

UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN AGUSTÍN DE AREQUIPA

ESCUELA DE POSGRADO

UNIDAD DE POSGRADO DE LA FACULTAD DE DERECHO



“IMPLICANCIAS JURÍDICAS DEL PRINCIPIO DE LA BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL Y EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN CON LA DACIÓN DE LA LEY N° 30313 EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LOS REGISTRADORES DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA ZONA REGISTRAL N° XII – SEDE AREQUIPA, 2015-2017”

Tesis presentada por el Bachiller JORGE LUIS TAPIA PALACIOS para optar el Grado Académico de Maestro en Ciencias: Derecho, con mención en Derecho Civil.

Asesor: Mag. Hugo Cesar Salas Ortiz

AREQUIPA – PERÚ

2019

A mi familia, por ser el pilar y motivo del deseo
de superación personal y profesional.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a la Universidad Nacional de San Agustín,
a los docentes por los conocimientos impartidos para
mi formación profesional.

A mi asesor por su apoyo para el desarrollo de la
presente investigación.

ÍNDICE

DEDICATORIA	2
AGRADECIMIENTO	3
ÍNDICE	4
RESUMEN	9
ABSTRACT	10
INTRODUCCIÓN	11
CAPÍTULO I ASPECTOS METODOLÓGICOS	13
1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	13
2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	14
2.1. INTERROGANTE GENERAL	14
2.2. INTERROGANTES ESPECÍFICAS	14
3. IMPORTANCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	15
4. ANTECEDENTES INVESTIGATIVOS	15
5. TIPO, NIVEL Y MÉTODO DE INVESTIGACIÓN	17
6. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	17
6.1. OBJETIVO GENERAL	17
6.2. OBJETIVO ESPECÍFICAS	18
7. HIPÓTESIS	18
8. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES	18
9. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS	19
10. CAMPO DE VERIFICACIÓN	19
10.1. UBICACIÓN ESPACIAL	19
10.2. UBICACIÓN TEMPORAL	20
10.3. UNIDADES DE ESTUDIO	21
10.4. ESTRATEGIAS DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN	21
CAPÍTULO II REFERENCIAS TEÓRICAS	22
1. CALIFICACIÓN REGISTRAL	22
1.1. CONCEPTO	22
1.2. CARACTERES	24

1.3.	CALIFICACIÓN EN ASPECTO MATERIAL Y FORMAL	25
1.4.	ALCANCES.....	27
1.4.1.	LEGALIDAD DE LOS DOCUMENTOS	28
1.4.2.	CAPACIDAD DE LOS OTORGANTES.....	28
1.4.3.	VALIDEZ DEL ACTO	28
1.4.4.	ADECUACIÓN CON LOS ANTECEDENTES REGISTRALES	30
1.5.	CALIFICACIÓN DE LAS INSTANCIAS REGISTRALES.....	30
1.6.	CONSECUENCIAS DE LAS INSTANCIAS REGISTRALES	31
1.6.1.	CALIFICACIÓN POSITIVA	31
1.6.2.	CALIFICACIÓN NEGATIVA	33
1.6.2.1.	OBSERVACIÓN	33
1.6.2.2.	LIQUIDACIÓN	34
1.6.2.3.	TACHA.....	34
2.	PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN	36
2.1.	CONCEPTO DEL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN	36
2.2.	CARACTERÍSTICAS DEL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN	37
2.3.	LEGITIMACIÓN ACTIVA Y PASIVA EN EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN	38
3.	PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL.....	39
3.1.	CONCEPTO DEL PRINCIPIO DE FE PUBLICA REGISTRAL	39
3.2.	REQUISITOS DEL PRINCIPIO DE FE PUBLICA REGISTRAL	41
	CAPÍTULO III ANÁLISIS JURÍDICO	45
1.	EL PROCESO DE CALIFICACIÓN REGISTRAL.	45
1.1.	SOBRE LAS GENERALIDADES DE LOS INFORMANTES.....	45
1.1.1.	EXPERIENCIA LABORAL (EN SUNARP) DE LOS INFORMANTES	45
1.1.2.	FORMACIÓN PROFESIONAL DE LOS INFORMANTES.....	48
1.2.	SOBRE LA MATERIA ANALIZADA	50
1.2.1.	LA CALIFICACIÓN REGISTRAL Y LA CONFRONTACIÓN DE ANTECEDENTES REGISTRALES	50
1.2.2.	LA CALIFICACIÓN REGISTRAL Y LA REVISIÓN DE TÍTULOS ARCHIVADOS	52
1.2.3.	LOS OBSTÁCULOS DE LA PARTIDA REGISTRAL Y VIABILIDAD DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL.....	54

1.2.4. CONFRONTACIÓN DE DATOS DE LA BASE DE DATOS DE RENIEC EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.....	56
1.2.5. DURACIÓN DEL PROCESO DE CALIFICACIÓN REGISTRAL	58
1.2.6. REVISIÓN DE TÍTULOS ARCHIVADOS Y EL PRINCIPIO DE BUENA FE PUBLICA REGISTRAL	60
1.2.7. LOS USUARIOS COMO PERSONAL CALIFICADO PARA EVALUAR EL CONTENIDO DE UNA PARTIDA REGISTRAL	62
2. RELACIÓN PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN – PRINCIPIO DE BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL – CALIFICACIÓN REGISTRAL.	64
3. IMPLICANCIAS DE LA APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS DE LEGITIMACIÓN Y PRINCIPIO DE BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL EN EL PROCESO DE CALIFICACIÓN REGISTRAL.	68
3.1. METAMORFOSIS DE LA FIGURA DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL.....	68
3.2. FALTA DE COHERENCIA NORMATIVA	69
3.3. LA PERDIDA DE SENTIDO DEL CONCEPTO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL.....	70
3.4. EL ROL DEL ADQUIRIENTE EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL	71
4. IDONEIDAD PRÁCTICA DE LA LEY 30313 EN LA ACTUALIDAD.	73
4.1. ALERTA REGISTRAL	73
4.2. BLOQUEO POR PRESUNTA FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS	74
4.3. INMOVILIZACIÓN DE PARTIDAS	75
4.4. SISTEMA NOTARIO	76
CONCLUSIONES	80
SUGERENCIAS	82
BIBLIOGRAFÍA	83
ANEXOS	87
PROYECTO DE TESIS	88
1. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	89
2. ANTECEDENTES SOBRE EL TEMA DE INVESTIGACIÓN.....	91
3. MATRIZ PARA LA INVESTIGACIÓN	93
4. POSTURA PARA EL MARCO CONCEPTUAL.....	96

