Resultados y discusión de resultados

En el presente sub capítulo, corresponde remitirnos a los problemas y objetivos de la investigación, los cuales son:

Problema general:	Objetivo general:
¿Cómo la aplicación del principio de predictibilidad en la calificación registral influye en la seguridad jurídica?	Explicar cómo la aplicación del principio de predictibilidad en la calificación registral influye en la seguridad jurídica.
Problemas específicos:	Objetivos específicos:
1. ¿Cómo se aplica el principio de predictibilidad en la calificación registral?	1. Conocer cómo se aplica el principio de predictibilidad en la calificación registral.
2. ¿De qué manera el pronunciamiento del Registrador sobre la calificación del título influye en la seguridad jurídica dinámica?	2. Determinar la manera en que el pronunciamiento del registrador sobre la calificación del título influye en la seguridad jurídica dinámica.
3. ¿Cómo el criterio de interpretación del registrador permite una doble calificación registral de un título?	3. Determinar como el criterio de interpretación del registrador permite una doble calificación registral de un título

De los problemas formulados y objetivos propuestos en la investigación, corresponde examinar los problemas específicos en primera instancia para, posteriormente, referirnos al problema general.

5.2.1 Aplicación del principio de predictibilidad en la calificación registral

Siendo que la primera pregunta específica es ¿Cómo se aplica el principio de predictibilidad en la calificación registral? y tiene como propósito específico: Conocer cómo se aplica el principio de predictibilidad en la calificación registral.

El principio de predictibilidad (ítem 2.3.2), de acuerdo a lo previsto en la Ley 27444, se encuentra vinculada con “la función de la autoridad administrativa de proporcionar a los administrados o sus representantes, conocimiento confiable, integra y veraz en relación a cada trámite producido. No obstante, su aplicación material no se reduce a un deber informativo, sino que constituye una garantía de certidumbre conductual: el administrado debe tener la capacidad de anticipar el desenlace de su procedimiento basándose en los precedentes y la normativa vigente, eliminando el factor sorpresa en la decisión final.

En el ámbito registral, según lo desarrollado en el ítem 2.3.2.1, el registrador debe otorgar a los administrados información verídica, confiable e integra respecto al trámite, para que el administrado tome conocimiento respecto del posible resultado de un procedimiento de calificación registral; ello comprende la interpretación de leyes aplicables en la función registral, de acuerdo con lo señalado por el art. 2011 del Código Civil.

Puesto que, el registrador, al igual que el Juez, es quien aplica normas jurídicas en la calificación de títulos; aun cuando se advierte una variedad de criterios en la calificación registral. Esta dispersión obedece a una distorsión operativa de la autonomía: si bien el registrador gozan de independencia, la aplicación del principio de predictibilidad se ve fracturada cuando esta

autonomía se ejerce al margen de la unidad de criterio institucional, pues es común que un mismo caso o uno similar se resuelva de diferente manera cuando los registradores gozan de autonomía e independencia en la calificación, situación que perjudica a la previsibilidad que debe existir en la función registral.

Es de precisar que SUNARP, en el rol de brindar seguridad jurídica y en aplicación del principio de predictibilidad, debe generar la expectativa razonablemente fundada del ciudadano, en relación a su actuación de calificación registral. Pues, como se advierte de la tabla N° 03, el 100% de los registradores reconocen que algunas veces tuvieron discrepancias con las decisiones adoptadas por sus pares, dato que confirma que el ejercicio actual del principio es deficiente y subjetiva. Complementado con los datos contenidos en la tabla N° 4, donde únicamente el 25% considera que durante la calificación de títulos los registradores mantienen un criterio uniforme, aun cuando el 75 % de los registradores entrevistados coinciden en señalar que la aplicación e interpretación de la norma, es la fuente principal a la que recurren. Esta contradicción estadística revela que, aunque formalmente citan la norma, materialmente la interpretan de forma disímil, vulnerando la predictibilidad.

El análisis de las resoluciones revela un patrón donde la primera instancia ignora parámetros técnicos ya establecidos en las resoluciones del Tribunal registral tales como Resolución N° 5194-2022-SUNARP-TR. Donde el tribunal registral tuvo que revocar lo observado por los registradores debido a que ya en sentencias anteriores se habían fijado criterios de calificación. En estos casos, se evidencia una inaplicación fáctica del principio de predictibilidad, obligando al Tribunal Registral a revocar observaciones que nunca debieron formularse dado que existían criterios preexistentes. Esto demuestra que la "aplicación" del principio en primera instancia es meramente declarativa, pero no operativa.

