

UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS



TESIS

**OBSERVACIONES EN CASCADA REALIZADA
POR LOS REGISTRADORES A LOS TITULOS
ROGADOS VULNERA LAS REGLAS PARA LA
CALIFICACIÓN REGISTRAL HUANUCO 2018**

**TESIS PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL
DE ABOGADA**

TESISTA:

Bach. VERDE MAZZA, Maria Josefina.

ASESOR:

MTRO. DOMINIQUE PALACIOS, Luis

HUÁNUCO - PERÚ
2019

RESOLUCIÓN N° 1185-2019-DFD-UDH
Huánuco, 19 de setiembre de 2019

Visto, la solicitud con ID 241179-0000005062 de fecha 17 de setiembre de 2019 presentado por la Bachiller **VERDE MAZZA María Josefina**, quien pide se Ratifique y se designe a los miembros del Jurado y se señale fecha y hora para sustentar el Trabajo de Investigación Científica (Tesis) intitulado **“OBSERVACIONES EN CASCADA REALIZADA POR LOS REGISTRADORES A LOS TÍTULOS ROGADOS VULNERA LAS REGLAS PARA LA CALIFICACIÓN REGISTRAL HUÁNUCO 2018”** para optar el Título profesional de Abogado y;

CONSIDERANDO:

Que mediante Resolución N° 1082-2019-DFD-UDH de fecha 04 de setiembre de 2019 se aprueba el Informe final del Trabajo de Investigación Científica (Tesis) intitulado **“OBSERVACIONES EN CASCADA REALIZADA POR LOS REGISTRADORES A LOS TÍTULOS ROGADOS VULNERA LAS REGLAS PARA LA CALIFICACIÓN REGISTRAL HUÁNUCO 2018”** formulado por la Bachiller **VERDE MAZZA María Josefina**, del Programa Académico de Derecho y Ciencias Políticas de la UDH, quien posteriormente fue declarada **APTA** para sustentar dicha investigación;

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

SE RESUELVE:

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

Mtro. (a) Mariella Catherine Garay Mercado	: Presidente
Abog. Wilder Sherwin Leandro Hermosilla	: Vocal
Abog. Marianela Berrospi Noria	: Secretario
Abog. Hugo Baldomero Peralta Baca	: Suplente

Artículo Segundo.- SEÑALAR el día viernes 27 de setiembre de 2019 a horas 11.00 am dicha sustentación pública se realizará en la Sala de Simulación de Audiencias Judiciales de la Universidad de Huánuco, sito en el 4to. Edificio 1er. Piso de la ciudad universitaria La Esperanza.

Regístrese, comuníquese y archívese



UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Dr. FERNANDO CORCINO BARRUETA,
DECANO

ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

En la ciudad de Huánuco, siendo las... 11:00 a.m.... horas del día... 27... del mes de... Setiembre... del año... 2019..., en la Sala de Simulación de Audiencias Judiciales de la Universidad de Huánuco, sito en el 4to. Edificio 1er. Piso de la ciudad Universitaria La Esperanza, en cumplimiento de lo señalado en el Reglamento General de Grados y Títulos de la Universidad de Huánuco, se reunió el Jurado Ratificado integrado por los docentes:

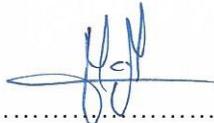
Mtro. (a) Mariella Catherine Garay Mercado	: Presidente
Abog. Wilder Sherwin Leandro Hermosilla	: Vocal
Abog. Marianela Berrospi Noria	: Secretario
Abog. (a) Hugo Baldomero Peralta Baca	: Suplente

Nombrados mediante la Resolución N° 1185-2019-DFD-UDH de fecha 19 de setiembre de 2019, para evaluar la Tesis intitulada "**OBSERVACIONES EN CASCADA REALIZADA POR LOS REGISTRADORES A LOS TÍTULOS ROGADOS VULNERA LAS REGLAS PARA LA CALIFICACIÓN REGISTRAL HUÁNUCO 2018**" presentado por la Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas, **VERDE MAZZA Maria Josefina** para optar el Título profesional de Abogado.

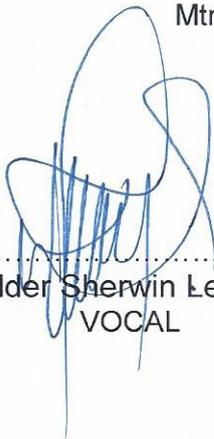
Dicho acto de sustentación se desarrolló en dos etapas: Exposición y Absolución de preguntas; procediéndose luego a la evaluación por parte de los miembros del jurado

Habiendo absuelto las objeciones que le fueron formuladas por los miembros del jurado y de conformidad con las respectivas disposiciones reglamentarias, procedieron a deliberar y calificar, declarándolo (a) Aprobada por Unanimidad con el calificativo cuantitativo de... 17... y cualitativo de... muy buena...

Siendo las... 12:30... horas del día... 27... del mes de... Setiembre... del año... 2019... los miembros del jurado calificador Ratificados firman la presente Acta en señal de conformidad.



Mtro. (a) Mariella Catherine Garay Mercado
PRESIDENTE



Abog. Wilder Sherwin Leandro Hermosilla
VOCAL



Abog. (a) Marianela Berrospi Noria
SECRETARIO

DEDICATORIA

Dedico este proyecto de tesis a dios, a mis padres y hermana. A dios porque ha estado conmigo en cada paso que doy, protegiéndome y dándome mucha fortaleza para seguir adelante, a mis padres por ser los pilares fundamentales en mi vida cuidando siempre mi bienestar, impulsándome a dar siempre lo mejor de mí y a mi querida hermana por el apoyo y amor incondicional. Es por ellos que soy lo que soy ahora. Los amo con todo mi corazón.

AGRADECIMIENTOS

El amor recibido, el apoyo incondicional y la paciencia que día a día reflejaban mis padres por el desarrollo de esta tesis, son realmente únicos y que queda marcada por siempre en la vida de un hijo.

Gracias a mis padres que lo dieron todo por mí, por siempre creer fielmente en mis decisiones. Gracias a mi querida madre por muchas veces desvelarse y preocuparse, por darme siempre palabras de aliento para seguir adelante y sin duda alguna por sentarse a mi lado simplemente a contemplarme. Gracias madre mía por siempre anhelar y querer lo mejor para mí.

Gracias dios por la vida de mis padres, por permitirme estar con las personas que tanto amo y me aman, por nunca dejarme sola en momentos de duda y sobre todo por darme día a día la oportunidad de poder cumplir mis metas y objetivos con paciencia y humildad.

Gracias a la vida, al amor y a todas las personas que creyeron en mí, apoyaron e hicieron posible la realización de esta tesis.

La investigadora

ÍNDICE

Portada	
Dedicatoria	I
Agradecimiento	II
Índice	III
Resumen	VI
Abstrac	VII
Introducción	VIII

CAPITULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1.	Descripción del problema	9
1.2.	Formulación del problema general	10
1.3.	Formulación de Problemas Específicos	10
1.4.	Objetivo General	11
1.5.	Objetivos Específicos	11
1.6.	Justificación de la Investigación	11
1.7.	limitaciones de la Investigación	12
1.8.	Viabilidad de la Investigación	12

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

2.1	Antecedentes de la investigación	14
2.1.1	Antecedentes internacionales	14
2.1.2	Antecedentes Nacionales.....	15
2.1.3	Antecedentes Locales	15
2.2	Bases teóricas	16
A.	De La Variable Independiente	16
2.2.1	Observaciones en cascada.....	16
2.2.2	Principios registrales	18
2.2.3	Titulo	33
B.	De La Variable Dependiente.....	35
2.3	Definiciones conceptuales	37
	Seguridad jurídica.....	37
	Calificación	37
	Inscripción registral.....	39
	Observación	39

2.4	Hipótesis general	40
2.4.1	Hipótesis específicas	40
2.5	Variables	40
2.5.1	Variable independiente	40
2.5.2	Variable dependiente.....	40
2.6	Operacionalización de variables	41

CAPITULO III

METODOLOGIA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1.	Tipo de investigación	42
3.1.1	Enfoque.....	42
3.1.2	Alcance o nivel	42
3.1.3	Diseño	42
3.2.	Población y muestra	42
	Población.....	42
	Muestra.....	42
3.3.	Técnicas e instrumentos de investigación	43
3.3.1	Técnicas de instrumentos de recolección de datos.....	43
3.3.2	Técnicas para la presentación de datos.....	43
3.3.3	Técnicas para el análisis e interpretación de datos.....	43

CAPITULO IV

RESULTADOS

4.1.	Procesamiento de datos.....	44
4.1.1.	Tabla 1	44
4.1.2.	Tabla 2	44
4.1.3.	Tabla 3	45
4.1.4.	Tabla 4	46
4.1.5.	Tabla 5	47
4.1.5.	Tabla 6	48
4.1.5.	Tabla 7	49
4.1.5.	Tabla 8	50
4.1.5.	Tabla 9	51
4.1.5.	Tabla 10	52

4.1.5. Tabla 11	54
4.1.5. Tabla 12	55
4.2. Contrastación de hipótesis y prueba de hipótesis	56

CAPITULO V

DISCUSION DE RESULTADOS

5.1. Presentar la contratación de los resultados del trabajo de investigación.....	58
A) Con las bases teóricas	58
B) Con los objetivos planteados.....	58
C) Con las hipótesis	59

CAPITULO VI

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1 Conclusiones.....	60
6.2 Recomendaciones	61

CAPITULO VII

REFERENCIA BIBLIOGRAFICA

Referencias Bibliográficas	62
Anexos	63

RESUMEN

El artículo 40 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) prescribe que si el título presentado adoleciera de defecto subsanable o su inscripción no pudiera realizarse debido a un obstáculo emanado de la partida registral, el Registrador formulará la observación respectiva. El artículo 42 prevé las causales de tacha del título siendo uno de ellos los obstáculos insalvables que emanen de la partida registral. El mismo reglamento señala que todas las tachas y observaciones serán fundamentadas jurídicamente y por escrito en forma simultánea, bajo responsabilidad. Podrán formularse nuevas observaciones sólo si se fundan en defecto de los documentos presentados para subsanar la observación (art. 39). Sin embargo, el ejercicio calificador del registrador ha sido constantemente el centro de grandes polémicas, no sólo entre los teóricos nacionales, sino también en el extranjero. Tanto los jueces, como los notarios y las autoridades administrativas, cuando sus dispositivos reciben observaciones por parte del Registro, se oponen, en lo general, a un acatamiento pacífico. Su disgusto suele expresarse bajo la forma de una simple queja verbal hasta llegar a las acusaciones de desacato en el ámbito judicial. En la actualidad no se hallan completamente superados, sobre todo en alusión a los legajos judiciales, las reuniones entre instrumentadores y Registro; por parte de los magistrados. Estos funcionarios por la facultad legal del “imperium” judicial han sido los primeros en responder frente a las observaciones o rechazos que esencialmente debe practicar el registrador en su función calificadora. La sola presencia de un funcionario, extraño a la actividad del instrumentador del acto, que tenga la facultad de inspeccionar y estudiar críticamente lo ejercido e instrumentado, ya se nos presenta el problema. Es una disputa continua por instaurar la validez o invalidez de los legajos, conceder o privar congruencia registral, con los lógicos encuentros y pependencias en torno a todo ello. Peor aún, cuando habiéndose subsanado las observaciones vertidas en primer momento por el registrador, esto observa nuevamente el título rogado, observando otros supuestos no observados en la primera oportunidad que tuvo para hacerlo, generándose la observación en cascada que abordamos en la presente investigación.

Palabras claves.- Inscripción, observación, Registrador Público, Seguridad Jurídica.

ABSTRAC

Article 40 of the TUO of the General Regulation of Public Registries (RGRP) prescribes that if the title presented suffers from a rectifiable defect or its registration could not be necessary due to an obstacle emanating from the registration, the Registrar makes the respective observation. Article 42 obstacles The causes of the title are one of them insurmountable obstacles that emanate from the registry. The same regulation states that all strikeouts and observations will be based legally and in writing simultaneously, under responsibility. New observations may be made only if they are based on the defect of the documents described to correct the observation (art. 39). However, the qualifying exercise of the registrar has been constantly the center of great controversies, not only among national theorists, but also abroad. Both the judges, as well as the notaries and the administrative authorities, when their devices have observations by the Registry, generally consider peaceful compliance. Their disgust is usually expressed in the form of a simple verbal complaint until they reach accusations of contempt in the judicial field. At present, the meetings between instrumenters and the Registry are not completely surpassed, especially in reference to judicial files; by the magistrates. These officials by the legal faculty of the judicial "empire" have been the first to respond to the observations or rejections that the registrar must necessarily practice in their qualified function. The mere presence of an official, strange to the activity of the instructor of the act, who has the power to inspect and critically study the exercise and instrumentation, already presents the problem. It is a continuous dispute to establish the validity or invalidity of the files, grant or private registration congruence, with the logical encounters and pendencies around all this. Even worse, when the observations made by the registrar have been corrected at the first moment, this again observes the title requested, observing other assumptions not observed at the first opportunity it had to do so, generating the cascade observation that we address in the present investigation. Keywords.- Registration, observation, Public Registrar, Legal Security.