5. ORIENTACIÓN PARA EL MARCO OPERATIVO	103
6. ESQUEMA PARA LA INVESTIGACIÓN.....	105
7. CRONOGRAMA	106
8. PRESUPUESTO PARA LA INVESTIGACIÓN	107
9. BIBLIOGRAFÍA.....	108
RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL.....	112

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1	45
Tabla 2	48
Tabla 3	50
Tabla 4	52
Tabla 5	54
Tabla 6	56
Tabla 7	58
Tabla 8	60
Tabla 9	62

ÍNDICE DE GRÁFICAS

Gráfica 1	46
Gráfica 2	48
Gráfica 3	50
Gráfica 4	52
Gráfica 5	54
Gráfica 6	56
Gráfica 7	58
Gráfica 8	60
Gráfica 9	62

RESUMEN

El estudio realizado denominado **IMPLICANCIAS JURÍDICAS DEL PRINCIPIO DE LA BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL Y EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN CON LA DACIÓN DE LA LEY N° 30313 EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LOS REGISTRADORES DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA ZONA REGISTRAL N° XII – SEDE AREQUIPA, 2015-2017** abordó la problemática que surge a consecuencia de las modificatorias dadas por la Ley N° 30313, evaluando la relación jurídica existente entre principio de legitimación, principio de buena fe pública registral y calificación registral, así como las implicancias jurídicas de la puesta en práctica de las modificatorias.

Teniendo en cuenta la realidad de nuestro país, se formuló la hipótesis de la tesis dado que la Ley N° 30313 establece un cambio en el principio de buena fe pública registral y principio de legitimación, modificando el Código Civil, a fin de que se deba evaluar los títulos archivados que sustentan el derecho de un tercero, situación que se contrapone directamente al principio de legitimación y al proceso de calificación registral. Es probable que la actual conceptualización del principio de buena fe pública registral y principio de legitimación esté desnaturalizando y trasgrediendo el proceso de calificación registral.

Luego de realizar la investigación y tomando en cuenta lo antes mencionado, pudimos concluir que, la actual regulación no toma en consideración los aspectos básicos relacionados con la calificación registral, siendo innecesaria al existir diversos mecanismos de seguridad y protección tanto a nivel notarial como registral que puedan ser aplicables sin generar conflicto entre revisar asientos registrales y títulos archivados.

PALABRAS CLAVE

Principio de legitimación – Principio de buena fe pública registral – Calificación Registral

ABSTRACT

The study carried out denominated JURIDICAL IMPLICANCES OF THE PRINCIPLE OF THE GOOD REGISTRAL PUBLIC FAITH AND THE PRINCIPLE OF LEGITIMATION WITH THE GIVENING OF LAW N° 30313 IN THE REGISTRAL QUALIFICATION OF REGISTRATORS OF THE REGISTRATION OF REAL PROPERTY REGISTRATION OF REGISTRAL ZONE N° XII - AREQUIPA HEADQUARTERS, 2015-2017 addressed the problem that arises as a result of the amendments given by Law No. 30313, evaluating the existing legal relationship between the principle of legitimacy, the principle of public good faith in registration and the classification of registration, as well as the legal implications of the implementation of the amendments.

Taking into account the reality of our country, the hypothesis of the thesis was formulated given that Law No. 30313 establishes a change in the principle of public good faith registration and the principle of legitimacy, modifying the Civil Code, in order to evaluate the filed titles that support the right of a third party, a situation that is directly opposed to the principle of legitimacy and the process of registration qualification. It is probable that the current conceptualization of the principle of public good faith registration and the principle of legitimacy is denaturalizing and transgressing the process of registration qualification.

After conducting the investigation and considering the, we were able to conclude that the current regulation does not take into consideration the basic aspects related to the registry qualification, being unnecessary since there are various security and protection mechanisms at both the notarial and registry levels that may be applicable without generating conflict between reviewing registry entries and archived titles.

KEYWORDS

Principle of legitimation - Principle of public good faith registration - Qualification Registral

INTRODUCCIÓN

Los principios registrales son la base del derecho registral, por lo que, es necesario que estos estén normados en función a los procesos registrales; sin embargo, las modificatorias impuestas por la Ley N° 30313 establecen modificatorias al principio de legitimación y principio de buena fe pública registral que a simple vista es contradictoria la una respecto de la otra, lo que motiva la realización del estudio sobre las **IMPLICANCIAS JURÍDICAS DEL PRINCIPIO DE LA BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL Y EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN CON LA DACIÓN DE LA LEY N° 30313 EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LOS REGISTRADORES DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA ZONA REGISTRAL N° XII – SEDE AREQUIPA, 2015-2017**, cuya ejecución busca responder las siguientes inquietudes ¿Cuáles son las implicancias jurídicas del principio de la buena fe pública registral y el principio de legitimación con la dación de la Ley N° 30313 en la calificación registral de los registradores del registro de propiedad inmueble de la Zona Registral N° XII– Sede Arequipa, 2015-2017? y a su vez dilucidar lo siguiente: i. ¿Existe implicancia jurídica del principio de la buena fe pública registral con la dación de la Ley N° 30313 en la calificación registral de los registradores del registro de propiedad inmueble de la Zona Registral N° XII– Sede Arequipa, 2015-2017?, ii. ¿Existe implicancia jurídica del principio de legitimación con la dación de la Ley N° 30313 en la calificación registral de los registradores del registro de propiedad inmueble de la Zona Registral N° XII– Sede Arequipa, 2015-2017?; y, iii. ¿Las modificatorias de los principios de legitimación y buena fe pública registral cumplen con brindar seguridad jurídica a la ciudadanía?