5.2.2 Pronunciamiento del Registrador sobre la calificación del título influye en la seguridad jurídica dinámica de los usuarios jurídica

La segunda pregunta específica es ¿De qué manera el pronunciamiento del Registrador sobre la calificación del título influye en la seguridad jurídica dinámica? y tiene como objetivo: Determinar la manera en que el pronunciamiento del registrador sobre la calificación del título influye en la seguridad jurídica dinámica.

En ese sentido, resulta oportuno tener presente que la seguridad jurídica dinámica permite brindar seguridad a aquellas transacciones que se realizaron en respeto de los pasos básicos, protegiendo la circulación de la riqueza y al tercero adquirente de buena fe. Entre estas se incluye el examen de los antecedentes registrales y de los documentos archivados; siendo así, es de precisar que el pronunciamiento del registrador, luego de realizar la calificación registral, contiene un mensaje que se encuentra vinculado al principio de predictibilidad. Este pronunciamiento no es un acto aislado, sino el detonante que permite o bloquea el tráfico jurídico. Y envía un mensaje en relación a que el procedimiento administrativo es claro, efectivo y transparente (ítem 2.3.2), que se sujeta a lo previsto en los reglamentos expedidos por SUNARP, en uso de sus facultades normativas, y que refleja una conducta del ente registrador a través de sus funcionarios (registradores), que debiera alcanzar eficacia.

En tal sentido, la calificación del título, con diferentes criterios por parte de los registradores, refleja una actuación que influye en la percepción de seguridad jurídica dinámica. Cuando el pronunciamiento es impredecible o arbitrario, se rompe la cadena de confianza del mercado, elevando los costos de transacción y paralizando la utilidad económica del bien; tal como se puede advertir (tabla N° 9), de los datos brindados por los

registradores, quienes señalan que, cuando la evaluación de los títulos es deficiente, se compromete la seguridad jurídica dinámica, lo que se encuentra vinculado con lo señalado en la figura N° 06, esto es que, el 65% de los registradores considera que el hecho de mantener un criterio propio por parte de los registradores, genera cierta incertidumbre en los usuarios; Esta "incertidumbre" es la antítesis de la seguridad dinámica: un mercado inmobiliario donde no se puede predecir el resultado registral es un mercado ineficiente y riesgoso.

Se observa las Resoluciones N° 211-2022, N°5791-2023. N°172-2021. N°436-2021, N° 441-2021, N°3218-2021 Y N°3229-SUNARP-TR refleja un patrón de interpretaciones diversas que paraliza el tráfico inmobiliario y la actividad económica formal; todas referidas a observaciones que terminaron siendo revocadas, pero solo después de generar meses de incertidumbre al usuario. Durante ese lapso, el derecho de propiedad, aunque existente, fue económicamente paralizado por no poder acceder a la publicidad registral, materializándose así el daño a la seguridad dinámica.

Por tanto, se determina que una calificación basada en criterios dispares influye negativamente en la seguridad jurídica dinámica, convirtiendo al Registro en un obstáculo temporal en lugar de un facilitador del intercambio patrimonial.

5.2.3 Criterio de interpretación del registrador permite una doble calificación registral de un título

La tercera pregunta específica es ¿Cómo el criterio de interpretación del registrador permite una doble calificación registral de un título? y tiene como objetivo específico: Determinar como el criterio de interpretación del registrador permite una doble calificación registral de un título.

El criterio de interpretación del registrador, responde a la calificación registral (ítem 2.3.1.) que se realiza respecto de un título, evalúa como funcionario público la legalidad, capacidad y validez de los actos presentados, contrastando el título con los asientos registrales y documentos archivados, motivo por el cual, la calificación registral es considerada como una expresión del principio de legalidad, sea calificación formal o calificación de fondo; lo que permite, ante la diversidad de criterio, una doble calificación registral.

Lo descrito aquí, se ve corroborado por lo expresado por los propios registradores encuestados, puesto que el 40% considera que es prioritaria la autonomía que posee el registrador, ante el ordenamiento normativo y los pronunciamientos del tribunal registral; y que la calificación de títulos que se viene realizando en la Zona Registral N° X Cusco es buena (el 65% de los registradores encuestados). Adicionalmente señalan que el mantener un criterio propio de los registradores genera cierta incertidumbre en los usuarios (el 65% considera que algunas veces puede generar incertidumbre).