INTRODUCCIÓN

La presente investigación nos da a conocer los riesgos que genera la observación en cascada efectuada por los Registradores Públicos al momento de calificar los títulos que son presentados en el Registro de Predios, por cuanto la adquisición de una propiedad, sea un inmueble, un auto o la formalización de una empresa, representan años de ahorro y esfuerzo que muchas veces ponemos en riesgo al no formalizarlos con la inscripción por las constantes observaciones emanadas de los Registros Públicos. Al registrar un bien estamos acreditando nuestro derecho sobre ella, resguardándola de cualquier suceso que se infrinja contra el derecho de propiedad. De este modo, se protege de personas inescrupulosas que, con falsedades legales de por medio, intentan apropiarse irregularmente de lo que le significó conseguir con esfuerzo. También al inscribir, podremos ser sujetos de crédito ante las entidades financieras, pudiendo gestionar préstamos o créditos personales para mejorar una casa o emprender un negocio. De igual forma, aumenta el valor de la propiedad al estar saneado (inscrito en los Registros Públicos). Además permite una apropiada y fácil transferencia de la propiedad. Sin embargo al haber muchos obstáculos por las observaciones en cascada vertidas por los registradores esto no es posible, generando la informalidad en el tráfico inmobiliario en perjuicio de los propietarios usuarios de los Registros Públicos. Consecuentemente, existe la necesidad de corregir la mala praxis de los registradores, quienes en única observación, deben formular los defectos advertidos en el título materia de calificación, a fin de evitar pérdida de tiempo en los usuarios, para lo cual la SUNARP debe diseñar medidas correctivas que van desde la amonestación e incluso hasta la destitución de los registradores.

La investigadora

CAPITULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1 Descripción del Problema.

Centrándonos en el rubro de la vivienda y construcción, podemos decir que el Perú es el reflejo firme de la necesidad de institucionalizar la formalización como parte de su organización social, jurídica y política, en la búsqueda de generar desarrollo en este sector. No obstante, comprobamos que las fórmulas empleadas han acontecido en infructuosos intentos, a consecuencia de los innumerables problemas provenientes en su mayoría de observaciones en cascada y trámites engorrosos para procedimientos como la inscripción de independizaciones de inmuebles en la Sunarp Huánuco. Ante esta realidad sigue manteniéndose la cultura de la informalidad registral, lo que nos da como perspectiva general una realidad muy compleja donde no se puede realizar la formalización de los predios, con el propósito de brindar seguridad jurídica registral. Si bien la Sunarp ha agilizado la gestión de diversos registros, tales como el de la constitución de empresas -que se puede realizar en 24 horas-, aún hay mucho por mejorar. Y es que, según el informe de gestión institucional, la Defensoría del Usuario de dicha superintendencia recibe cada mes entre 5 mil y 8 mil quejas o reclamos por los trámites registrales que se efectúan. Una cifra aparentemente alta, pero que solo representa el 10% de los problemas que llegan a esta oficina, pues los demás son pedidos de orientación especializada. La principal queja de los usuarios, así también como de algunos abogados especializados en derecho registral que acuden a diario a las oficinas de la Sunarp, son los diferentes criterios empleados por los registradores para hacer observaciones a los expedientes que les presentan y observación en cascada. Para tener una idea: de mil solicitudes de inscripción de títulos, el 20% de estas resulta observado. La Sunarp es la entidad encargada de inscribir la titularidad de una propiedad o empresa. Para la provisión de sus

servicios registrales, se solicitan firmas legalizadas, escrituras públicas, partes notariales y otros certificados.

Este, precisamente, es el trámite que espera aún mejoras visibles, y se está a la espera de mecanismos de flexibilización para que los ciudadanos puedan acceder a la inscripción de sus títulos de modo expeditivo.

Cabe anotar que la legislación actual atribuye a la Sunarp funciones que podrían obviarse para agilizar sus procedimientos. Tal es el caso de la verificación de pago de arbitrios como paso previo a la inscripción de un predio. "La verificación de pago de tributos debe ser asumida por la entidad que lo cobra para no dilatar más el proceso".

¿Y qué han hecho para corregir ello? La propia entidad es la que advierte las trabas que pone a su labor la legislación, por lo que es la más indicada para formular propuestas de cambio. Eso y la tarea de informatizar todos sus servicios la harán más ágil.

1.2 Formulación del Problema General

¿En qué medida las observaciones en cascada realizada por los registradores a los títulos rogados en el registro de bienes inmuebles vulneran las reglas para la calificación registral Huánuco 2018?

1.3 Formulación de Problemas Específicos.

Sp₁. ¿Cuáles son las desventajas que acarrear las observaciones en cascada realizada por los registradores a los títulos en el registro de bienes inmuebles rogados Huánuco 2018?

Sp₂. ¿Qué riesgos implicaría las observaciones en cascada realizada por los registradores a los títulos rogados en el registro de bienes inmuebles Huánuco 2018?

1.4 Objetivo General.

Determinar en qué medida la observación en cascada realizada por los registradores a los títulos rogados en el registro de bienes inmuebles vulnera las reglas para la calificación registral Huánuco 2018.

1.5 Objetivos Específicos.

OE₁. Describir las desventajas que acarrea las observaciones en cascada realizada por los registradores a los títulos rogados en el registro de bienes inmuebles Huánuco 2018.

OE₂. Identificar los riesgos que genera la observación en cascada realizada por los registradores a los títulos rogados en el registro de bienes inmuebles Huánuco 2018.

1.6 Justificación de la Investigación.

El presente proyecto de investigación nos da a conocer los riesgos que genera la observación en cascada efectuada por los registradores al momento de calificar los títulos que son presentados en el Registro de Predios, por cuanto la adquisición de una propiedad, sea un inmueble, un auto o la formalización de una empresa, representan años de ahorro y esfuerzo que muchas veces ponemos en riesgo al no formalizarlos con la inscripción por las constantes observaciones emanadas de los Registros Públicos. Al registrar un bien estás autorizando tu derecho sobre ella, resguardándola de cualquier suceso que se infrinja contra el derecho de propiedad. De esta forma, se protege de personas inescrupulosas que, con falsedades legales de por medio, intentan adueñarse ilícitamente de lo que le costó conseguir con esfuerzo. También al inscribir, podremos ser sujetos de crédito ante las entidades financieras, pudiendo gestionar préstamos o créditos personales para mejorar una casa o emprender un negocio. De igual forma, aumenta el valor de la propiedad al estar saneado (inscrito en los Registros Públicos). Además permite una adecuada y un fácil traspaso de la propiedad. Sin embargo al haber muchos obstáculos por las observaciones en cascada vertidas por los registradores esto no es posible, generando la informalidad en el tráfico inmobiliario en perjuicio de los propietarios usuarios de los Registros

Públicos. Consecuentemente, existe la necesidad de corregir la mala praxis de los registradores, quienes en única observación, deben formular los defectos advertidos en el título materia de calificación, a fin de evitar pérdida de tiempo en los usuarios, para lo cual la SUNARP debe diseñar medidas correctivas que van desde la amonestación e incluso hasta la destitución de los registradores.

Finalmente, el proyecto de investigación contribuye a la comunidad jurídica (abogados y alumnos de derecho) y público usuario, por cuanto se hace necesario y urgente realizar una serie de cambios en la perspectiva del Derecho Registral específicamente en la calificación de los títulos que son materia de ruego, y, al lograr que los mismos sean calificados con objetividad y en la primera observación se vierta todo los defectos que contiene el título, y, al ser saneadas dichas observaciones, se logrará la inscripción deseada, lo que beneficiará al público usuario a efectos de que se entienda que la formalidad registral trae consigo muchos beneficios en favor del propietario.

1.7 Limitaciones de la Investigación.

La principal limitación es la escasa información y material bibliográfico especializado sobre el problema abordado, la falta de antecedentes locales y nacionales, lo cual dificultará la recopilación de información sobre el tema planteado; lo cual será superado accediendo a las bibliotecas virtuales.

1.8 Viabilidad de la Investigación.

La presente investigación es viable por cuanto se tiene acceso a la información que brinda los Registros Públicos de la ciudad de Huánuco, además de que el asesor es abogado litigante en los procesos civiles y la estudiante tiene dominio del tema, es pertinente la presente investigación a fin de que se reconozca a nivel normativo que la transferencia de propiedad inmueble se perfeccione con la inscripción en el registro respectivo, y, que las observaciones en cascada no hacen más que generar la informalidad respecto a la inscripción de bienes, pérdida de tiempo, debido a lo cual, progresivamente, va a llevar a la

certeza jurídica en las transferencias inmobiliarias, solidez y fortalecimiento de un verdadero sistema registral peruano, mayor inversión de capital nacional e internacional por la estabilidad en las transacciones, la protección de la seguridad del tráfico, consolidación de la publicidad registral, y finalmente sanear efectivamente los bienes para una efectiva protección registral.

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes De La Investigación.

2.1.1 Antecedentes internacionales.

A nivel internacional, existen estudios relacionados a las deficiencias e implicancias de la función calificadora del Conservador de Bienes Raíces en Chile.

Autor: Valezca Elizabeth Escárez Martínez.

Año: 2012.

Título: “Deficiencias e Implicancias de la Función Calificadora del Conservador de Bienes Raíces en el Sistema Registral Chileno” Universidad Austral de Chile 2012. (Tesis para optar el Grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales).

Universidad: Universidad Austral de Chile.

Conclusiones:

La tesista llega a la conclusión que Los Sistemas Registrales tienen su origen en la denominada revolución burguesa. El desarrollo del capitalismo generó la necesidad de otorgar seguridad al tráfico jurídico sobre los bienes inmuebles, y al mismo tiempo otorgar publicidad de los derechos que se ejercían sobre ellos. En el caso de Chile, el Sistema Registral comienza a regularse con el cumplimiento del mandato expreso del artículo N° 695 del Código Civil, 21 aprobándose por Decreto Supremo de junio de 1857, el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, que prácticamente no ha sido modificado.

Comentario:

El aporte de la tesista radica en que el Capitalismo otorga seguridad Jurídica a la propiedad inmueble; siendo así, que desde esta perspectiva para el caso Peruano existiría una seguridad jurídica aparente, toda vez que no se protege de manera absoluta la transferencia de la propiedad inmueble, como lo estipula el artículo 70° de la Constitución Política, que dice que el Estado

protege el derecho a la propiedad, lo cual no sucede en la actualidad, porque la seguridad jurídica que otorga el Sistema Registral es relativa pues al tener la inscripción declarativa, esta no otorga Garantía al tráfico jurídico de la Propiedad inmueble que constantemente se transfiere.

2.1.2 Antecedentes nacionales.

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

Autor: Lizeth Beatriz, Lino Rodríguez.

Año: 2015.

Título: “El Establecimiento del Carácter Constitutivo de Inscripción sobre Transferencia de Bienes Inmuebles en el Registro de Predios Garantiza la Seguridad Jurídica” UPAO Trujillo - Perú 2015. (Tesis para optar el Título de abogado).

Universidad: Universidad Privada Antenor Orrego – Trujillo.

Conclusiones: La tesista llega a la conclusión que, el notario, es el primer calificador de la legalidad y de la procedencia del negocio jurídico. Debe identificar plenamente a las partes y comprobar su capacidad de actuar. Es por ello, que el notario verifica la legalidad del acto y brinda asesoría jurídica, notarialmente y, además, registralmente; es decir, debe aconsejar a las partes y realizar los estudios registrales previos a la negociación con el fin de obtener seguridad jurídica.

Comentario: El aporte de la tesis radica en que el primer filtro de inscripción de un bien inmueble es el notario público, quien solo dará fe de dicho acto cuando reúna los requisitos y a su vez como concedor del derecho debe instigar a las partes a que inscriban dicho acto.

2.2.3 Antecedentes locales.

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

Autor: América Pelagia Paucar Falcón.

Año: 2017.

Título: “Inscripción constitutiva y seguridad Jurídica de la Propiedad Inmueble en la Oficina Registral de Huánuco – 2017”

Universidad: Universidad de Huánuco.

Conclusiones.

La investigadora llega a la conclusión que, la inscripción constitutiva garantiza la Seguridad Jurídica toda vez que otorga mayor certeza y estabilidad jurídica en las transferencias de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco.

Comentario: El aporte de la tesista radica en que se debe crear conciencia en la población, sobre la importancia de inscribir su derecho en sede registral, pues dicha situación le dará mayor seguridad jurídica.

2.2 Bases teóricas:

A. De la variable independiente.

Observación en cascada a los títulos rogados en el registro de bienes inmuebles.

2.2.1 Observación en cascada.- La competencia calificativa del registrador ha sido constantemente objeto de grandes discusiones, no sólo entre los teóricos nacionales, sino también a nivel internacional. Tanto los jueces, como los notarios y las autoridades administrativas, cuando sus instrumentos reciben una anotación por parte del Registro, se niegan, en general, a un acatamiento pacífico (Dali, 2010).