En el proyecto de investigación presentado con anterioridad, se delimitaron los parámetros a seguir en la presente investigación; donde se pretende dar solución a un problema jurídico. Por lo tanto, el presente ha sido delimitado en capítulos: Capítulo I: Aspectos Metodológicos; Capítulo II: Referencias Teóricas; y, Capítulo III, Análisis Jurídico.

- En el Capítulo I, se realizaron las precisiones metodológicas que sustentaron el trabajo de investigación realizado.
- En el Capítulo II, se tomaron en cuenta los aspectos teórico-doctrinarios de temas relacionados con: la calificación registral, principio de legitimación y principio de buena fe pública registral.

- Seguidamente, en el Capítulo III se realizó un análisis jurídico de: i. La forma del proceso de calificación registral, ii. Evaluar si los principios de legitimación o buena fe pública registral influyen positiva o negativamente en el proceso de calificación registral, iii. Establecer las implicancias positivas o negativas de los principios de legitimación o buena fe pública registral en el proceso de calificación registral; y iv. Estudiar si las modificatorias de los principios de legitimación y buena fe pública registral cumplen con brindar seguridad jurídica a la ciudadanía.

Finalmente, en los dos siguientes apartados se presentarán las conclusiones y sugerencias tomando en cuenta los aspectos jurídicos analizados en los capítulos precedentes.

EL INVESTIGADOR

CAPÍTULO I ASPECTOS METODOLÓGICOS

1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Una de las funciones principales del Estado es brindar condiciones mínimas que garantizan la institucionalización del derecho, tal es el caso del reconocimiento del carácter fundamental otorgado al derecho a propiedad que se manifiesta específicamente en la creación del Registro Público, el cual se constituye como garantía institucional que permite el desarrollo económico y la creación de riqueza no solo del individuo sino también de una sociedad.

Sin embargo, la creciente inseguridad que guarda relación con el derecho a la propiedad manifestada a través del fraude inmobiliario originó el 25 de marzo del año 2015 la dación de la Ley 30313, Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y cancelación del Asiento Registral por Suplantación de identidad o Falsificación de Documentación y Modificatoria de los Artículos 2013 y 2014 del Código Civil; así como de los artículos 4 y 55 y la quinta y sexta Disposiciones complementarias, transitorias y finales del decreto legislativo 1049, que modificó los artículos del Código Civil que regulaban los principios de legitimación y de buena fe pública registral. Esta modificación en un primer momento fue promulgada como un medio de solución inmediato y urgente, no se ajusta a la realidad del quehacer de las instancias registrales en el procedimiento de calificación ni a los mecanismos de protección de la propiedad que hoy en día existen.

La innecesaridad de la Ley 30313 respecto a la modificatoria de los artículos del Código Civil no es el único problema advertido, pese a los cambios del articulado, no existe una correlación entre el Código Civil (norma general) y el Reglamento General de los Registros Públicos, surgiendo entonces un conflicto al momento de realizar la calificación registral. Siendo así, se planteó la interrogante básica para el desarrollo de la investigación: ¿Cómo debe realizarse la calificación registral a la luz de las modificatorias de los principios de legitimación y de buena fe pública registral? Y necesariamente esta debe revelarse a través del planteamiento de interrogantes secundarias y dependientes de la principal: ¿Existe afectación con la modificatoria del principio de buena fe pública registral en el proceso de calificación registral?, ¿Existe afectación con la modificatoria del principio de legitimación en el proceso de calificación registral?, y por último, ¿Las modificatorias de los principios

de legitimación y buena fe pública registral cumplen con brindar seguridad jurídica a la ciudadanía?

Consecuentemente, el estudio lleva como enunciado **IMPLICANCIAS JURÍDICAS DEL PRINCIPIO DE LA BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL Y EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN CON LA DACIÓN DE LA LEY N° 30313 EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LOS REGISTRADORES DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA ZONA REGISTRAL N° XII – SEDE AREQUIPA, 2015-2017**, para lo cual se analizará el accionar de los Registradores del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, mediante el análisis del proceso de calificación registral y cómo las modificatorias de los principios analizados han influido en su función registral.

2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

2.1. INTERROGANTE GENERAL

¿Cuáles son las implicancias jurídicas del principio de la buena fe pública registral y el principio de legitimación con la dación de la Ley N° 30313 en la calificación registral de los registradores del registro de propiedad inmueble de la Zona Registral N° XII– Sede Arequipa, 2015-2017?

2.2. INTERROGANTES ESPECÍFICAS

- ¿Existe implicancia jurídica del principio de la buena fe pública registral con la dación de la Ley N° 30313 en la calificación registral de los registradores del registro de propiedad inmueble de la Zona Registral N° XII– Sede Arequipa, 2015-2017?
- ¿Existe implicancia jurídica del principio de legitimación con la dación de la Ley N° 30313 en la calificación registral de los registradores del registro de propiedad inmueble de la Zona Registral N° XII– Sede Arequipa, 2015-2017?
- ¿Las modificatorias de los principios de legitimación y buena fe pública registral cumplen con brindar seguridad jurídica a la ciudadanía?

3. IMPORTANCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

La importancia de la investigación se encuentra en función al cumplimiento de los objetivos propuestos, su extrapolación y aplicación a la población conforme a las siguientes dimensiones:

- **IMPORTANCIA SOCIAL** relacionada con el nivel sensación de inseguridad jurídica y alta burocracia que siente la ciudadanía al establecer la obligación de revisar los títulos archivados de un determinado bien para inscribir su derecho de propiedad, aspecto que se pretende erradicar con las sugerencias de la investigación.
- **IMPORTANCIA JURÍDICA** sobre el análisis de la incongruencia de las normas generales (Código Civil) y normas específicas (Reglamento de Registros Públicos) que se efectuará.
- **IMPORTANCIA ACADÉMICA** como punto de partida para futuras investigaciones sobre el particular.