Se observa la Resolución N° 2626-2022-SUNARP-TR. Donde el Tribunal revocó la tacheta. Pues esta imposición de una 'doble calificación' basada en criterios subjetivos o exigencias formales excesivas donde el Tribunal tuvo que corregir interpretaciones que se apartaban del texto expreso de la norma o del contrato.

El análisis de las resoluciones confirma que esta priorización de la interpretación subjetiva llega incluso a desconocer normas legales expresas, forzando una segunda instancia.

5.2.4 Aplicación del principio de predictibilidad en la evaluación registral repercute en la seguridad jurídica.

La pregunta general de la investigación es ¿Cómo la aplicación del principio de predictibilidad en la evaluación registral repercute en la seguridad jurídica? y tiene como objetivo

general: Explicar cómo la aplicación del principio de predictibilidad en la evaluación registral repercute en la seguridad jurídica.

De lo desarrollado en la presente investigación, tenemos que, el principio de predictibilidad en la evaluación registral repercute en la seguridad jurídica, porque los registradores públicos al momento de ejecutar la evaluación registral tienen diversos criterios de calificación e interpretación del marco normativo registral, de manera que los títulos sujetos a su calificación pueden merecer diferente calificación en atención a su autonomía para calificarlos.

Con tal calificación, en representación de SUNARP, vinculan su actuación al principio de predictibilidad, que ha permitido al usuario prever los posibles resultados de su procedimiento; esto va más allá, porque ello trasciende a la seguridad jurídica, que se halla vinculada al postulado de legalidad puesto que deja entrever que las opiniones del tribunal registral y el marco jurídico registral no brinda certeza y eficacia, puesto que su autonomía en la calificación de títulos permite incluso una doble calificación.

Conclusiones

PRIMERA

El principio de predictibilidad en la evaluación registral repercute en la seguridad jurídica, porque los registradores públicos al momento de realizar la evaluación registral tienen diversos criterios de calificación e interpretación del marco normativo registral, de manera que los títulos sujetos a su calificación pueden merecer diferente calificación en atención a su autonomía para calificarlos y con ello reflejan un mensaje a los usuarios quienes tienen la conciencia con respecto al posible resultado; pero ello se hace más trascendente con el principio de seguridad jurídica, porque no solo vincula al registrador, sino directamente al ente registral (SUNARP) y los pronunciamiento del tribunal registral y el marco normativo registral.

SEGUNDA

El principio de predictibilidad en la evaluación registral se aplica al momento en que el registrador califica un título y emite su pronunciamiento con diversos criterios, aun cuando el registrador debe proporcionar a los administrados un conocimiento confiable, integro y verídico respecto del trámite, de modo que el administrado pueda estar informado respecto del posible resultado de un procedimiento de calificación registral. Es de precisar que SUNARP, en el rol de brindar seguridad jurídica y en aplicación del principio de predictibilidad, debe generar la expectativa razonablemente fundada del ciudadano, en relación a su actuación de calificación registral. Pues, como se advierte de la tabla N° 03, el 100% de los registradores reconocen que algunas veces tuvieron discrepancias con los criterios adoptados por los registradores; complementado con los datos contenidos en la tabla N° 4, donde únicamente el 25% considera que durante la calificación de títulos los registradores mantienen un criterio uniforme, aun cuando el

75 % de los registradores entrevistados coinciden en señalar que la aplicación e interpretación de la norma, es la fuente principal a la que recurren.

TERCERA

La manera en que criterio del registrador respecto de la calificación del título repercute en la seguridad jurídica dinámica se manifiesta cuando este emite su pronunciamiento luego de realizar la calificación registral, el cual contiene un mensaje que se encuentra vinculado al principio de predictibilidad, esto es, envía un mensaje en relación a que el procedimiento administrativo es claro, efectivo y transparente, que se sujeta a lo previsto en los reglamentos expedidos por SUNARP, en uso de sus facultades normativas, y que refleja una conducta del ente registrador a través de sus funcionarios (registradores), que debiera alcanzar eficacia.

En tal sentido, la calificación del título, con diferentes criterio por parte de los registradores, refleja una actuación que influye en la percepción de seguridad jurídica dinámica por parte de SUNARP; tal como se puede advertir (tabla N° 9), de los datos brindados por los registradores, quienes señalan que, una deficiente evaluación de los títulos impacta en la seguridad jurídica dinámica, lo que se encuentra vinculado con lo señalado en la figura N° 06, esto es que, el 65% de los registradores considera que el hecho de mantener un criterio propio por parte de los registradores, genera cierta incertidumbre en los usuarios; incertidumbre que se vincula con la seguridad jurídica dinámica.