Su disgusto suele expresarse bajo la forma de una simple queja verbal hasta llegar a las acusaciones de desacato en el ámbito judicial. En la actualidad estos percances no se han superado, sobre todo en alusión a los documentos judiciales, los aproximamientos entre instrumentadores y Registro; sobre todo por parte de los magistrados. Estos funcionarios por la facultad legal del “imperium” judicial han sido los primeros en reaccionar frente a las indagaciones o rechazos que obligatoriamente debe practicar el registrador en su función calificadora.

La sola presencia de un funcionario, ajeno a la diligencia del instrumentador del acto, que tenga derecho de investigar y analizar críticamente lo actuado e instrumentado, ya nos perfila el problema. (Dali, 2010)

Es una lucha continua por fundar la validez o invalidez de los documentos, imputarles o negarles la coyuntura registral, con los lógicos encuentros y disputas en torno a todo ello. (Ventura G. , 2009)

Para empezar se exhorta que la norma dice que el Registrador debe realizar un examen de las “formalidades extrínsecas” del documento; lo que podría hacernos pensar que “sólo” deben examinarse las formas extrínsecas y ello no es así. (Dali, 2010)

Como bien sostiene Moisset de Espanés, la calificación documental no sólo reincidirá sobre las llamadas “formas extrínsecas” a las que alude el art. 8 de la ley 17.801. Expresa el citado autor que “(...) el registrador deberá tener en cuenta, por una parte, la capacidad del constituyente del derecho, de acuerdo con las constancias existentes en el Registro de Anotaciones Personales (...) y por otra, la certificación para obrar de quien surge como otorgante del acto, en cuanto se vincula con el cumplimiento del requisito del espacio sucesivo, como dispone el art. 15 de la misma ley”. (Ventura G. , 2009)

Según cual sea el desenlace de la calificación y teniendo en cuenta que el documento tenga vicio grave o leve, la norma asigna al registrador una conducta obligada para cada caso. (Ventura, 1988)

La observación: consiste en que carece la solicitud de algún defecto que puede ser remediable, es decir que sea un defecto de escritura; en este caso el Registro Público puede señalar un plazo mínimo de días para que subsane dicha falta. (SUNARP, 2015)

Calificado que fuera el documento, el registrador debe registrarlo definitivamente u observarlo; es decir, si considera que se han cumplido todos los requisitos legales procederá a su inscripción definitiva, pero si no lo entiende así deberá observarlo, o sea,

aplazar su registraci3n hasta que se complementen los requisitos faltantes, y mientras tanto practicar3 la inscripci3n provisoria.

Cuando el t3tulo contuviera alguna falta subsanable, se entiende por defecto subsanable aquel que adolece un t3tulo proveniente de su forma, de su contenido o del Registro, y que no produce necesariamente la nulidad del acto o contrato a inscribir, y puede ser subsanado por medio de una nueva redacci3n documental, reforma u otra medida, suspendiendo tan solo el asiento solicitado y pudi3ndose incluso a proceder a la anotaci3n preventiva. Las tachas inherentes, observaci3n y liquidaciones a los t3tulos se formular3n dentro de los siete primeros d3as de su presentaci3n o dentro de los cinco d3as siguientes al reingreso.

En este 3ltimo caso deber3 tenerse en cuenta lo dispuesto en el Art. 39 todas las tachas y observaciones ser3n establecidas jur3dicamente y se aclararan por escrito en forma simult3nea, bajo obligaci3n, podr3n realizarse nuevas observaciones, solo si se fundan en defecto de los documentos presentados para subsanar la observaci3n sin perjuicio de lo establecido en el Art. 33 del Reglamento General. (Castillo Silverio, 2016)

2.2.2 Principios Registrales.

Los Principios Jur3dicos son primeros elementos y se clasifican en dos clases: Principios Generales del Derecho, que son adjudicales a todo el Derecho y Principios Generales Espec3ficos, que son adjudicales a alguna rama del Derecho, y estos 3ltimos se clasifican en Principios del Derecho Administrativo, Principios del Derecho Procesal Civil y Principios del Derecho Registral, entre otros. A los Principios del Derecho Registral tambi3n se les conoce con el calificativo de Principios Registrales y no son los mismos Principios que se ocupan de otras ramas del Derecho. Los Principios Registrales son los que fijan o caracterizan el sistema registral de cada Estado. Es decir, los mismos Principios Registrales no son consagrados en todos los Estados. En cada Estado se consagran diferentes principios registrales y de acuerdo

a estos el sistema registral de cada Estado admite determinados caracteres, y ofrecen soluciones a los problemas que se presentan y que no se hallan regulados en el Derecho positivo registral de cada Estado, es decir, son de mucha importancia en la unificación del Derecho cuando se presentan vacíos en este. Los Principios Registrales no están consagrados exactamente de la misma manera en todos los Estados, ni tampoco en todos los Estados tienen el mismo nombre los Principios Registrales.

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

Los Principios Registrales son de mucho alcance en los sistemas registrales, ya que ofrecen seguridad jurídica, es decir, se puede conocer la solución antes que el problema se presente o antes que el supuesto se programe. Los Principios Registrales son Principios Generales Específicos del Derecho Registral, por ello a los Principios Registrales se les puede nombrar Principios Generales del Derecho Registral. (Rojas Torres, 2009)

En la Exposición de Motivos del abrogado Reglamento General de los Registros Públicos se requiere que los Principios Registrales son Principios Fundamentales del Derecho Registral. (Gonzales Barrón, 2010)

A través del estudio de los Principios Registrales se puede saber las características de los Sistemas Registrales, es decir, en todos los Sistemas Registrales se consagran Principios Registrales, no los mismos, pero de acuerdo a los Principios Registrales que se consagren y como se instituya en el Derecho positivo, cada Sistema Registral afilia determinados caracteres.

Los Principios Registrales informan el Derecho positivo registral de cada Estado, situando la aprobación de nuevas normas y Reglamentos Registrales y ejercer una orientación para una adecuada definición de las normas registrales, utilizando los métodos generales de interpretación y de los métodos específicos de interpretación del Derecho. Es decir, los Principios Registrales cumplen funciones trascendentales en el Derecho positivo registral de cada Estado, así como en el manejo de las normas registrales. Los Principios Registrales que sirven de base al Derecho positivo registral de cada Estado son de mucho uso en la calificación registral, y para determinar los efectos de esta última, en los procesos de reproducción y reconstrucción de partidas registrales y títulos archivados y en el procedimiento de Duplicidades de Partidas.

En la Declaración de la Carta de Buenos Aires, aprobada en el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral de 1972 se declara: “Los principios del Derecho Registral son las orientaciones fundamentales que informan esta disciplina y dan la pauta en la solución de los problemas jurídicos planteados en el Derecho positivo”. (Rojas Torres, 2009)

Para Roca Sastre los Principios Registrales son el “resultado conseguido mediante la sintetización técnica de parte del ordenamiento jurídico sobre la materia manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del Sistema Registral. (Rimascca Huarancca, 2015)

Los Principios Registrales forman parte del Derecho Registral Material.

Principio de Legalidad.- El Principio Registral de Legalidad se encuentra consagrado en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil Peruano de 1984, en el cual dispone que: “Los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se requiera la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulte de ellos, de sus

antecedentes y de los asientos de los registros públicos”. (PUCP, 2010)

También se encuentra consagrado en el artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos de la siguiente manera: “Los Registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción. La calificación alcanza la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del Título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, incluido en aquel, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. La calificación comprende también, la verificación de los impedimentos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquel y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro”. (Roca León, 2017)

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

No se inscriben los títulos de manera automática, es decir el proceso registral no es un procedimiento administrativo de aprobación automática, los cuales se encuentran normados en el artículo 31 de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444. En el numeral 34.1.4 de dicha ley se establece que los procedimientos de inscripción registral son procedimientos administrativos de evaluación antepuesta con silencio negativo. Cuando los Registradores formulan observación, tacha o liquidación, es posible interponer el recurso de apelación correspondiente dentro del plazo de vigencia del asiento de

presentación (conforme al artículo 144 del Reglamento General de los Registros Públicos), para que el Tribunal Registral se pronuncie en segunda y última instancia registral.

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

Es diferente la apreciación registral de acuerdo a los principios registrales de legitimación, fe pública registral y si el sistema es causal o abstracto. En otras palabras, la calificación registral no es igual en todos los Sistemas Registrales, ni tiene los mismos alcances, se tiene como ejemplo, en los Sistemas Registrales con fe pública y Legitimación, la calificación registral es efectuada con mayor detalle y recelo.

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

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

En la exposición de motivos del abrogado “Reglamento General de los Registros Públicos” de 1968 se instituyó que “La inscripción no constituye la acogida ciega y mecánica de un título”; por el contrario, “Es el resultado de la evaluación que hagan los funcionarios del Registro de la legalidad del acto o

contrato que se pretenda inscribir y de la coincidencia de los mismos con los asientos precedentes”.

En las normas mencionadas hace hincapié al “Derecho Supletorio aplicable al momento de la calificación registral de los títulos”.

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

Ejecutorias registrales

- I. Resolución N° 126-95-ORLC/TR. Lo señalado por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, no agota la plena vigencia de los demás principios registrales acopiados en el citado cuerpo legal, tal como la norma de Tracto Sucesivo (Jurisprudencia Registral. Volumen II. Pág. 22).
- II. Resolución N° 309-96-ORLC/TR. Por el Principio de Legalidad o Calificación, los Registradores inspeccionan los documentos mostrados en el Registro y los antecedentes que constan en este, no estando en capacidad de calificar en base al conocimiento personal que tenga de la situación y que le haya venido por vía diferente a los documentos mostrados o del propio Registro (Jurisprudencia Registral. Volumen III. Pág. 23).
- III. Resolución N° 349-96-ORLC/TR. En mérito al Principio de Legalidad estipulado en el artículo 2011 del Código Civil, menciona que el “Registrador no está en aptitud de calificar un título en base al conocimiento particular que tenga de situaciones que le hayan venido por vía diferente a los documentos mostrados o del propio Registro, ya que ello implicaría invadir campos reservados a la decisión de tribunales a los cuales se

accede a instancia de parte”. (Jurisprudencia Registral. Volumen III. Pág. 42).

Antecedentes

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

Dicho Reglamento establecía en su artículo 150 lo siguiente: “Toda inscripción se efectuará previa calificación de su legalidad”.

También se encontraba estipulado en el artículo 1044 del abrogado Código Civil de 1936, en los siguientes términos: “El registrador deberá apreciar la legalidad del título respecto de la capacidad de las partes y su representación, y lo concerniente al contenido del acto, solo como aparece del contenido del instrumento”.

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

El Principio Registral de Legalidad se encontraba estipulado en el artículo V del Título Preliminar del Anteproyecto del “Reglamento General de las Inscripciones” que fue publicado el 4 de setiembre de 1994 en los siguientes términos: “La inscripción se efectuará previa calificación de la legalidad de los títulos sujetos a inscripción. No podrá dejarse de calificar un título por vacío o deficiencia de la ley. En tal caso, deben aplicarse los principios generales del derecho y el derecho constitucional”. (Torres Manrique , 2007)

Principio de Rogación.- El Principio Registral de Rogación se encuentra consagrado en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil Peruano de 1984, el cual establece: “Los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulte de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos”.

También lo consagra el artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

Los asientos de registración son redactados a pedido de parte presentando el Título por el Libro Diario, por tanto, no existe presentación de títulos de oficio, o como lo llaman algunos tratadistas no existe inscripción de oficio. En tal sentido el Reglamento General de los Registros Públicos del 126-2012-SUNARP-SN regula la presentación de títulos del artículo 12 al artículo 30.

Al Principio Registral de Rogación también se le denomina Principio de Instancia.

El Principio Registral de Rogación no es igual que el petitorio del Derecho Procesal Civil, ya que este debe ser expreso. Por ejemplo, si se demanda la nulidad de un acto jurídico, se debe precisar con claridad en el escrito que contiene la demanda que se está demandando la nulidad de un acto jurídico, y también precisar qué acto jurídico se está demandando que se declare nulo. Mientras en el Derecho Registral la rogatoria se contrae a los documentos presentados que serán materia de calificación registral, por lo tanto, si se presenta un parte notarial al registro que contiene una compraventa la rogatoria es el pedido de la inscripción de esta, y no es necesario indicar expresamente que se desea que se inscriba una traslación de dominio por compraventa.

Excepciones

Las excepciones al Principio Registral de Rogación son la inscripción de la hipoteca legal y la inscripción de error material imputable a los Registros Públicos.

Conforme al artículo 1119 del Código Civil peruano de 1984, las hipotecas legales establecidas en el artículo 1118, se constituyen de pleno derecho, y se inscriben de oficio bajo responsabilidad del Registrador simultáneamente con los contratos de los cuales emanan.

Ejecutorias registrales

- I. Resolución N° 386-97-ORLC/TR. La rogatoria de inscripción implica a todos aquellos actos inscribibles contenidos en el título y no solo aquel o aquellos que estén consignados en el formulario de solicitud de inscripción (Jurisprudencia Registral. Volumen V. Pág. 57).
- II. Resolución N° 483-97-ORLC/TR. La modificación estatutaria constituye un acto único, que comprende todos los artículos modificados en su conjunto, y no actos independientes entre sí, consecuentemente no puede solicitarse la inscripción de solo algunos de los artículos reformados, aun cuando se indique que la Junta General se pronunciará oportunamente respecto de la ineficacia de los artículos que no se inscriban (Jurisprudencia Registral. Volumen V. Pág. 250).