4. ANTECEDENTES INVESTIGATIVOS

Sobre “**IMPLICANCIAS JURÍDICAS DEL PRINCIPIO DE LA BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL Y EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN CON LA DACIÓN DE LA LEY N° 30313 EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LOS REGISTRADORES DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA ZONA REGISTRAL N° XII – SEDE AREQUIPA, 2015-2017**”, se realizó la búsqueda de tesis en el Registro Nacional de Trabajos de Investigación – RENATI, encontrando que el tema ha sido investigado en anteriores oportunidades, mas no siendo abordado conforme se plantea en la siguiente investigación ni en la delimitación territorial del presente proyecto; aunque cabe mencionar algunas de las investigaciones realizadas:

- *Ley 30313: ¿Una desnaturalización a la esencia del procedimiento registral?* (2017), presentada por Daniela Clemente Vásquez, para optar el Título de Especialista en Derecho Registral ante Pontificia Universidad Católica del Perú, donde se concluyó que: i. La ley ha desnaturalizado el procedimiento registral el cual era no contencioso y especial, legitimando a terceros a ser parte de estos; ii. A partir de la ley el principio de la fe pública registral ha sido tergiversado extendiendo a los títulos archivados el mismo; iii. La calificación registral a partir de esta ley ha sido casi desconocida ya que

el asiento como labor calificadora del registrador siempre será desconocida frente al título archivado; iv. El análisis de los títulos archivados le generará al usuario un costo que deberá tomar en cuenta al momento de realizar transacciones; y, v. El principio de legitimación registral ha tenido una reforma al contemplar a la oposición y cancelación del asiento por falsedad o suplantación.

- *La fe pública registral vista desde la Ley N° 30313 (2017)*, presentada por Miriam Torre Janampa, para optar el Título de Especialista en Derecho Registral ante Pontificia Universidad Católica del Perú, donde se concluyó: i. Lo malo de crear leyes a raíz de eventos individuales, es que, nuevamente se ataca la parte superficial del problema y no sus raíces. Se debe analizar de raíz el problema y buscar erradicarlo, no generar leyes que a la larga sólo generan diversas interpretaciones divergentes a la idea del legislador; y, ii. Ante lo señalado, la Ley N° 30313, aunque tuvo la intención de mejorar el sistema registral, sigue siendo una puerta abierta para los que quieren aprovecharse de las falencias del sistema de publicidad y transferencias inmobiliarias.

- *El supuesto remedio de la Ley 30313 y otras supuestas herramientas en el registro (2017)*, presentada por Raffaella Cocchella Diez, para optar el Título de Especialista en Derecho Registral ante Pontificia Universidad Católica del Perú, quien arribó a las conclusiones: i. Ha quedado resuelto el debate respecto de desde cuando se entiende que hay transferencia, y es desde la inscripción; ya que a partir del título archivado que dio mérito a esta confío y contrato; ii. Respecto de los abogados, no ha variado la diligencia respecto al estudio de títulos y partidas. Se ha mantenido la diligencia al revisar tanto la partida completa como el título archivado; ii. Sobre los usuarios no abogados, no se les protegerá con la fe pública registral así vean la partida registral y todos los asientos de inscripción, ya que con el cambio legislativo se encuentran en la obligación de revisar el contenido del título archivado. iv. Se castiga al propietario real que realizó una simulación con el titular registral, y este último le vendió a un tercero. Al tercero lo respalda el principio de fe pública registral y no se declara nulo el acto de adjudicación; y, v. Se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito, esta primera parte del artículo 1135 se convierte en circular en tanto para que la inscripción se materialice, tiene que provenir del titular registral y haber revisado los títulos archivados, y su derecho solo se consolida cuando lo inscribe.

- *Implicancias de la naturaleza jurídica del asiento registral en la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad a la luz de la Ley 30313, en notarias de Lima Norte periodo 2015-2016* (2016), presentada por Deysi Esther Cubas Depaz, para optar el Título Profesional de Abogada ante la Universidad Cesar Vallejo, concluyendo que la seguridad jurídica en relación a la adquisición de bienes inmuebles pasa por una ardua calificación e interpretación coherente y sistemática de distintos dispositivos normativos, en la que conforme a la información que obra en Registros Públicos, se proporcionara protección jurídica respecto al derecho de propiedad a todo ciudadano y que, La Ley 30313 no estaría cumpliendo con la finalidad que fue promulgada, es decir, a efectos de adquirir seguridad jurídica por parte de Registros Públicos surge gran incertidumbre respecto a la información que deberá efectuar diligentemente el adquirente; si bastara con lo que obra en el asiento registral o extender su búsqueda hacia el contenido de los títulos archivados.

Como se observa, existen diversos trabajos investigativos relacionados a la Ley N° 30313; sin embargo, estos no abordan el quehacer de los registradores públicos ni la incongruencia normativa advertida en los puntos precedentes, lo que faculta la realización del estudio científico planteado.

5. TIPO, NIVEL Y MÉTODO DE INVESTIGACIÓN

La investigación será:

- a) Por su finalidad : APLICADA.
- b) Por el tiempo que comprende : DIACRÓNICA.
- c) Por el nivel de profundización : DESCRIPTIVA y EXPLICATIVA.
- d) Por el ámbito : DOCUMENTAL.

6. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

6.1. OBJETIVO GENERAL

Precisar las implicancias jurídicas del principio de la buena fe pública registral y el principio de legitimación con la dación de la Ley N° 30313 en la calificación registral

de los registradores del registro de propiedad inmueble de la Zona Registral N° XII– Sede Arequipa, 2015-2017.