CUARTA:

La calificación registral constituye una manifestación del principio de legalidad, ya sea en su aspecto formal o de fondo, pues el registrador, en su calidad de funcionario público, realiza una evaluación respecto a la conformidad legal de los títulos sometidos a inscripción, la aptitud jurídica de los intervinientes y la legitimidad del negocio jurídico. Dicho juicio se efectúa sobre la base del título expuesto, comparado con la información inscrita en el registro y, excepcionalmente, con los

títulos archivados, lo que, ante la diversidad de criterios interpretativos, permite la posibilidad de una doble calificación registral del título.

Lo descrito se ve corroborado por las declaraciones de los propios registradores encuestados, dado que el 40% considera prioritaria la autonomía que posee el registrador, en el marco de las resoluciones del tribunal registral y la regulación normativa; además la calificación de títulos que se viene realizando en la Zona Registral N° X Cusco es buena (el 65% de los registradores encuestados). Adicionalmente señalan que el mantener un criterio propio de los registradores genera cierta incertidumbre en los usuarios (el 65% considera que algunas veces puede generar incertidumbre)

PROPUESTAS

PRIMERA:

Se propone al Superintendente Nacional de los Registros Públicos, incorporar en el literal a.4. en el art. 33 del RGRP, el cual permite que el Registrador Público observe los acuerdos de predictibilidad, contribuyendo así al fortalecimiento de la seguridad jurídica registral mediante la ejecución del principio de predictibilidad.

SEGUNDA:

Se propone al Registrador Público, que, en el desarrollo de sus actividades laborales relacionadas con la calificación registral, observe los acuerdos de predictibilidad, mientras se tome en cuenta la propuesta realizada.

TERCERA.

Se propone al Registrador Público que, al pronunciarse sobre la calificación registral realizada, tenga en consideración la seguridad jurídica dinámica que Registros Públicos genera a los usuarios.

CUARTA:

Se propone a Registros Públicos que, a fin de fortalecer el criterio de interpretación de los registradores, además se brinde capacitación tecnológica permanente, que permita el manejo de ciertas tecnologías para evitar la doble calificación registral de títulos.

Propuesta de modificación del reglamento general de los Registros Públicos.

Se propone al Superintendente Nacional de los Registros Públicos, incorporar el literal a.4 en el artículo 33 del RGRP, a fin de garantizar la seguridad jurídica en el ámbito registral.

INICIATIVA DE MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

1. SUSTENTACIÓN:

1.1 Planteamiento de Motivos

- Evaluación de la constitucionalidad y el marco legal de la propuesta:

La integración del literal a.4) en el artículo 33 del TUO del RGRP, no contraviene el texto Constitucional, ni otro ordenamiento legal del país.

- Descripción del problema

En el año 2010, según se tiene del informe N° 238-2010-SUNARP/GPD, referido al análisis FODA de SUNARP, al realizar un diagnóstico institucional se advirtió como uno de factores de debilidad institucional, la ineficiencia de los procesos administrativos y registrales; lo que motivó a SUNARP trazar como objetivo específico estratégico 3, **fortalecer la capacidad operativa y estandarizar y mejorar los procesos con criterios registrales homogéneos.** (El énfasis nos corresponde).

Pese a haberse trazado como objetivo la estandarización y mejora de los procesos con criterios registrales homogéneos; en las sedes registrales de la Zona Registral N° X - Cusco desde el año 2021, se presentan problemas en el sistema de evaluación registral de títulos, ello, como consecuencia de la disparidad de los estándares jurídicos de los registradores públicos.

La falta de uniformidad de criterio registrales o la falta de estandarización de criterios registrales homogéneos por parte de los registradores, trae como consecuencias, la doble

calificación registral, apelación de títulos, tramites registrales inconcluso; todo ello incide en la predictibilidad del procedimiento administrativo realizado en dicha entidad.

- Predictibilidad a nivel registral que viene a ser uno de los principales objetivos en el actual Plan Estratégico de SUNARP 2019 al 2027 aprobado por resolución 326-2018-SUNARP/SN, en el que precisa que SUNARP ha definido como una misión institucional, la de “inscribir y publicitar actos, contratos, derechos y titularidades del ciudadano mediante un servicio de calidad accesible, oportuno y predecible” (Plan Estratégico Institucional PEI 2019-2022 SUNARP, 2018, pág. 7).