Antecedentes

El Principio Registral de Rogación se encontraba consagrado en el artículo 131 del abrogado Reglamento General de los Registros Públicos de 1968, en los siguientes términos: “Toda inscripción se efectuará a instancia de quien adquiere el derecho, del que lo transmite o de quien tenga interés en asegurarlo. Los notarios o sus dependientes expresamente autorizados para ello, pueden

ser presentantes del título; están también facultados para hacer valer los recursos que permiten los Reglamentos de los Registros”.

El Principio Registral de Rogación se encontraba consagrado en el artículo IX del Título Preliminar del Anteproyecto del Reglamento General de las Inscripciones publicado el 4 de setiembre de 1994 en los siguientes términos: “Toda solicitud de inscripción deberá presentarse a la Oficina del Diario, bajo sanción de nulidad”.

Principio de Titulación Auténtica.- El Principio Registral de Titulación Auténtica se encuentra consagrado en el artículo 2010 del Código Civil de 1984, el cual establece lo siguiente: “La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria”.

También se encuentra consagrado en el primer párrafo del artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos del 2012 en los siguientes términos: “Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario(...)”.

El artículo VI del Título Preliminar del Reglamento del Registro de Sociedades del 2001 consagra el Principio Registral de Titulación Auténtica en los siguientes términos: “La inscripción se efectuará en mérito de documento público, de resolución arbitral o de documento privado en los casos expresamente previstos. Pueden realizarse inscripciones en virtud de documentos otorgados en el extranjero, siempre que contengan actos o derechos inscribibles conforme a la ley peruana. Se presentarán en idioma español o traducidos a este y legalizados conforme a las normas sobre la materia”.

Es decir, las inscripciones se extienden en mérito a instrumentos públicos, y solo por excepción se pueden extender inscripciones

en mérito a Instrumentos privados, para lo cual es necesario norma legal que lo autorice.

Los instrumentos públicos son los siguientes: judiciales, notariales, administrativos y consulares.

Conforme a las normas citadas es posible la registración en base a documento privado, siempre que lo precise la ley, es decir, es posible la registración en base a documento privado en el sistema registral peruano. Entre los principales supuestos de inscripción en mérito a documentos privados, podemos señalar los siguientes:

1. Ley N° 27157. Ley de Regularización de Edificaciones, autoriza el uso de los formularios registrales.
2. Ley N° 26702. Ley del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros de Instituciones Financieras en cuyo segundo párrafo del artículo 176 se establece que los contratos que celebren las empresas del sistema financiero y de seguros con sus clientes, podrán extenderse en documento privado con firma legalizada notarialmente, los cuales serán inscritos sin necesidad de escritura pública en el Registro Público correspondiente, salvo los contratos cuyo valor exceda de cuarenta (40) UITs, en cuyo caso sí es necesaria la escritura pública.
3. En el caso de la constitución del Comité, conforme al segundo párrafo del artículo 111 del Código Civil: “El acto constitutivo y el Estatuto del Comité pueden constar, para su inscripción en el Registro, en documento privado con legalización notarial de las firmas de los fundadores”.

Sobre la inscripción en mérito a instrumentos públicos el artículo 9 del nuevo Reglamento General de los Registros Públicos establece lo siguiente: “Cuando las inscripciones se realicen en mérito a instrumentos públicos, solo podrán fundarse en traslados o copias certificadas expedidas por el notario o funcionario autorizado de la institución que conserve en su poder la matriz, salvo disposición en contrario”.

Un supuesto de inscripción en mérito a instrumentos públicos, es el caso de inscripción en mérito a los traslados que los notarios otorgan de las escrituras públicas, pudiendo presentar al Registro partes notariales.

La Ley del Notariado, Decreto Legislativo 1049 de fecha 25 de junio de 2008, establece que los partes notariales contienen la transcripción íntegra del instrumento público notarial con la fe que da el notario de su identidad con la matriz, la indicación de su fecha y con la constancia de encontrarse suscrito por los comparecientes y autorizado por él, rubricado en cada una de sus fojas expedido con su sello y firma, con la mención de la fecha en que lo expide. No requiere ser expedido en duplicado, bastando se agregue al parte una foja firmada por el notario que contenga la mención de la fecha del instrumento público notarial, el nombre de los otorgantes y el acto o contrato que contiene, para la devolución por el Registro Público.

Otro supuesto de inscripción en mérito a instrumentos públicos es el caso de inscripción en mérito a copias certificadas por especialista judicial, remitidas por el juzgado acompañadas a un oficio cursado por el juez.

Sobre la inscripción en mérito a instrumentos privados el artículo 10 del Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos establece lo siguiente: “Cuando por disposición expresa se permita que la inscripción se efectúe en mérito a documentos privados, deberá presentarse el documento original con firmas legalizadas notarialmente, salvo disposición en contrario que establezca formalidad distinta. Los documentos complementarios a que se contrae el artículo 7 podrán ser presentados en copias legalizadas notarialmente”.

Las copias legalizadas notarialmente a que se refiere el artículo en mención son legalizaciones de reproducción. En el artículo 110 de la Ley del Notariado se precisa sobre las legalizaciones de reproducción que “el notario certificará reproducciones de documentos obtenidos por cualquier medio idóneo, autorizando

con su firma que la copia que se le presenta guarda absoluta conformidad con el original”.

El artículo primero de la R. N° 041-2002-SUNARP/SN publicada el 08 de febrero del 2002 establece: “Precísese que la formalidad a que hace referencia el artículo 1 del Decreto Supremo N° 036-2001-JUS de fecha 25 de octubre del 2001, con respecto a la utilización del acta notarial para las transferencias de vehículos automotores, se refiere a que, en su calidad de instrumento público, es título suficiente para su inscripción en el Registro de Propiedad Vehicular. Consecuentemente, los actos jurídicos intervivos de transferencia de propiedad vehicular, que se realicen mediante documento privado con firmas legalizadas que se realicen con fecha posterior a la vigencia del Decreto Supremo aludido, sin perjuicio de sus efectos legales, carecen de mérito para su inscripción registral”.

El artículo 235 del Código Procesal Civil de 1993 establece que es documento público: 1) el otorgado por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones; 2) la escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público según la ley de la materia. Además, establece que la copia del documento público tiene el mismo valor que el original, si está certificada por auxiliar jurisdiccional respectivo, notario público o fedatario, según corresponda. El artículo 236 del mismo código establece que el documento privado es el que no tiene las características del documento público. La legalización o certificación de un documento privado no lo convierte en público.

El artículo 400 del abrogado Código de Procedimientos Civiles de 1912, establecía que eran instrumentos públicos los siguientes: 1) las escrituras públicas y demás documentos extendidos por notarios conforme a las leyes; 2) los extendidos o autorizados por los funcionarios y empleados públicos en ejercicio de sus atribuciones; 3) las partidas de nacimiento, matrimonio y defunción extendidas en los registros del estado civil o en los libros parroquiales; 4) las escrituras extendidas ante el juez de

paz por falta de notario, desde que se protocolicen. El artículo 402 del mismo código establecía que merecen fe las copias de instrumentos públicos autorizados por el notario o funcionario público en uso de sus atribuciones. Este mismo Código establecía en su artículo 410 que los instrumentos privados pueden otorgarse en cualquier forma e idioma, salvo disposición contraria de la ley.

El principio de titulación auténtica se encuentra consagrado en el artículo 4 del Reglamento de las Inscripciones de 1936, de la siguiente manera: “Las inscripciones se extenderán por el mérito de títulos que consten en instrumentos públicos”.

El artículo 5 del Reglamento de las Inscripciones establece: “Se entiende por título para los efectos de la inscripción el instrumento o instrumentos públicos en que funde su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse, y que hagan fé por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite”.

El derogado artículo 131 del Reglamento de las Inscripciones establecía: “La inscripción de las sociedades civiles se efectuará por el mérito de los partes o testimonios de la escritura pública de constitución social. Por el mérito de instrumentos de la misma naturaleza se inscribirán sus modificaciones o extinción”.

En la Declaración de la Carta de Buenos Aires, aprobada en el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral de 1972 se declara: “que todo acto o negocio inscribible es necesario que se formalice en documento auténtico, garantizándose de esta manera la legitimidad, legalidad y certeza del derecho”.

Ejecutorias registrales

- I. Resolución N° 023-96-ORLC/TR. Conforme lo dispone el artículo 2010 del Código Civil, la inscripción se efectúa en virtud de título que conste en instrumento público salvo disposición contraria de la ley (Jurisprudencia Registral. Tomo II. Pág. 50).

- II. Resolución N° 025-96-ORLC/TR. La inscripción se efectúa en virtud de título que conste en instrumento público y solamente en los casos en que la ley expresamente lo autorice, pueden extenderse inscripciones en virtud de documentos privados, acorde a lo prescrito en el artículo 2010 del Código Civil y lo dispuesto en los artículos 122 y 124 del Reglamento General de los Registros Públicos (Jurisprudencia Registral. Tomo II. Pág. 52).
- III. Resolución N° 005-94/JUS-JVR. Tal como lo prescribe el artículo 183 de la Ley General de Instituciones Bancarias, Financieras y de Seguros, se permite que los contratos que celebren las Empresas bancarias y financieras se extiendan en documento privado con firmas legalizadas notarialmente (Jurisprudencia Registral. Tomo I. Pág. 29).

Antecedentes

El Principio Registral de Titulación Auténtica se encontraba consagrado en el artículo 1041 del abrogado Código Civil de 1936, en los siguientes términos: “Las inscripciones se harán en virtud de títulos que consten en instrumento público, salvo disposición contraria de la ley”.

El artículo 123 del abrogado Reglamento General de los Registros Públicos de 1968 establecía lo siguiente: “Las inscripciones se efectúan en virtud de testimonios o copias certificadas expedidas por el mismo funcionario o institución que conserve en su poder la matriz correspondiente. Los notarios, al respecto, observarán las disposiciones de la Ley de 4 de Octubre y de su Reglamento, así como las normas complementarias que tengan a bien dictar la Junta de Vigilancia”.

Dicho Reglamento establecía en su artículo 124 sobre la inscripción en mérito a instrumentos privados lo siguiente: “Solamente en los casos en que la ley expresamente lo autorice,

pueden extenderse inscripciones en virtud de documentos privados”.

El principio registral de titulación auténtica se encontraba establecido en el artículo 3 del Anteproyecto del Reglamento General de las Inscripciones publicado el 4 de setiembre de 1994 en los siguientes términos: “Constituye título para efecto de las inscripciones, el instrumento público que contenga hechos o actos jurídicos inscribibles otorgado conforme lo determina la ley y haga fe por sí solo o con otros complementarios”. Dicho Anteproyecto establecía sobre la inscripción en mérito a instrumentos privados en su artículo 4 lo siguiente: “Solo en los casos en que los dispositivos legales expresamente lo autoricen, pueden extenderse inscripciones en virtud de documentos privados”.

2.2.3 Título.- Se entiende por título para efectos de la inscripción, el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por si solos, acrediten fehaciente e indubitadamente su existencia. También forman parte del título los documentos que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción pero que de manera complementaria coadyuvan a que esta se realice. Título es un conjunto de documentos que dan mérito a una determinada inscripción.

El Art. 7º del Reglamento General de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN establece el concepto de título inscribible en sentido formal precisando que:

- a. El título consta en uno o varios documentos.
- b. El título tiene necesariamente uno o más documentos (principales) que son los que acreditan directa e inmediatamente la existencia del acto o derecho inscribible.
- c. No necesariamente, dependiendo del acto o derecho inscribible, el título puede contener otros documentos que coadyuvan a realizar la inscripción

(complementarios), pero que no son los que acreditan en forma directa o inmediata el derecho o acto respectivo.

En lo que atañe al primer elemento de la definición de título, referido a uno o más documentos (recalcando que en la actualidad esos documentos serán escritos), esto guarda relación con la posibilidad de presentación de diversos actos o derechos de manera simultánea. Ejemplo: cuando en un título se presentan una Escritura Pública de compraventa de un terreno a favor de diversos copropietarios, un formulario Registral de declaratoria de fábrica, otra escritura pública de constitución de reglamento interno de la edificación que se declara y una distinta de división y partición, en la que los copropietarios se adjudican unidades inmobiliarias específicas. Como puede verse, en el presente caso el título estará constituido por varios “documentos”.

Documento Principal.- Fundamenta directa e inmediatamente el derecho o acto inscribible, puesto que es el legalmente pertinente para acreditar sin duda alguna la existencia del derecho o acto inscribible. Esto es muy similar a lo establecido en la legislación Española, sobre la cual PEAU PEDRON señala que: “El derecho ha de fundarse inmediatamente en el título. Es decir, en el título ha de constituirse, reconocerse, modificarse, transmitirse o extinguirse el derecho”.

Documentos Complementarios.- Son los que tienen por finalidad probar determinados extremos que están estrechamente relacionados con el título inscribible y acreditan la plena realidad o legalidad del derecho que se pretende publicar.