6.2. OBJETIVO ESPECÍFICAS

- Determinar si existe implicancia jurídica del principio de la buena fe pública registral con la dación de la Ley N° 30313 en la calificación registral de los registradores del registro de propiedad inmueble de la Zona Registral N° XII– Sede Arequipa, 2015-2017.
- Establecer si existe implicancia jurídica del principio de legitimación en la calificación registral con la dación de la Ley N° 30313 de los registradores del registro de propiedad inmueble de la Zona Registral N° XII– Sede Arequipa, 2015-2017.
- Indicar si las modificatorias de los principios de legitimación y buena fe pública registral cumplen con brindar seguridad jurídica a la ciudadanía.

7. HIPÓTESIS

Dado que, la Ley N° 30313, establece un cambio en el principio de buena fe pública registral y principio de legitimación modificando el Código Civil, a fin de que se deba evaluar los títulos archivados que sustentan el derecho de un tercero, situación que se contrapone directamente al principio de legitimación y al proceso de calificación registral; es probable que la actual conceptualización del principio de buena fe pública registral y principio de legitimación, este desnaturalizando y transgrediendo el proceso de calificación registral, al pretender que personas no expertas realicen el análisis el asiento registral y de los títulos archivados, desvirtuando el trabajo de calificación realizado por los registradores públicos, generando inseguridad jurídica en los usuarios, por no ajustarse las modificaciones a la realidad, al existir diversos mecanismos de seguridad y protección tanto a nivel notarial como registral.

8. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

TIPO	VARIABLE	INDICADOR
VARIABLE DEPENDIENTE	LA CALIFICACIÓN REGISTRAL	• Verificación y validez del acto inscribible

		<ul style="list-style-type: none"> • Verificación de obstáculos para la inscripción • Verificar la capacidad de los otorgantes • Verificación de las formalidades del título
VARIABLE INDEPENDIENTE	PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> • Rectificaciones de oficio de asientos registrales • Cancelaciones en sedes administrativas • Invalidez de los asientos registrales
VARIABLE INDEPENDIENTE	PRINCIPIO DE BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL	<ul style="list-style-type: none"> • Contenido de los asientos registrales • Contenido de los títulos archivados • Conocimiento de la inexactitud del registro

9. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS

VARIABLE	SUBINDICADOR	TÉCNICA	INSTRUMENTO
VARIABLE DEPENDIENTE: LA CALIFICACIÓN REGISTRAL	<ul style="list-style-type: none"> • Verificación y validez del acto inscribible • Verificación de obstáculos para la inscripción • Verificar la capacidad de los otorgantes. • Verificación de las formalidades del título 	ENCUESTA	CUESTIONARIO ENTREVISTA
VARIABLE INDEPENDIENTE: PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> • Rectificaciones de oficio de asientos registrales • Cancelaciones en sedes administrativas • Invalidez de los asientos registrales 	OBSERVACIÓN DOCUMENTAL	FICHA DE OBSERVACIÓN DOCUMENTAL
VARIABLE INDEPENDIENTE; PRINCIPIO DE BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL	<ul style="list-style-type: none"> • Contenido de los asientos registrales • Contenido de los títulos archivados • Conocimiento de la inexactitud del registro 	OBSERVACIÓN DOCUMENTAL	FICHA DE OBSERVACIÓN DOCUMENTAL

10. CAMPO DE VERIFICACIÓN

10.1. UBICACIÓN ESPACIAL

La investigación se realizará en la ciudad de Arequipa.

10.2. UBICACIÓN TEMPORAL

Se ha determinado que el periodo en el cual se realizará la investigación comprende los años 2015-2017.

10.3. UNIDADES DE ESTUDIO

Las unidades de estudio se encuentran determinadas por las dos técnicas que se emplean al momento de la ejecución del plan de tesis:

10.3.1. PARA LA APLICACIÓN DE LA TÉCNICA DEL CUESTIONARIO

La unidad de estudio se encontrará constituida por los registradores del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, en su totalidad.

10.3.2. PARA LA APLICACIÓN DE LA TÉCNICA DE LA FICHA DE OBSERVACIÓN DOCUMENTAL

En lo que respecta a la observación documental, se deberá tener como unidades de estudio las diversas normas que regulan el principio de legitimación y principio de buena fe pública registral.

10.4. ESTRATEGIAS DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN

La información requerida para la presente investigación será recogida en forma personal y con el apoyo de un colaborador.

Respecto a la información documental y material bibliográfico, será determinado por los diferentes dispositivos legales, a nivel constitucional, legal y reglamentario, material que se podrá recabar en las Bibliotecas especializadas de diversas Facultades de Derecho nacionales.

De la misma manera, se realizará un análisis del procedimiento de calificación registral que realizan los Registradores del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa para establecer los criterios de calificación que operan frente al principio de buena fe pública registral y legitimación.

CAPÍTULO II REFERENCIAS TEÓRICAS

Para la elaboración de las bases teóricas debemos evaluar las tres variables desde un punto de vista teórico, dividiéndose en Calificación Registral, Principio de Legitimación y Principio de Fe Pública Registral:

1. CALIFICACIÓN REGISTRAL

1.1. CONCEPTO

La calificación registral es, aplicando la teoría general del derecho, un juicio lógico, examen, verificación o evaluación de los títulos presentados, los que contienen el derecho o acto que es materia de análisis para una inscripción, realizada por el funcionario responsable de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (en adelante SUNARP).