Y que debido a la inadecuada calificación de títulos por parte de las autoridades registrales públicas de las oficinas registrales de la Zona Registral N° X - Cusco, no solo, no permite generar predictibilidad a nivel registral, sino que, además, ello incide en la seguridad jurídica que debe brindar el Estado en sus diferentes entidades, como es SUNARP.

- **Fundamentación de la propuesta**

Esta propuesta tiene como objetivo optimizar la actividad de calificación registral, observando los acuerdos de predictibilidad por los registradores públicos, a fin de garantizar la predictibilidad de la función registral.

- **Mencionar las fuentes consultadas**

Las fuentes consultadas son:

Bibliografía

- Cabrera, E. (2003). El principio de legalidad y la calificación registral en el Perú. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario(677).
- LEY N° 27444 . (2021). Obtenido de Ley del Procedimiento Administrativo General: <https://www.peru.gob.pe/normas/docs/ley-27444.pdf>

- Llerena, J., & Pinillos Cordoba, A. (Noviembre de 2019). Rodriguez Angobaldo Abogados. Obtenido de Breve comentario sobre la importancia de los principios administrativos de predictibilidad y seguridad jurídica en el ámbito del proceso contencioso administrativo: <https://er.com.pe/breve-comentario-sobre-la-importancia-de-los-principios-administrativos-de-predictibilidad-y-seguridad-juridica-en-el-ambito-del-proceso-contencioso-administrativo/>
- Macal, S. (2017). Los Principios registrales en Relacion a los derechos y garantías constitucionales de las personas en el procedimiento registral Guatemalteco. Maestra en Derecho Notarial y Registral. Universidad de San Carlos de Guatemala, Quetzaltenango,. Obtenido de <http://www.postgrados.cunoc.edu.gt/tesis/9567fdc4de8ce04e0a16e9aa4635b9b184e59a2d.pdf>
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. (29 de 10 de 2021). TRIBUNAL REGISTRAL. Obtenido de RESOLUCIÓN No. - 503 -2022-SUNARP-TR: https://cdn.gacetajuridica.com.pe/laley/RESOLUCI%C3%93N%20N%C2%BA503-2022-SUNARP-TR_LALEY.pdf
- Peña, S. (2018). Calificacion registral de titulos por el juez y su incidencia negativa en la seguridad juridica registral, análisis del artículo 2011 del codigo civil peruano. Tesis para optar el grado de Maestro. Universidad Nacional Santiago Antuñez de Mayolo, Huaraz. Obtenido de http://repositorio.unasam.edu.pe/bitstream/handle/UNASAM/2248/T033_42242594_M.pdf?sequence=1&isAllowed=y

- Rivera cervantes, F. (2018). La Seguridad Juridica y la Constitucion Peruana Publica. Obtenido de Garantías a la ciudadanía:
<https://elperuano.pe/suplementosflipping/juridica/709/web/pagina02.html>
- Soriano, R. (2017). La calificacion de titulos y la seguridad juridica en la SUNARP oficina registral de Huancayo en el año 2017. Para optar el titulo profesional de Abogado. Universidad peruana los Andes, Huancayo. Obtenido de
<https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/455/TESIS%20PDF.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- SUNARP. (2012). RESOLUCIONES JUDICIALES. Obtenido de Procedimiento registral:
https://www.sunarp.gob.pe/TribunalRegistral/Precedentes/PDFs/cap_2.pdf
- SUNARP. (2016). Plan Estratégico Institucional para el periodo 2016-2018. Obtenido de <https://www.sunarp.gob.pe/nosotros.asp>

1.2. Análisis Costo Beneficio

La incorporación del literal a.4 en el artículo 33 del TUO del RGRP, no genera gastos adicionales en el presupuesto estatal, puesto que las variaciones presupuestarias se financian con fondos del presupuesto asignado al Ministerio Economía.

2. TÍTULO

Anteproyecto de Ley sobre la predictibilidad en la calificación registral y la seguridad jurídica.

3. FORMULA NORMATIVA

Anteproyecto de Ley

Artículo 1. La Ley actual se orienta a regular como parte de la labor de los registradores, el cumplimiento de los acuerdos de predictibilidad, y establecer un régimen de responsabilidad funcional ante su inobservancia, procurando garantizar y mantener la seguridad jurídica registral.

Artículo 2. Incorporar e literal a.4) en el artículo 33 del TUO del RGRP.

Artículo 33 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos

- **Debe decir:**

Artículo 33.- Reglas de predictibilidad registral.