Ejemplo: en la inscripción de la venta de un inmueble ubicado en zona aún no urbanizada, el documento principal estará constituido por la Escritura Pública de compraventa, mientras que complementariamente, para coadyuvar a la determinación de su ubicación, en muchas ocasiones debe presentar planos de ubicación y perimétricos que permitan establecer, en la partida Registral en la que se encuentra inscrito, el bien materia de venta,

siendo dichos planos un documento complementario, que si bien no fundamenta en modo directo e inmediato la inscripción, hará viable la calificación del documento principal.

De otro lado, si bien la regla general de la formalidad en los documentos principales será la de instrumento público, ello no ocurrirá con los instrumentos complementarios, en los que se admitirá la presentación de instrumentos privados. En el mismo sentido coincide la legislación española, pues como señala MANZANO SOLANO “la documentación complementaria no siempre es documentación pública; puede ser también documento privado”.(Ángel Rimascça Huarancca pag. 38)

Títulos que dan mérito a la inscripción.- La exposición de motivos del Código Civil señala en relación con los instrumentos públicos que son de tres tipos, dependiendo de la naturaleza de la función de quien los expida:

1. Instrumento público notarial, como los partes notariales.
2. Instrumento público judicial, como los partes judiciales y las copias certificadas de resultados judiciales.
3. Instrumento público administrativo, como las resoluciones administrativas con representación de cosa juzgada, las copias certificadas de las partidas de los Registros del Estado Civil.

Cualquiera de éstos documentos son los requeridos para la inscripción correspondiente, salvo disposición contraria, la misma que no tiene que ser una Ley, exigencia que sí contenía el Código derogado. En este orden, el título puede ser una escritura Pública, Formulario Registral, Mandato Judicial o Acto Administrativo. (Ángel Rimascça Huarancca pag. 44)

B. De la variable dependiente.

Vulnera las reglas para la calificación registral Huánuco 2018.

Alcances de la calificación y reglas para la calificación (Artículo 32 y 33 del Reglamento General de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN de fecha 09/05/2012)

Alcances de la calificación.- El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al estimar y valorar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

- a. Cotejar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de ejercer la inscripción, y, complementariamente, con las referencias registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la certificación de aquéllos. En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que exista un acuerdo de interconexión vigente, deberá ingresar a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar que se trata de la misma persona;
- b. Comprobar la preexistencia de obstáculos que provengan de la partida en la que deberá ejercer la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan imposibilitar temporalmente o definitivamente la inscripción.
- c. Contrastar la importancia y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la exactitud del título en el que éste consta y la de los demás documentos exhibidos;
- d. Demostrar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, están acorde a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los exigencias señaladas en dichas normas;
- e. Comprobar las competencias del funcionario administrativo o Notario que autorice o certifique el título;
- f. Comprobar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral relacionada al acto materia de inscripción y complementariamente de sus respectivos antecedentes; así como de las Partidas del Registro Personal, Registro de Testamentos y Registro de sucesiones Intestadas debiendo acotar la verificación de los actos que son objeto de inscripción en ellos
- g. Cotejar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral relacionada al acto de materia de inscripción, y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, si estaría inscrita la representación,

sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos registros;

- h. Verificar la búsqueda de los datos en los Índices y partidas registrales respectivos, a fin de no requerir al usuario información con que cuenten los Registros que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos;
- i. Modificar de oficio o disponer la rectificación de los asientos registrales donde se haya prevenido la existencia de errores materiales o de concepto que pudieran crear la denegatoria de inscripción del título objeto de calificación. El Registrador no podrá rechazar la inscripción por inadecuación entre el título y el contenido de partidas registrales de otros registros, salvo lo dispuesto en los literales f) y g) que se anteponen. En los casos de resoluciones judiciales que abarquen los mandatos de inscripción o de anotaciones preventivas, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil.

Reglas para la calificación registral (Artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos)

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

a) En la primera instancia:

1. Cuando el Registrador tiene conocimiento del título que previamente haya sido cancelado u observado por otro Registrador, excepto lo dispuesto en el literal c), no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados. Sin dificultar lo realizado, podrá dejar sin efecto las formuladas con anterioridad.

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

- Si el título que calificó con anterioridad se encuentra con observaciones o hubiera sido tachado por caducidad del asiento

de presentación sin que se hubieren subsanado los defectos advertidos, no podrá realizar nuevas observaciones a las ya trazadas. Sin embargo, podrá excluir las observaciones formuladas al título anterior.

- Si el título que calificó con anterioridad fue inscrito, se encuentra liquidado o fue tachado por caducidad del asiento de presentación al no cumplirse con el pago de la totalidad de los derechos registrales, no podrá realizar observaciones al nuevo título, debiendo proceder a su liquidación o inscripción, según el caso. Tratándose de títulos anteriores tachados por caducidad del asiento de presentación, sólo se usará lo dispuesto en este literal cuando el título es nuevamente presentado dentro del plazo de seis meses posteriores a la notificación de la tacha y siempre que el presentante no hubiera aislado los documentos que forman parte del título. El funcionario responsable del Diario dispondrá los beneficios con la finalidad de garantizar la intangibilidad de los documentos que forman parte del título tachado durante el plazo a que se refiere el artículo anterior.
- Cuando el Registrador tiene conocimiento del mismo título cuya inscripción fue puesta por el Tribunal Registral, o uno con las mismas características, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se representa sean distintos, deberá contenerse en el criterio establecido por dicha instancia en la anterior ocasión.

2.3 Definiciones conceptuales.

- **Seguridad jurídica:** La estabilidad de las instituciones y la presencia auténtica de la Ley, con el acato de los derechos publicados y su ayuda eficaz, ante las impericias o transgresiones, por el ejercicio de reestablecer la justicia en los presuntos negativos, dentro de un cuadro que tiene por conexión el Estado de derecho. La finalidad abstracta del Derecho Registral Inmobiliario es brindar seguridad jurídica con justicia. El objetivo primario del Registro es la defensa del tráfico y el apresuramiento

de las transacciones inmobiliarias, al reemplazar con una consulta las difíciles indagaciones sobre la titularidad de los derechos. Por tanto, el objetivo del Derecho Registral inmobiliario es arbitrar un mecanismo que nos permita conocer el estado jurídico de un bien (el propietario, los gravámenes, la situación física), permitiendo de esta manera su tráfico patrimonial en condiciones armónicas de justicia y seguridad. CABANELLAS, Guillermo (2001) Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. 26ª Edición.

- **Calificación:** Es el examen que el registrador hace del título y de sus referencias para fijar si el mismo puede o no acceder al registro. LUIS DIEZ-PICAZO (ilustre tratadista Español), explicando la calificación, nos refiere que el “enjuiciamiento que el registrador realiza sobre la legalidad de los documentos y sobre la autenticidad y eficacia de los servicios jurídicos sujetos en ellos”. Si se pudiera experimentar un análogo de la función Registral con la función judicial, indicaríamos que la evaluación es al registrador, lo que al juez es la dictamen. La calificación es un filtro por el que deben pasar los actos y contratos en forma antepuesta a la inscripción de los derechos que emanan. Calificar es examinar, evaluar y confrontar. Se examinan los documentos en su forma externa (aspecto formal). Se evalúan los derechos contenidos en el acto o contrato y su validez (aspecto sustantivo); y se confronta el título con los antecedentes que obran en el Registro.

La calificación es una actividad que se realiza aplicando la mayor parte de los principios Registrales. Debemos indicar que la función calificadora es de carácter indelegable por su naturaleza jurídica, además, debe ser realizada en forma personalísima y obligatoria por el Registrador. CABANELLAS, Guillermo (2001) Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. 26ª Edición. RAMIREZ G. Juan (1994) Diccionario Jurídico. Buenos Aires. Editorial Claridad.

- **Inscripción registral:** La inscripción, como constancia en el Registro, es un medio de conceder una protección jurídica

específica al titular inscrito, mediante la publicidad registral, esto es, la publicidad que ofrece el Registro de la Propiedad. Y esta especial protección se deja a la voluntad de los adquirentes los cuales pueden decidir si inscribir o no. CABANELLAS, Guillermo (2001) Diccionario.

- **Observación.**- Cuando el título contuviera alguna falta subsanable, se entiende por defecto subsanable aquel que adolece un título proveniente de su forma, de su contenido o del Registro, y que no produce necesariamente la nulidad del acto o contrato a inscribir, y puede ser subsanado por medio de una nueva redacción documental, reforma u otra medida, suspendiendo tan solo el asiento solicitado y pudiéndose incluso a proceder a la anotación preventiva. RAMIREZ G. Juan (1994) Diccionario Jurídico. Buenos Aires. Editorial Claridad. 11ª Edición. Argentina.

2.4 Hipótesis General

Hi: Las observaciones en cascada realizada por los registradores a los títulos rogados en el registro de bienes inmuebles vulneran las reglas para la calificación registral Huánuco 2018.

2.4.1 Hipótesis específicas.

HE₁. La eliminación de la observación en cascada, traería como consecuencia que los títulos materia de rogatoria logren acogida registral en el tiempo y modo oportuno en el registro de bienes inmuebles Huánuco 2018.

HE₂. Las observaciones en cascada conllevan implícitos ciertos riesgos para la seguridad jurídica en el sistema registral peruano inmobiliario Huánuco 2018.

2.5 Variables.

2.5.1 Variable independiente.

Observación en cascada a los títulos rogados en el registro de bienes inmuebles.

2.5.2 Variable dependiente.

Vulnera las reglas para la calificación registral Huánuco 2018.

OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES.

VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES	TIPO DE VARIABLE	
VARIABLE DEPENDIENTE				
Observación en cascada a los títulos rogados en el registro de bienes inmuebles	Seguridad Jurídica	<ul style="list-style-type: none"> • Formalización. • Propiedad sobre su inmueble. 	Cuantitativa	
	Cumplimiento de funciones por parte de los Registradores.	<ul style="list-style-type: none"> • Calificación. • Publicidad jurídica. 	Cuantitativa	
	Costos que demanda la transferencia de Bienes inmuebles	<ul style="list-style-type: none"> • Procedimiento registral. 	Cuantitativa	
VARIABLE DEPENDIENTE				
Vulnera las reglas para la calificación registral Huánuco 2018	Calificación de Títulos	<ul style="list-style-type: none"> • Observación. • Liquidación. • Tacha. 	Cuantitativa	
	Bienes inmuebles	<ul style="list-style-type: none"> • Acciones judiciales derivadas de la falta de inscripción de los bienes. 	Cuantitativa	

CAPITULO III

METODOLOGIA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1 Tipo de investigación.

La investigación fue un estudio de tipo aplicada, porque se busca resolver un problema de la realidad.

3.1.1 Enfoque.- Por la naturaleza del estudio se ubicó dentro del enfoque cuantitativo, porque se han cuantificado los indicadores.

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

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

M ←———— O

M. Muestra

O. Observación.

3.2 Población y muestra.

Población.- La población utilizada en la investigación la constituyeron las observaciones en cascada de los títulos que fueron presentados a los Registros Públicos de la Oficina Registral de Huánuco durante el periodo 2018, Registradores Públicos y Abogados litigantes.

Muestra.- Se determinó de manera aleatoria 10 títulos registrales de la Oficina Registral de Huánuco, 02 Registradores Públicos, 06 abogados litigantes y público usuario de los Registros Públicos.

3.3 Técnicas e instrumentos de Investigación.

3.3.1 Técnicas de instrumentos de recolección de datos.

Técnicas	Instrumentos	Utilidad
Fichaje	Fichas bibliográficas de resumen	Marco teórico y bibliografía.
Encuesta	Cuestionario	Recolección de datos

3.3.2 Técnicas para la presentación de datos.

Tablas y gráficos.- Cada tabla es representada por un gráfico estadístico en barra, a través de datos numéricos y en porcentajes.

3.3.3 Técnicas para el análisis e interpretación de datos.

Para el análisis e interpretación, se ha utilizado el cálculo de porcentajes e igualmente la estadística descriptiva. Los datos se han presentado en tablas de resultados, cuyos datos se graficaron y al final de los mismos se efectuaron el análisis de los datos graficados.