Para Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida, sostiene que la calificación registral es un juicio de valor orientado a incorporar una nueva situación inmobiliaria al Registro de Propiedad inmueble; asimismo señala que:

Iniciado el procedimiento registral mediante la solicitud de la inscripción y presentación del título, y verificado su asiento en el libro Diario, el registrador realiza un juicio lógico de análisis fáctico y subsunción jurídica que desemboca en una resolución, término del procedimiento: la práctica, denegación o suspensión del asiento solicitado. (La Cruz Berdejo & Sancho Rebullido, 1984, pág. 529)

Esta línea de pensamiento es seguida por Peña Bernaldo, al señalar que,

calificar es decidir si el hecho del cual se solicita el asiento llega al Registro con los requisitos exigidos para que sea registrable; es decir, es determinar si, conforme a la Ley, procede o no practicar respecto de ese hecho el asiento solicitado. (Peña Bernaldo de Quiroz, 1999, pág. 466)

Si estudiamos el Reglamento General de Registros Públicos, se precisa que en el proceso de calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral deben de propiciar y facilitar las inscripciones de los títulos ingresados en los Registros Públicos.

Sobre esta materia, el Tribunal Registral mediante la Resolución N° 606-2012-SUNARP-TR-T (Caso Samantha Sosa Vega, 2012) ha señalado:

La calificación es el examen que el Registrador hace del título y de sus antecedentes para determinar si procede acceder al Registro. La calificación es un filtro por el que deben pasar los actos y contratos en forma previa a la inscripción de los derechos que de estos emanan. Calificar es examinar, es evaluar, es confrontar. Se examinan los documentos en su forma externa (aspecto formal) y se evalúan los derechos contenidos en el acto o contrato y su validez (aspecto material), y se confronta el título con los antecedentes que obran en el Registro. La calificación se realizará sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquel y, complementariamente, de los antecedentes registrales. Sin embargo, la calificación no queda al libre albedrío de las instancias registrales; está sometida a determinadas pautas que deben ser respetadas.

Asimismo, la Resolución N° 032-2014-SUNARP-TR-A (Caso Jesus Arias Cusacani, 2014), menciona la definición que realiza el Reglamento General de Registros Públicos (artículo 31¹) al identificar las acciones relacionadas con la calificación registral:

Dentro de la calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral, en primera y segunda instancia respectivamente, debe realizar ciertas acciones, como es el confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción; y complementariamente, con los antecedentes registrales a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquellos. Asimismo, entre otras acciones, deberá verificar la existencia de obstáculos y comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas.

Como se advierte, existe un consenso doctrinario y norma específica sobre la conceptualización de la calificación registral donde este proceso debe estar orientado a determinar si un acto jurídico cumple con todos los requerimientos mínimos legales exigidos para su inscripción.

¹ **TUO DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - Artículo 31.- Definición**
La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales.
En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro.

1.2. CARACTERES

Conforme al concepto de la calificación registral, este es un proceso que responde a una función administrativa delegadas por el poder central con características como la independencia, autonomía, carácter personal e indelegable, obligatoriedad, integralidad, revisión y reglas de obligatorio cumplimiento.

Estas características son mencionadas en la obra de Chico y Ortiz (2000) cuando señala que en su actividad jurídica el registrador, en su punto culminante de la definitiva decantación y acomodación de factores: interpreta, califica y establece consecuencias jurídicas. Se trata de un funcionario público, pero las características de su actividad le separan de cualquier tipo de funcionario administrativo cumpliendo con las siguientes características: es una función de carácter personal, supone una actuación con responsabilidad personal, es una función inexcusable, independiente e indelegable. (págs. 537-539)

El carácter integral de la calificación se encuentra plasmado en la Resolución N° 782-2014-SUNARP-TR-L (Caso Elena Rivera Villanueva, 2014) en los siguientes términos:

El registrador deberá verificar la autenticidad del documento. Esto es, deberá verificarse que el documento presentado no sea falsificado, sino que efectivamente se trate de un documento expedido por el funcionario o notario que lo autoriza.

A dicho efecto deberá verificar las firmas y sellos de notarios, jueces y funcionarios administrativos en los registros disponibles, así como verificar que el documento no haya sido adulterado con posterioridad a la expedición del traslado o la certificación de firmas del documento.

Por lo tanto, dentro de los alcances de la calificación del registrador y del tribunal Registral, en sus respectivas instancias, se encuentra al verificar la autenticidad del documento, para lo cual, entre otros, debe contrastar las firmas y sellos del funcionario que lo autoriza con la firma y sellos que aparecen en los registros con lo que cuenta a su disposición (...) a efectos de evitar el ingreso de documentos falsos y/o falsificados.

Doctrinariamente, Atilio Cornejo (1995) reconoce caracteres adicionales (págs. 204-205):

- Función independiente, por la cual se reconoce el carácter autónomo del ejercicio de la función del registrador, quien debe ejercitar sus funciones conforme a la norma y atribuciones otorgadas.

- Completa e íntegra al abarcar la totalidad de la situación registral solicitada en base al documento presentado por la parte interesada, la que ante una observación está obligada a subsanarla para su inscripción.
- Función obligatoria aplicable ante la existencia de un vacío, oscuridad o ambigüedad de la norma estableciendo responsabilidad en el registrador ante la falta de aplicación de norma alguna para la resolución de la solicitud de las partes.

Por ello, se concluye que, la calificación registral como ejercicio de las funciones del registrador público, es una actividad independiente, autónoma², personal y claramente indelegable³ por la naturaleza de la actividad realizada que debe ser realizada en forma obligatoria⁴ mediante el análisis integral del acto inscribible previo cumplimiento de las reglas establecidas por la ley cuyas características se encuentran ampliamente reconocidas en los dispositivos que regulan el accionar de SUNARP.

1.3. CALIFICACIÓN EN ASPECTO MATERIAL Y FORMAL

La calificación busca evaluar el aspecto material y formal de un documento:

² Ley 26366 - Artículo 3.- Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos:

- a) La **autonomía** de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales;
- b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme;
- c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro; y
- d) La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley. (**subrayado nuestro**)

³ TUO DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS – Artículo 31.- Definición

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

En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro

⁴ Código Civil Peruano – Artículo 2011.- Principio de Rogación

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

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

- El aspecto formal está relacionado a la exigencia de que los títulos se encuentren contenidos en un instrumento público donde se acredite, a través del ejercicio profesional de un funcionario público, la veracidad de los hechos y la capacidad de las partes.
- Por su parte, el aspecto material realiza el análisis de los requisitos de validez del acto jurídico contenido en el instrumento público y la naturaleza de este.