Los órganos registrales, al analizar y revisar los documentos, se someten responsablemente a estas normas y parámetros que facilitan la certidumbre registral:

a) En la primera instancia: (...)

a.4) El registrador público, debe cumplir con aplicar los acuerdos de predictibilidad al momento de realizar la calificación registral, con la finalidad de preservar la confiabilidad del sistema registral. El incumplimiento injustificado de estos acuerdos, se considera una vulneración al principio de predictibilidad; dando apertura a un proceso administrativo disciplinario, en razón del incumplimiento de sus funciones por la reiterativa inaplicación de los acuerdos de predictibilidad.

Los acuerdos de predictibilidad son aprobados por el Jefe de la Unidad Registral o Sub Unidad Registral; sujeto a la aprobación de Tribunal Registral. El área de Unidad Registral tiene a su cargo la supervisión y fiscalización periódica de su debido cumplimiento.

Bibliografía

- Ascheri, C. (2021). Principio de predictibilidad y la calificación registral en el registro de predios, Oficina Registros Públicos Sede Moyobamba 2020. Moyobamba, Perú: Universida Cesar Vallejo.
- Broncano, M., & Rodríguez, Z. (2021). La uniformidad de la calificación registral y su relevancia en la seguridad jurídica de los usuarios en la zona registral N° IX de Lima, 2020. Lima , Perú: Universidad Privada del Norte .
- Cabrera, E. (2003). El principio de legalidad y la calificación registral en el Perú. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*(677).
- Calanchi, R., & Carreño, H. (2017). la calificacion registral de resoluciones judiciales en el Sistema Registral peruano. *Tesis para optar el titulo de Abogado*. Universidad Andina del Cusco, Cusco. Obtenido de <https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/1641/RESUMEN.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Chico, J., & Ortiz, M. (1987). Calificación jurídica, conceptos básicos y formularios regitales. Madrid, España: Marial Pons libero editor.
- Diaz Del Castillo, F. (11 de Agosto de 2014). *La Republica*. Obtenido de Responsabilidades que le competen al representante legal de su empresa: <https://www.larepublica.co/alta-gerencia/responsabilidades-que-le-competen-al-representante-legal-de-su-empresa-2155431>
- Diaz, B. (2021). El Principio de Predictibilidad y La Calificación Registral en la oficina registral de Cusco. *Tesis para optar el titulo de Abogado*. Universidad Andina del Cusco, Cusco. Obtenido de

https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/3897/Brenda_Tesis_bac_hiller_2021.pdf?sequence=1&isAllowed=y

El peruano. (13 de Setiembre de 2018). Obtenido de Decreto Legislativo N° 1422:

<https://busquedas.elperuano.pe/download/url/decreto-legislativo-que-modifica-el-codigo-tributario-decreto-legislativo-n-1422-1691026-11>

El peruano. (2018). *ley de Firmas y Certificados Digitales*. Obtenido de Normas legales

actualizadas: <https://diariooficial.elperuano.pe/pdf/0030/ley-27269.pdf>

El Peruano. (2021). *ley N° 31309*. Obtenido de Ley para la Modernización de los Servicios de la Superintendencia Nacional de los registros Públicos:

<https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ley-para-la-modernizacion-y-el-fortalecimiento-de-los-servic-ley-no-31309-1976350-1/>

Expansion. (2016). *Diccionario Civil Calificación registral*. Obtenido de

<https://www.expansion.com/diccionario-juridico/calificacion-registral.html#:~:text=La%20calificaci%C3%B3n%20registral%20es%20el,presentaci%C3%B3n%20en%20el%20Libro%20Diario>.

Fernández, C. (1994). La Obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la Propiedad inmueble en el Perú. Lima, Perú: Themis.

Galgano, F. (S.F). Atlas de Derecho Privado Comparado. *Fundación Cultural del Notariado*.

Guzmán, C. (2000). Los principios generales del derecho administrativo. Obtenido de:

<file:///C:/Users/USER01/Downloads/12203->.

Hernández Sampieri, R. (2014). *Metodología de la investigación*. Mexico: Mc Graw Hill.

INDECOPI. (2018). *Información General*. Obtenido de <https://indecopi.gob.pe/web/firmas-digitales/informacion-general>

Leonardo, L. (2021). Aplicación del principio de predictibilidad en la calificación registral de títulos en la SUNARP de Selva Central, 2020. Huancayo , Perú: Universidad Peruana de los Andes .