CAPITULO IV RESULTADOS

4.1 Procesamiento De Datos

Tabla 1. Sexo de los encuestados

Respuesta	fi	%
Masculino	17	68.0
Femenino	8	32.0
Total	25	100

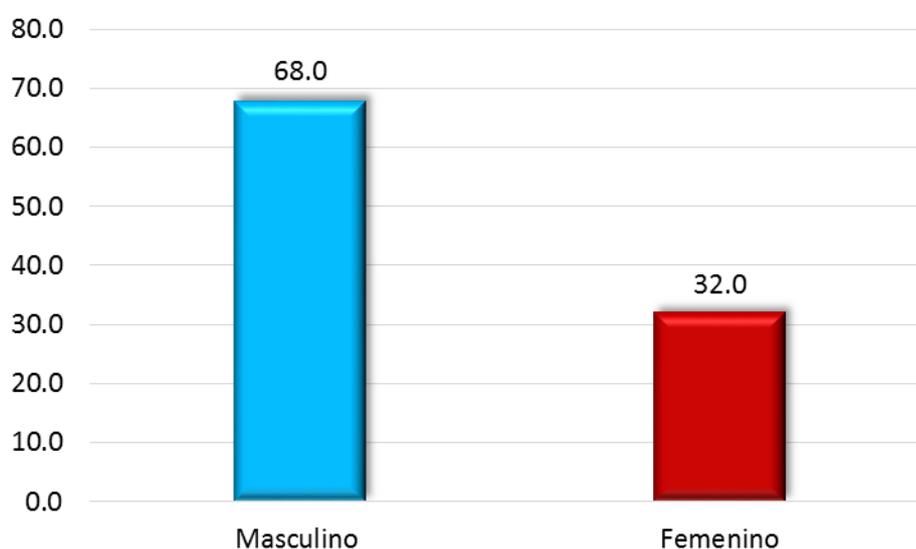


Figura 1. Sexo de los encuestados

En la tabla 1 y la figura 1 se tienen el género de los encuestados, donde el 68,0% son del sexo masculino y 32,0% femenino.

Tabla 2. Muestra de estudio

Respuesta	fi	%
Registrador Técnico	3	12.0
registrador	5	20.0
Abogado libre	13	52.0
Notario	4	16.0
Total	25	100

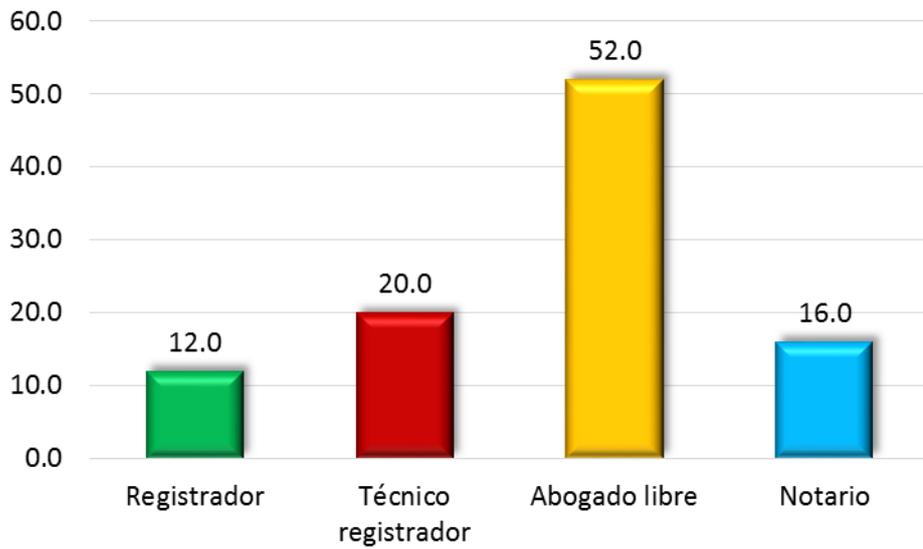


Figura 2. Muestra de estudio

En la tabla 2 y figura 2 muestra la muestra de encuestados, donde el 12,0% son registradores, 20,0% técnicos registradores, 52,0% abogados libres, y 16,0% notarios.

Tabla 3. ¿Considera Ud. que, las observaciones en cascada realizado por los Registradores Públicos a los títulos rogados en el Registro de Bienes Inmuebles vulnera las reglas para la calificación Registral?

Respuesta	fi	%
Si	23	92.0
No	2	8.0
Total	25	100

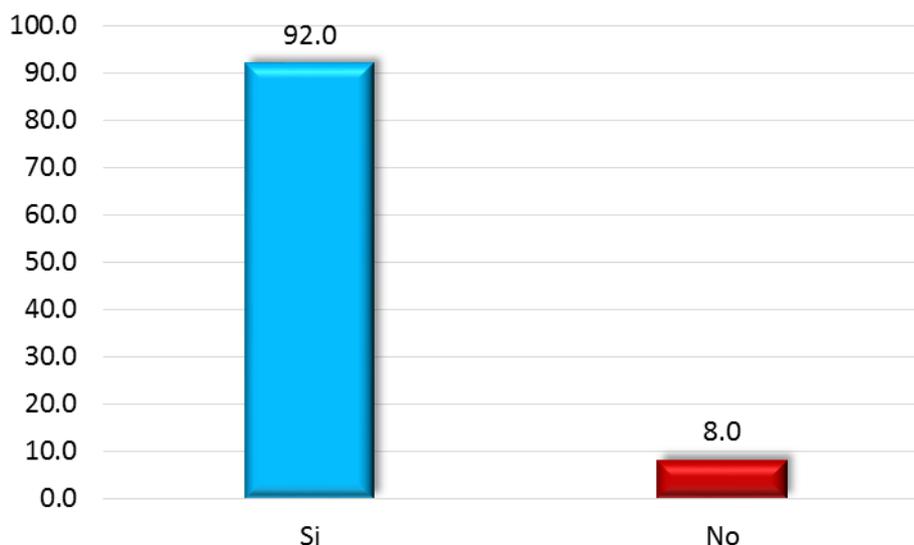


Figura 3. ¿Considera Ud. que, las observaciones en cascada realizado por los Registradores Públicos a los títulos rogados en el Registro de Bienes Inmuebles vulnera las reglas para la calificación Registral?

En la tabla 3 y la figura 3 se tiene el resultado de las respuestas a la pregunta ¿Considera Ud. que, las observaciones en cascada realizado por los Registradores Públicos a los títulos rogados en el Registro de Bienes Inmuebles vulnera las reglas para la calificación Registral?, donde el 92,0% responden SI y el 8,0% No.

Tabla 4. ¿Considera Ud. que, las observaciones a los títulos rogados se deben hacer por única vez en la primera oportunidad que el Registrador tiene para calificar los títulos en el Registro de la propiedad Inmueble?

Respuesta	fi	%
Si	22	88.0
No	3	12.0
Total	25	100

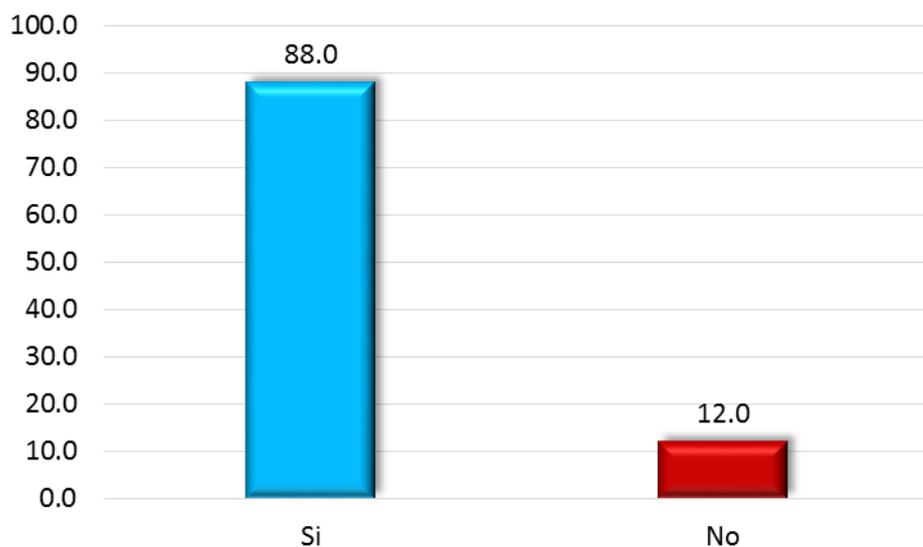


Figura 4. ¿Considera Ud. que, las observaciones a los títulos rogados se deben hacer por única vez en la primera oportunidad que el Registrador tiene para calificar los títulos en el Registro de la propiedad Inmueble?

En la tabla 4 y la figura 4 se tiene el resultado de las respuestas a la pregunta ¿Considera Ud. que, las observaciones a los títulos rogados se deben hacer por única vez en la primera oportunidad que el Registrador tiene para calificar los títulos en el Registro de la propiedad Inmueble?, donde el 88,0% responden SI y el 12,0% No.

Tabla 5. ¿Considera Ud. que las observaciones en cascada a los títulos rogados trae consigo la falta de saneamiento de inmuebles en la ciudad de Huánuco?

Respuesta	fi	%
Si	21	84.0
No	4	16.0
Total	25	100

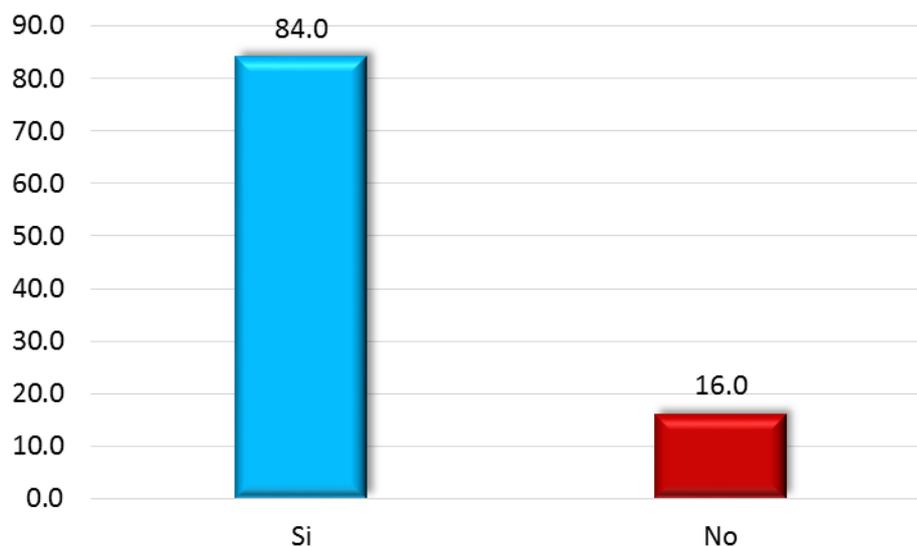


Figura 5. ¿Considera Ud. que las observaciones en cascada a los títulos rogados trae consigo la falta de saneamiento de inmuebles en la ciudad de Huánuco?

En la tabla 5 y la figura 5 se tiene el resultado de las respuestas a la pregunta ¿Considera Ud. que las observaciones en cascada a los títulos rogados trae consigo la falta de saneamiento de inmuebles en la ciudad de Huánuco?, donde el 84,0% responden SI y el 16,0% No.

Tabla 6. ¿Considera Ud. que debe sancionarse al registrador que realice las observaciones en cascada a los títulos rogados en el registro de bienes muebles?

Respuesta	fi	%
Si	21	84.0
No	4	16.0
Total	25	100

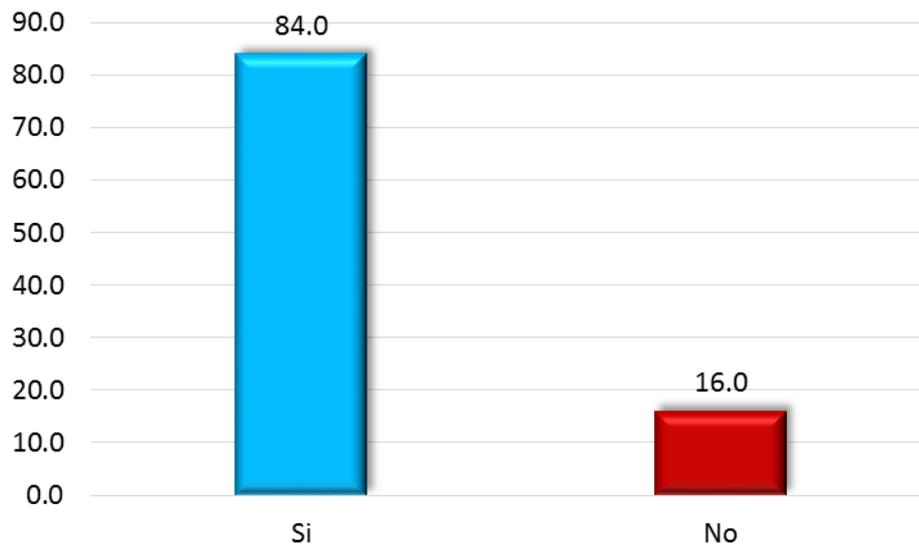


Figura 6. ¿Considera Ud. que debe sancionarse al registrador que realice las observaciones en cascada a los títulos rogados en el registro de bienes muebles?

En la tabla 6 y la figura 6 se tiene el resultado de las respuestas a la pregunta ¿Considera Ud. que debe sancionarse al registrador que realice las observaciones en cascada a los títulos rogados en el registro de bienes muebles?, donde el 84,0% responden SI y el 16,0% No.

Tabla 7. ¿Considera Ud. que para la emisión de las observaciones el registrador debe ser cuidadoso al realizar la calificación de los títulos rogados en el Registro de la propiedad Inmueble a fin de no volver a observar por otros aspectos no observados en la primera oportunidad?