Este aspecto es reconocido en la Resolución N° 149-2014-SUNARP-TR-A (Caso Efrain Bianco Montesinos, 2014):

La inscripción viene precedida de una calificación de la legalidad de los títulos, de sus aspectos formales y materiales. Por los primeros nuestro sistema registral exige que los títulos consten en documentos públicos o documentación fehaciente con lo cual se ofrece una primera garantía de certeza y validez de la información, pues interviene directa o indirectamente en la fección del documento un funcionario público o un profesional con poderes fedantes (notario) que le otorga autenticidad. La evaluación de los aspectos materiales del título importa analizar los requisitos fundamentales del acto jurídico contenido en el documento, sin perder de vista su naturaleza inscribible. La calificación se realiza confrontando el contenido del título con la información de las partidas registrales y, complementariamente, con los títulos archivados.

Consiguientemente, la calificación debe realizarse de manera integral con la evaluación de aspectos de forma y de fondo (materiales) con la evaluación de aspectos legales (previamente establecidos por norma específica) para la verificación de la realización de un acto jurídico idóneo, siendo este pasible de ser oponible a terceros gracias a la evaluación del documento público que lo contiene.

1.4. ALCANCES

Conforme el artículo 2011 (anteriormente citado) y el artículo V⁵ y artículo 32⁶ del Reglamento General de Registros Públicos, los alcances de la calificación realizada a

⁵ TUO DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - Artículo V. PRINCIPIO DE LEGALIDAD

Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción.

La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

⁶ TUO DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - Artículo 32.- Alcances de la calificación

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

- a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación 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 convenio de interconexión vigente, deberá ingresar a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar que se trata de la misma persona;
- b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción.
- c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;
- d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;
- e) Verificar la competencia del funcionario administrativo o Notario que autorice o certifique el título;
- f) Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada 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 limitarse a la verificación de los actos que son objeto de inscripción en ellos;
- g) Verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrita la representación, sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos registros;
- h) Efectuar la búsqueda de los datos en los Índices y partidas registrales respectivos, a fin de no exigirle al usuario información con que cuenten los Registros que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos;
- i) Rectificar de oficio o disponer la rectificación de los asientos registrales donde haya advertido la existencia de errores materiales o de concepto que pudieran generar la denegatoria de inscripción del título objeto de calificación.

El Registrador no podrá denegar 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 anteceden.

En los casos de resoluciones judiciales que contengan 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.

En los casos de instrumentos públicos notariales, la función de calificación no comprende la verificación del cumplimiento del notario de identificar a los comparecientes o intervinientes a través del sistema de comparación biométrica de las huellas dactilares, así como verificar las obligaciones del Gerente General o del Presidente previstas en la primera disposición complementaria y final del Decreto Supremo N° 006-2013-JUS.

nivel registral de los actos jurídicos susceptibles a ser inscritos están dados en función a:

1.4.1. LEGALIDAD DE LOS DOCUMENTOS

Se califica la legalidad del título con la examinación de la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos presentados. Hablamos del cumplimiento de las formalidades prescritas por la Ley, los cuales dependerán de cada uno de los actos jurídicos que se soliciten inscribir, ya que, cada acto jurídico, por la naturaleza de estos, involucra características y requisitos específicos para su formalización.

1.4.2. CAPACIDAD DE LOS OTORGANTES

En este punto Chico y Ortiz citando a Diez Picazo indica que la Ley al hablar de capacidad no se refiere únicamente a la capacidad jurídica y a la capacidad de obrar de los sujetos que intervienen en el acto que se pretende inscribir, sino también a cualquier otra circunstancia relacionada con los datos generales de la persona (como es el caso del estado civil) que puedan influir directamente en la validez del acto jurídico calificado, pues determinan quien es la persona legitimada a realizar con un análisis de posibles prohibiciones legales que limiten la libre manifestación de la voluntad de las partes.

1.4.3. VALIDEZ DEL ACTO

Para que se considere valido un acto jurídico, el artículo 140 del Código Civil.⁷ (recientemente modificado) exige: i. Plena capacidad de ejercicio; ii. Objeto física y jurídicamente posibles; iii. Fin lícito; y, iv. Observancia de formalidades:

- *Plena capacidad de ejercicio*; con la actual modificación de los artículos, ya no se menciona que el agente debe ser capaz, hoy en día estamos frente

⁷**Código Civil Peruano de 1984, Artículo 140.- Noción de Acto Jurídico: Elementos esenciales.**

El acto jurídico es la manifestación de la voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere:

1. Plena capacidad de ejercicio, salvo las restricciones contempladas en la ley.
2. Objeto física y jurídicamente posible.
3. Fin lícito.
4. Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

a un sujeto que cuente con plena capacidad de ejercicio; es decir, que no se encuentre inmerso en las causales de incapacidad que establece el mismo código.