Ley N° 27444. (2021). Obtenido de Ley del Procedimiento Adiministrativo General:

<https://www.peru.gob.pe/normas/docs/ley-27444.pdf>

Llerena, J., & Pinillos Cordoba, A. (Noviembre de 2019). *Rodriguez Angobaldo Abogados*.

Obtenido de Breve comentario sobre la importancia de los principios administrativos de predictibilidad y seguridad jurídica en el ámbito del proceso contencioso administrativo:

<https://er.com.pe/breve-comentario-sobre-la-importancia-de-los-principios-administrativos-de-predictibilidad-y-seguridad-juridica-en-el-ambito-del-proceso-contencioso-administrativo/>

Macal, S. (2017). Los Principios registrales en Relacion a los derechos y garantias

constitucionales de las personas en el procedimiento registral Guatemalteco. *Maestra en Derecho Notarial y Registral*. Universidad de San Carlos de Guatemala, Quetzaltenango,.

Obtenido de

<http://www.postgrados.cunoc.edu.gt/tesis/9567fdc4de8ce04e0a16e9aa4635b9b184e59a2d.pdf>

Martínez, O. (2020). Modernización del Estado Salvadoreño: Uniformidad de criterios de calificación para la agilizar el registro de la propiedad, raíz e hipotecas. Salvador: Centro Nacional de Registros de El Salvador.

Mayta, J. (2011). Los principio del procedimiento administrativo general de la Ley N° 27444 y una visión en América Latina. Obtenido de:

<https://es.calameo.com/read/000885009ecdc1545ec35>.

Mejia, V. (2021). Casos de violación a la seguridad jurídica en la ejecución de la pena dentro del Código Orgánico Integral Penal. *Maestria en derecho Constitucional*. Universidad Catolica de Santiago de Guayaquil, Guayaquil. Obtenido de <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/16380/1/T-UCSG-POS-MDC-195.pdf>

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. (29 de 10 de 2021). *TRIBUNAL REGISTRAL*. Obtenido de RESOLUCIÓN No. - 503 -2022-SUNARP-TR: https://cdn.gacetajuridica.com.pe/laley/RESOLUCI%C3%93N%20N%C2%BA503-2022-SUNARP-TR_LALEY.pdf

Ministerio de Justicia, Derechos Humanos. (2020). *Acceso Informacion base de leyes* . Obtenido de LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL: http://www.oas.org/es/sla/ddi/docs/acceso_informacion_base_dc_leyes_pais_PE_10.pdf

Ministerio de Justicia, Derechos Humanos. (29 de 01 de 2022). *Texto Unico ordenado de la Ley 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General*. Obtenido de El Peruano: <https://diariooficial.elperuano.pe/pdf/0005/13-texto-unico-ordenado-de-la-ley-27444-ley-de-procedimiento-administrativo-general-1.pdf>

Ortiz, J. (2017). Calificación registral de documentos administrativos. *¿Quién ve por ella? ¿Dónde estamos? ¿Hacia dónde vamos?* Lima, Perú: Editorial Praeter Legem.

Ortiz, J. (2020). La calificacion registral: ¿Donde estamos? Universidad San Martin de Porres.

Peña, S. (2018). Calificacion registral de titulos por el juez y su incidencia negativa en la seguridad juridica registral, analisis del articulo 2011 del codigo civil peruano. *Tesis para optar el grado de Maestro*. Universidad Nacional Santiago Antuñez de Mayolo, Huaraz. Obtenido de http://repositorio.unasam.edu.pe/bitstream/handle/UNASAM/2248/T033_42242594_M.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Plan Estratégico Institucional PEI 2019-2022 SUNARP. (2018). Lima.

Rivera cervantes, F. (2018). *La Seguridad Juridica y la Constitucion Peruana Publica*. Obtenido de Garantías a la ciudadanía:

<https://elperuano.pe/suplementosflipping/juridica/709/web/pagina02.html>

Soriano, R. (2017). La calificacion de titulos y la seguridad juridca en la SUNARP oficina registral de Huancayo en el año 2017. *Para optar el titulo profesional de Abogado*.

Universidad peruana los Andes, Huancayo. Obtenido de

<https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/455/TESIS%20PDF.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Sotelo, C. (2019). La predictibilidad en la calificación registral. Universidad Nacional San Luis Gonzaga de Ica .

Suarez, L. (2017). Convalidación de la confianza legítima para la seguridad jurídica en la decisión de la administración pública en Colombia. Bogota , Colombia : Universidad Militar Nueva Granada .