Respuesta	fi	%
Si	25	100.0
No	0	0.0
Total	25	100

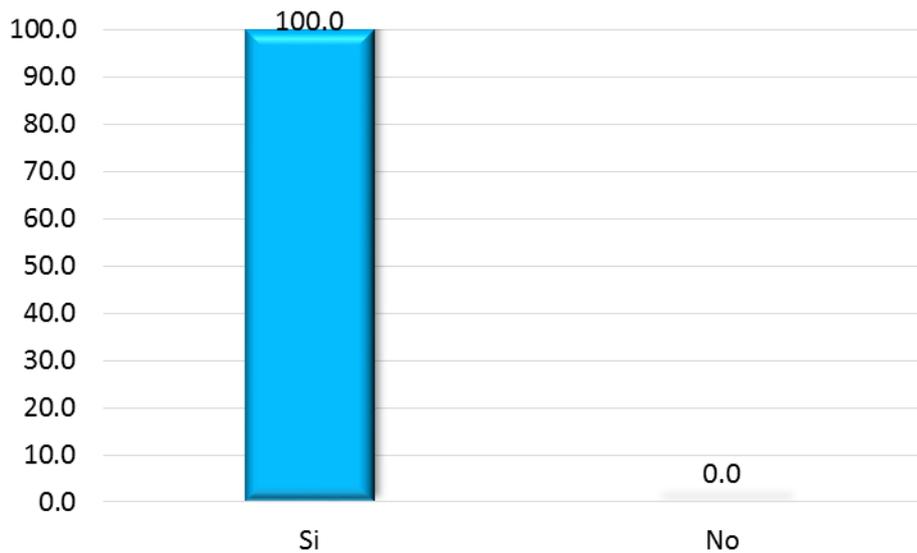


Figura 7. ¿Considera Ud. que para la emisión de las observaciones el registrador debe ser cuidadoso al realizar la calificación de los títulos rogados en el Registro de la propiedad Inmueble a fin de no volver a observar por otros aspectos no observados en la primera oportunidad?

En la tabla 7 y la figura 7 se tiene el resultado de las respuestas a la pregunta ¿Considera Ud. que, para la emisión de las observaciones el registrador debe ser cuidadoso al realizar la calificación de los títulos rogados en el Registro de la propiedad Inmueble a fin de no volver a observar por otros aspectos no observados en la primera oportunidad?, donde el 100,0% responden SI y el 0,0% No.

Tabla 8. ¿Considera Ud. las reglas para la calificación registral tipificada en el Art. 33 del reglamento General de los Registros Públicos?

Respuesta	fi	%
Si	22	88.0
No	3	12.0
Total	25	100

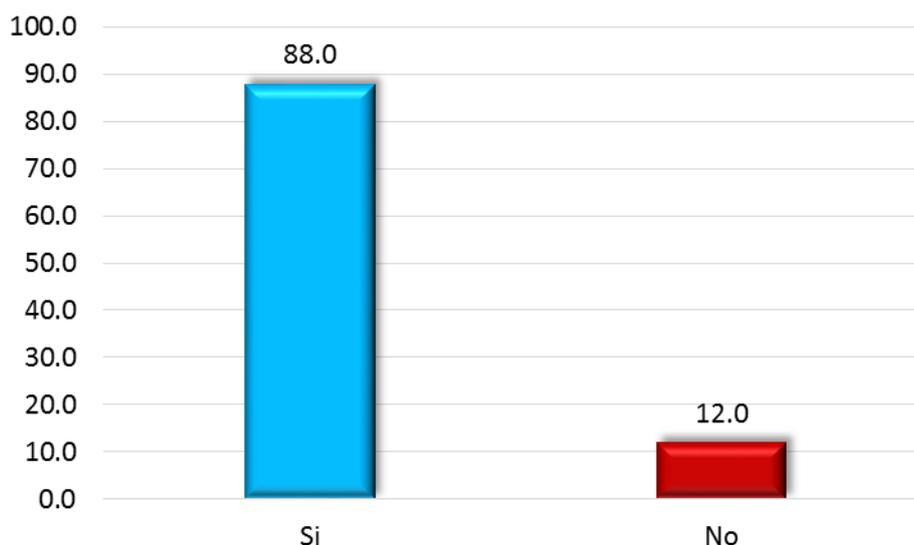


Figura 8. ¿Considera Ud. las reglas para la calificación registral tipificada en el Art. 33 del reglamento General de los Registros Públicos?

En la tabla 8 y la figura 8 se tiene el resultado de las respuestas a la pregunta ¿Considera Ud. las reglas para la calificación registral tipificada en el Art. 33 del reglamento General de los Registros Públicos?, donde el 88,0% responden SI y el 12,0% No.

Tabla 9. ¿Cree Ud. que, los registradores cumplen con las reglas de calificación prevista en el Art. 33 del Reglamento General de los registros Públicos que señala: “Cuando el Registrador conozca de un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro registrador, no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados” ?

Respuesta	fi	%
Si	8	32.0
No	17	68.0
Total	25	100

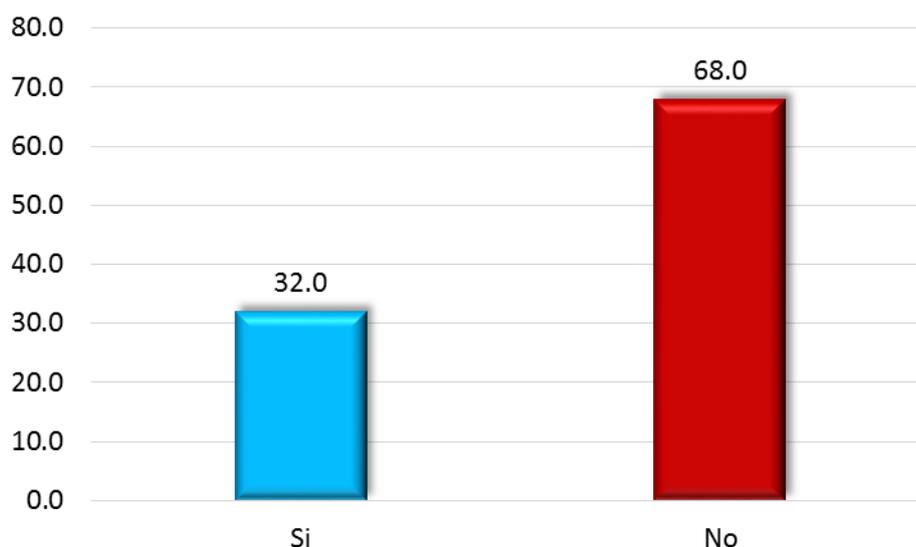


Figura 9. ¿Cree Ud. que, los registradores cumplen con las reglas de calificación prevista en el Art. 33 del Reglamento General de los registros Públicos que señala: “Cuando el Registrador conozca de un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro registrador, no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados?”

En la tabla 9 y la figura 9 se tiene el resultado de las respuestas a la pregunta ¿Cree Ud. que, los registradores cumplen con las reglas de calificación prevista en el Art. 33 del Reglamento General de los registros Públicos que señala: “Cuando el Registrador conozca de un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro registrador, no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados?”, donde el 32,0% responden SI y el 68,0% No.

Tabla 10. ¿Cree Ud. que, los registradores cumplen con las reglas de calificación prevista en el Art. 33 del Reglamento General de los registros Públicos que señala” si el título que calificó con anterioridad se encuentra observado o hubiera sido tachado por caducidad del asiento de presentación sin se hubieren subsanado los defectos advertidos, no podrá realizar nuevas observaciones a las ya planteadas?

Respuesta	fi	%
Si	8	32.0
No	17	68.0
Total	25	100

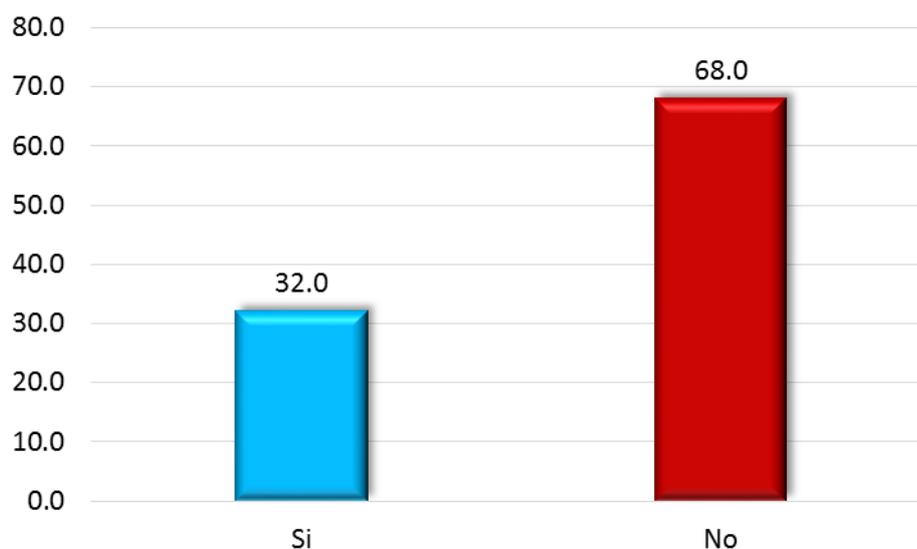


Figura 10. ¿Cree Ud. ¿Considera Ud. que, los registradores cumplen con las reglas de calificación prevista en el Art. 33 del Reglamento General de los registros Públicos que señala "si el título que calificó con anterioridad se encuentra observado o hubiera sido tachado por caducidad del asiento de presentación sin se hubieren subsanado los defectos advertidos, no podrá realizar nuevas observaciones a las ya planteadas?

En la tabla 10 y la figura 10 se tiene el resultado de las respuestas a la pregunta ¿Cree Ud. ¿Considera Ud. que, los registradores cumplen con las reglas de calificación prevista en el Art. 33 del Reglamento General de los registros Públicos que señala "si el título que calificó con anterioridad se encuentra observado o hubiera sido tachado por caducidad del asiento de presentación sin se hubieren subsanado los defectos advertidos, no podrá realizar nuevas observaciones a las ya planteadas?, donde el 32,0% responden SI y el 68,0% No.

Tabla 11. ¿Cree Ud. que los registradores cumplen con las reglas de calificación previstas en el Art. 33 del Reglamento General de los Registros Públicos a. 2) que señala: “Si el título que calificó con anterioridad fue inscrito, se encuentra liquidado o fue tachado por caducidad del asiento de presentación al no haber pagado la totalidad de los derechos registrales, no podrá formular observaciones al nuevo título debiendo proceder a su liquidación u observación según el caso?”

Respuesta	fi	%
Si	6	24.0
No	19	76.0
Total	25	100

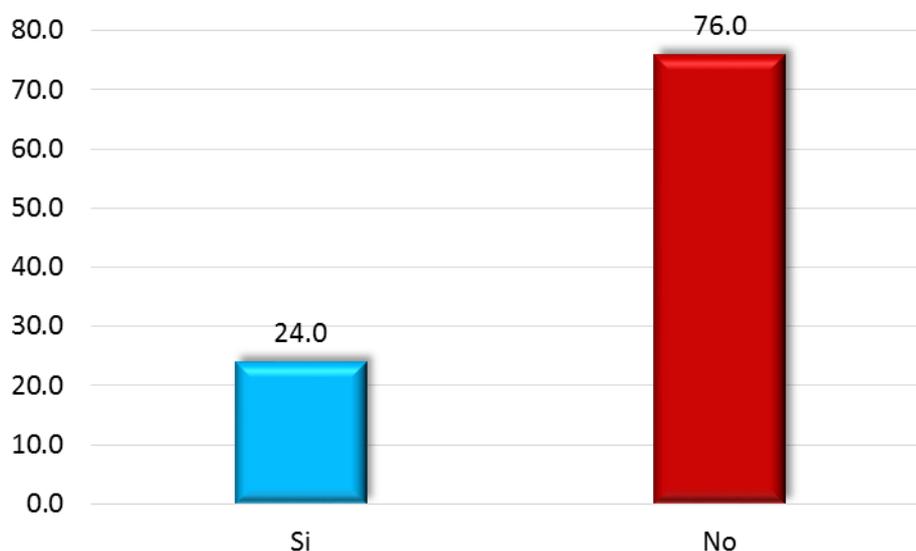


Figura 11. ¿Cree Ud. que los registradores cumplen con las reglas de calificación previstas en el Art. 33 del Reglamento General de los Registros Públicos a. 2) que señala: “Si el título que calificó con anterioridad fue inscrito, se encuentra liquidado o fue tachado por caducidad del asiento de presentación al no haber pagado la totalidad de los derechos registrales, no podrá formular observaciones al nuevo título debiendo proceder a su liquidación u observación según el caso?”

En la tabla 11 y la figura 11 se tiene el resultado de las respuestas a la pregunta ¿Cree Ud. que los registradores cumplen con las reglas de calificación previstas en el Art. 33 del Reglamento General de los Registros Públicos a. 2) que señala: “Si el título que calificó con anterioridad fue inscrito, se encuentra liquidado o fue tachado por caducidad del asiento de

presentación al no haber pagado la totalidad de los derechos registrales, no podrá formular observaciones al nuevo título debiendo proceder a su liquidación u observación según el caso?, donde el 24,0% responden SI y el 76,0% No.