SUNARP. (1994). *Ley N° 26366*. Obtenido de

<https://www.sunarp.gob.pe/TribunalRegistral/Documents/Ley-26366.pdf>

SUNARP. (2013). *Tribunal Registral*. Obtenido de Normativa:

<https://www.sunarp.gob.pe/TribunalRegistral/Tnormativa.asp>

SUNARP. (2016). *Plan Estratégico Institucional para el periodo 2016-2018*. Obtenido de

<https://www.sunarp.gob.pe/nosotros.asp>

SUNARP. (2017). *Artículo 43. Inscripción de recepción de obras por silencio administrativo positivo*. Obtenido de <https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/compendios-registrales/libro-comentarios/A/articulo%2043.pdf>

SUNARP. (2017). *Titulo Preliminar*. Obtenido de

https://www.sunarp.gob.pe/seccion/reglamentos/registro-aeronaves/publi_Aeronaves02.asp

SUNARP. (2021). *MEMORIAS INSTITUCIONALES*. LIMA: SUNARP.

SURNARP. (2012). *RESOLUCIONES JUDICIALES*. Obtenido de Procedimiento registral:

https://www.sunarp.gob.pe/TribunalRegistral/Precedentes/PDFs/cap_2.pdf

Varsi Rospigliosi, E. (2019). *Tratadod e Derechos reales*. Lima: Fondo Editorial. Obtenido de

https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/10164/Varsi_derechos_reales_posesion_propiedad.pdf?sequence=4&isAllowed=y

Villacís, A. (2022). El derecho a la seguridad jurídica y principio de irretroactividad de las normas. Quito, Ecuador : Universidad Andina Simón Bolívar .

ANEXOS

A. MATRIZ DE CONSISTENCIA

“La aplicación del principio de predictibilidad en la calificación registral y su influencia en la seguridad jurídica”				
PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	CATEGORÍA	METODOLOGÍA
Problema general ¿Cómo la aplicación del principio de predictibilidad en la calificación registral influye en la seguridad jurídica? Problemas específicos • ¿Cómo se aplica el principio de predictibilidad en la calificación registral? • ¿De qué manera el pronunciamiento del Registrador sobre la calificación del título influye en la seguridad jurídica dinámica? • ¿Cómo el criterio de interpretación del registrador permite una doble calificación registral?	Objetivo general Explicar cómo la aplicación del principio de predictibilidad en la calificación registral influye en la seguridad jurídica Objetivos específicos • Conocer cómo se aplica el principio de predictibilidad en la calificación registral. • Determinar la manera en que el pronunciamiento del registrador sobre la calificación del título influye en la seguridad jurídica dinámica. • Determinar como el criterio de interpretación del registrador permite una doble calificación registral de un título	Hipótesis general La aplicación del principio de predictibilidad en la calificación registral influye en la seguridad jurídica a falta de uniformidad de criterios de los registradores. Hipótesis específicas • El principio de predictibilidad no se aplica correctamente en la calificación registral. • El pronunciamiento del registrador sobre la calificación de un título influye en la seguridad jurídica. • Se permite una doble calificación debido a la amplia potestad otorgada al registrador en el ejercicio de la autonomía para la calificación registral..	Categoría -Calificación registral Sub categorías - Registrador público - Tribunal registral Categoría - Principio de predictibilidad Sub categorías - Autoridad administrativa competente - Los administrados - Representante legal Categoría - Seguridad jurídica Sub categorías - La Seguridad Estática - La Seguridad Dinámica	Investigación - Tipo: Básica - Enfoque: Mixto

B. ENCUESTA

UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABAD DEL CUSCO

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

ENCUESTA A REGISTRADORES

Tema:

“La aplicación del principio de predictibilidad en la calificación registral y su influencia en la seguridad jurídica”

Profesión :

Grado académico :

1.- En la calificación de títulos ¿tuvo discrepancias respecto de los criterios adoptados con sus colegas registradores?

.....
.....
.....
.....

2.- Cree Ud. que durante la calificación de títulos los registradores mantienen un criterio uniforme?

.....
.....
.....
.....

3.- Durante la calificación registral cual es la fuente principal a la que recurre?

.....
.....
.....
.....

4.- Cree usted que es prioritario la autonomía que posee el registrador, frente a la regulación normativa y las resoluciones del tribunal registral?

.....

.....

.....

.....

5.- Como considera Ud. que se viene realizando la calificación de los títulos en la Zona Registral N°X - Cusco por parte de los registradores?

.....

.....

.....

.....