Tabla 12. ¿Estando a las preguntas anteriores, considera que con la observación en cascada vulneran las reglas de calificación previstas en el Art. 33 del Reglamento General de los Registros Públicos consecuentemente no permiten la inscripción de inmuebles generando la falta de saneamiento?

Respuesta	fi	%
Si	24	96.0
No	1	4.0
Total	25	100

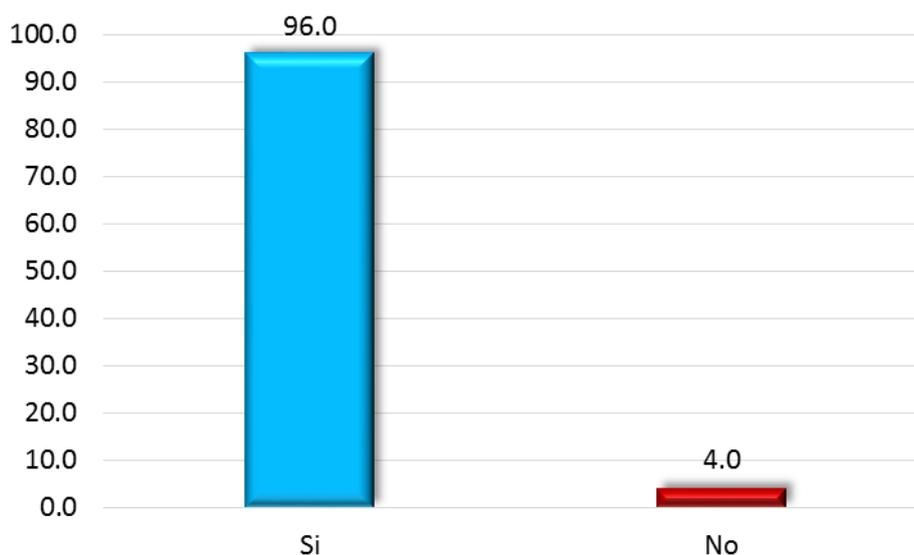


Figura 12. ¿Estando a las preguntas anteriores, considera que con la observación en cascada vulneran las reglas de calificación previstas en el Art. 33 del Reglamento General de los Registros Públicos consecuentemente no permiten la inscripción de inmuebles generando la falta de saneamiento?

En la tabla 12 y la figura 12 se tiene el resultado de las respuestas a la pregunta ¿Estando a las preguntas anteriores, considera que con la observación en cascada vulneran las reglas de calificación previstas en el Art. 33 del Reglamento General de los Registros Públicos consecuentemente no

permiten la inscripción de inmuebles generando la falta de saneamiento?, donde el 96,0% responden SI y el 4,0% No.

4.2 Contrastación de hipótesis y prueba de hipótesis.

En la presente investigación se han formulado la siguiente hipótesis: Las observaciones en cascada realizada por los registradores a los títulos rogados en el registro de bienes inmuebles vulneran las reglas para la calificación registral Huánuco 2018. En este extremo luego de haber analizado las observaciones vertidas por los registradores y desarrollado las entrevistas a los notarios, registradores públicos, técnicos registrales, abogados litigantes y usuarios de los Registros Públicos, se pudo advertir que las observaciones en cascada realizadas por los registradores a los títulos rogados vulneran las reglas de calificación conforme se puede advertir de la figura 11, ya que a la pregunta ¿Cree Ud. que los registradores cumplen con las reglas de calificación previstas en el Art. 33 del Reglamento General de los Registros Públicos a. 2) que señala: "Si el título que calificó con anterioridad fue inscrito, se encuentra liquidado o fue tachado por caducidad del asiento de presentación al no haber pagado la totalidad de los derechos registrales, no podrá formular observaciones al nuevo título debiendo proceder a su liquidación u observación según el caso? donde el 24,0% responden SI y el 76,0% No.

El resultado nos muestra que la mayoría opina que los registradores no cumplen con las reglas de calificación. Es innegable la importancia que, hoy en día, ha tomado la inscripción registral, un inmueble inscrito tiene la ventaja de estar protegido contra inscripciones fraudulentas de intermediarios, que

acreditan la posición y da una oportunidad al propietario de obtener algún crédito hipotecario y también de vender el bien.

Por lo tanto estando a que la hipótesis general versa sobre las observaciones en cascada realizada por los registradores a los títulos rogados en el registro de bienes inmuebles vulneran las reglas para la calificación registral Huánuco 2018, en este trabajo se ha corroborado la exigencia de que los registradores realicen la calificación íntegra del título rogado a fin de evitar las observaciones encascada con la finalidad de no vulnerar las reglas de la misma, de tal manera que las personas puedan inscribir sus derechos de manera rápida y oportuna, a fin de lograr la seguridad jurídica.

CAPITULO V

DISCUSIÓN DE RESULTADOS

5.1 Presentar la contratación de los resultados del trabajo de investigación

A) Con las bases teóricas

Partiendo de las bases teóricas, podemos deducir que las observaciones en cascada realizados por los registradores Públicos a los títulos rogados en el Registro de Bienes Inmuebles vulnera las reglas para la calificación registral.

Habiéndose corroborado la exigencia de que se realice la calificación registral y a consecuencia de ello si el título ha de ser observado que, en la misma conste todo los defectos formales y de fondo que adolece, de tal manera que al ser subsanado las mismas no se genere una nueva observación, en perjuicio económico del usuario registral, que ha de devenir en el desinterés por inscribir al haberse vulnerado las reglas para la calificación registral.

B) Con los objetivos planteados

En el presente trabajo nos planteamos determinar en qué medida la observación en cascada realizada por los registradores a los títulos rogados en el registro de bienes inmuebles vulnera las reglas para la calificación registral Huánuco 2018. Estos objetivos fueron alcanzados pues se demostró que la observación en cascada realizada por los registradores vulnera las reglas de calificación establecidas en el Art 33 del Reglamento general de los Registros Públicos.

C) Con las hipótesis

Asimismo, se han demostrado las hipótesis planteadas, pues las observaciones en cascada realizada por los registradores a los títulos rogados en el registro de bienes inmuebles vulneran las reglas para la calificación registral tipificadas en el Art. 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, consecuentemente el cumplimiento riguroso de la misma permitirá alcanzar la inscripción de los inmuebles con el objetivo de lograr su correcta individualización física, jurídica, y económica.

CONCLUSIONES

- Mientras continúe las observaciones en cascada realizado por los Registradores Públicos a los títulos rogados en el Registro de Bienes Inmuebles existirá la transgresión de las reglas para la calificación Registral.
- Las observaciones a los títulos rogados se deben hacer por única vez en la primera oportunidad que el Registrador tiene para calificar los títulos en el Registro de la propiedad Inmueble.
- Las observaciones en cascada a los títulos rogados trae consigo la falta de saneamiento de inmuebles en la ciudad de Huánuco.
- Para la emisión de las observaciones el registrador debe ser cuidadoso al realizar la calificación de los títulos rogados en el Registro de la propiedad Inmueble a fin de no volver a observar por otros aspectos no observados en la primera oportunidad.
- Los registradores no cumplen con las reglas de calificación prevista en el Art. 33 del Reglamento General de los Registros Públicos a. 2) que señala: "Si el título que calificó con anterioridad fue inscrito, se encuentra liquidado o fue tachado por caducidad del asiento de presentación al no haber pagado la totalidad de los derechos registrales, no podrá realizar indagaciones al nuevo título dando inicio a su liquidación u observación según el caso.
- La observación en cascada vulneran las reglas de calificación previstas en el Art. 33 del Reglamento General de los Registros Públicos consecuentemente no permiten la inscripción de inmuebles generando la falta de saneamiento.

RECOMENDACIONES

- A la SUNARP se recomienda emita una norma vinculante que prohíba y sancione a los Registradores Públicos que realicen observaciones en cascada a los títulos materia de calificación ya que esto redundaría en el menoscabo de la economía de los usuarios registrales.
- A los Registradores Públicos, emitan las observaciones a los títulos rogados por única vez en la primera oportunidad que tienen para calificar los títulos en el Registro de la propiedad Inmueble, a fin de evitar la falta de saneamiento en la ciudad de Huánuco.
- A los Registradores Públicos al momento de emitir las observaciones debe ser cuidadoso al realizar la calificación de los títulos rogados en el Registro de la propiedad Inmueble a fin de no volver a observar por otros aspectos no observados en la primera oportunidad.
- A los ciudadanos, exigir que los Registradores Públicos cumplan a cabalidad con lo establecido en el Art. 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, y, procedan a formular sus quejas respectivas ante el control interno de la Sunarp.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Libros

- GONZALES B. Gunther (2005) Derechos reales. Jurista Editores E.I.R.L. primera edición. Lima.
- GONZALES B. Gunther (2010) La Nueva Doctrina del Derecho registral, Jurista Editores E.I.R.L. Edición 1000 ejemplares. Lima.
- NINAMANCCO C. Fort (2014) La invalidez y la ineficacia del Negocio Jurídico, Lima, Edit. Gaceta Jurídica S.A.
- RIMASCCA H. Angel (2015) El Derecho Registral en la Jurisprudencia del Tribunal Registral, Lima, Edit. Gaceta Jurídica S.A. primera edición. Lima.

Revistas o artículos científicos

- ESQUIVEL O. Juan Carlos (2007) Jurisprudencia Registral, Gaceta Jurídica S.A. Lima.

Diccionarios especializados

- CABANELLAS, Guillermo (2001) Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. 26ª Edición. Editorial Heliasta. Tomo II. 29º Edición. Argentina.
- RAMIREZ G. Juan (1994) Diccionario Jurídico. Buenos Aires. Editorial Claridad. 11ª Edición. Argentina.

Consultas a Internet

- <http://www.google.com.pe/search>.
- <http://www.gacetajuridica.com.pe/bibliotec/php>.
- <http://www.rae.es/rae.html>.
- <http://aempresarial.com/web/informativo.php?id=356>

ANEXOS

MATRIZ DE CONSISTENCIA DEL PROYECTO: OBSERVACIONES EN CASCAIDA REALIZADA POR LSO REGISTRADORES A LOS TITULOS ROGADOS VULNERA LAS REGLAS PARA LA CALIFICACION REGISTRAL HUANUCO 2018

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPOTESIS	OPERACIÓN DE VARIABLES			
			VARIABLES	DIMENSION	INDICADORES	METODOLOGIA
<p>Problema General ¿En qué medida las observaciones en cascada realizada por los registradores a los títulos rogados vulneran las reglas para la calificación registral Huánuco 2018?</p>	<p>Objetivo General Determinar la relación existente entre la observación en cascada realizada por los registradores a los títulos rogados y la vulneración a las reglas para la calificación registral Huánuco 2018.</p>	<p>Hipótesis Las observaciones en cascada realizada por los registradores a los títulos rogados vulneran las reglas para la calificación registral Huánuco 2018.</p>	<p>Variable Independiente VI (X)</p> <p>Observación en cascada a los títulos rogados en el registro de bienes inmuebles.</p>	<p>a) Seguridad Jurídica</p> <p>b) cumplimiento de funciones por parte de los registradores</p> <p>c) costos que demanda la transferencia de bienes inmuebles</p>	<p>-Formalización.</p> <p>-Propiedad sobre su inmueble</p> <p>-Calificación.</p> <p>-Publicidad Jurídica.</p> <p>Procedimiento registral.</p>	<p>Tipo de investigación Aplicada.</p> <p>Enfoque Al desarrollo de la investigación le corresponde el enfoque cuantitativo</p> <p>Alcance o nivel El proyecto de investigación está dentro del nivel descriptivo explicativo</p>
<p>Problemas Específicos Pe1: ¿Cuáles son las desventajas que trae las observaciones en cascada realizada por los registradores a los títulos rogados Huánuco 2018?</p> <p>Pe2: ¿Qué riesgos implicaría las observaciones en cascada realizada por los registradores a los títulos rogados Huánuco 2018?</p>	<p>Objetivos Específicos OE1: Describir las desventajas que trae las observaciones en cascada realizada por los registradores a los títulos rogados Huánuco 2018</p> <p>OE2: Identificar los riesgos que genera la observación en cascada realizada por los registradores a los títulos rogados en el registro de bienes inmuebles Huánuco 2018.</p>	<p>Sh1: La eliminación de la observación en cascada, traería como consecuencia que los títulos materia de rogatoria logren acogida registral en el tiempo y modo oportuno en el registro de bienes inmuebles Huánuco 2018.</p> <p>Sh2 Las observaciones en cascada conlleva implícitos ciertos riesgos para la seguridad jurídica en el sistema registral peruano inmobiliario Huánuco 2018.</p>	<p>Variable Dependiente. Vulnera las reglas para la calificación registral Huánuco 2018.</p>	<p>a) calificación de títulos.</p> <p>b) bienes inmuebles</p>	<p>-Observación.</p> <p>-Liquidación.</p> <p>-Tacha.</p> <p>Acciones judiciales derivadas de la falta de inscripción de los bienes.</p>	<p>Diseño Exploratorio simple: M ← O</p> <p>Donde M=Muestra O=Observación</p> <p>INSTRUMENTOS 1 Cuestionario 2 Guía de entrevista 3 Fichas 4 Matriz de análisis</p>