- *Objeto física y jurídicamente posibles*; la relación jurídica o situación jurídica que se crea con el acto jurídico debe ser factible de acuerdo a las leyes de la naturaleza y de acuerdo al ordenamiento jurídico. Asimismo, el artículo 219°, numeral 3, del Código Civil⁸ aparece otro requisito aplicable al objeto del acto jurídico, señalando que éste debe ser determinable; la exigencia de la “determinabilidad” nos precisa que en el objeto del acto jurídico debe de identificarse o valorizarse el propio acto, es decir la relación jurídica, realidad que no puede ser medida. Sin embargo, la postura de Vidal Ramírez (2007) precisa que “*el objeto del acto jurídico comprende (o es) también a los derechos y deberes u obligaciones que se integran a la relación jurídica* (pág. 121)”; posición que se encuentra afianzada con el contenido del propio artículo 1402 del Código Civil⁹.
- *Fin lícito*; que viene a ser la causa del acto o la función económico-social que busca el sujeto al manifestar su voluntad. Por eso se indica que el fin del acto se identifica con los efectos queridos y buscados mediante la manifestación de voluntad. En palabras sencillas, la causa es aquello (los efectos queridos y buscados) que orienta o dirige al agente (o agentes) a la celebración del acto jurídico; y,
- *Observancia de formalidades*, ello indica que, en principio, los actos jurídicos se guían por el principio de libertad de forma (artículo 143° del Código Civil¹⁰), pero cuando la ley prescribe que el acto jurídico debe realizarse con una forma necesaria o forzosa cuya inobservancia es sancionada con nulidad (forma *ad solemnitatem*), no sería suficiente para entender que el acto jurídico sea válido con que éste contenga o se desarrolle

⁸Código Civil Peruano - Artículo 219.- Causales de nulidad absoluta

(...)

3. Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable.

⁹Código Civil Peruano - Artículo 1402.- Objeto del Contrato

El objeto del contrato consiste en crear, regular, modificar o extinguir obligaciones

¹⁰Código Civil Peruano de 1984, Artículo 143.- Principio de Libertad de forma

Cuando la ley no designe una forma específica para un acto jurídico, los interesados pueden usar la que juzguen conveniente.

bajo una forma determinada, sino que debe necesariamente cumplir con este requisito (la solemnidad) para garantizar la validez del acto jurídico.

1.4.4. ADECUACIÓN CON LOS ANTECEDENTES REGISTRALES

Finalmente, la calificación abarca la evaluación de los antecedentes registrales de la partida donde se inscribirá el derecho rogado, antecedentes que deben ser correlativos y vinculados al contenido del acto jurídico a inscribir (antecedentes del acto) limitando la revisión a los que se desprenden de la partida evaluada.

Nuevamente Atilio Cornejo realiza una apreciación sobre el particular: *“cualquier diferencia en cuanto a los titulares de los derechos registrados o personas afectadas por anotaciones preventivas, identificación del bien, inscripciones alcanzadas por el asiento a practicar, obliga a denegar o suspender la rogatoria”* (Atilio Cornejo, 1995, pág. 216)

Evidentemente, los antecedentes son de suma importancia para la validación del documento rogado.

1.5. CALIFICACIÓN DE LAS INSTANCIAS REGISTRALES

Como hemos precisado, la calificación es la evaluación integral de los títulos (aspectos formales y materiales) realizada en diferentes momentos dependiendo del estado del proceso de inscripción: Calificación por parte del registrador y aquella efectuada por el Tribunal Registral.

Sobre aquello Gonzales Loli (2002) afirma:

en efecto, siendo el ejercicio de la función calificadora autónoma, personalísimo y obligatorio, solo al Registrador y en su caso al tribunal Registral, le compete pronunciarse al respecto. El registrador no puede dudar en materia de calificación ni tampoco suspender su enjuiciamiento pidiendo consejo o parecer de la superioridad. Se entiende que la Ley es completa y que en ella se encuentra todos los elementos necesarios y suficientes para llevar a cabo la calificación (Gonzales Loli, Comenarios al Nuevo Reglamento General de Registros Públicos, 2002, pág. 208)

El ejercicio del procedimiento de calificación responde a las características de esa figura, expresa también, que este proceso debe encontrarse libre de cualquier juicio de valor inherente al registrador o miembros del Tribunal Registral, valiéndose solamente

de los presupuestos normativos establecidos para los diversos actos jurídicos que pretendan ser inscritos.

Las funciones aplicables a estos sujetos son reconocidas por el Tribunal Registral en la Resolución N° 995-2014SUNARP-TR-L (Caso Blanca Jhong Lima, 2014):

Mediante la calificación registral, el registrador, en primera instancia, o el Tribunal Registral, en segunda instancia, realizan la evaluación integral de los títulos presentador al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Dentro de esta calificación registral, el funcionario debe realizar distintas funciones. Entre otras funciones, debe confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquellos. Asimismo, debe verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, incluido los títulos pendientes relacionados con estas partidas. De igual modo, debe verificar si los documentos que conforman el título se ajustan a la disposiciones legales sobre la materia y cumplimiento de los requisitos establecidos en dichas normas.

El Tribunal Registral establece que el proceso de calificación debe darse con la confrontación de los asientos de inscripción y solamente en forma complementaria debe realizarse un análisis de los antecedentes registrales (títulos archivados); esta posición no guarda relación con la modificatoria del Código Civil Peruano realizada en el año 2015, conforme se analizará en el tercer capítulo de la presente investigación.

1.6. CONSECUENCIAS DE LAS INSTANCIAS REGISTRALES

La calificación tendrá dos consecuencias generales dependiendo del resultado de estas, una calificación positiva que termina en una inscripción y otra negativa donde pueden darse tachas, observaciones y/o liquidaciones:

1.6.1. CALIFICACIÓN POSITIVA

Si el título rogado cumple con los requisitos formales y materiales, así como la adecuación con los antecedentes contenidos en la partida registral, procede realizar la inscripción solicitada.

Esta consecuencia es reconocida doctrinariamente en la obra de Chico y Ortiz (2000) cuando señala que:

La calificación es positiva se extenderá el asiento correspondiente (...) señalando el contenido de la nota puesta al pie del título, en la que se expresará el derecho inscrito, su titular, la especie de asiento que se haya realizado, el tomo y folio en que se halle, el número de la finca y la de la inscripción, haciendo constar los efectos de esta y la protección judicial del contenido del asiento. (...) También se harán constar los asientos cancelados por caducidad en particular el número de afecciones fiscales canceladas por esa razón. (pág. 550)

Esta consecuencia positiva también es advertida por Peña Berbaldo al afirmar que es decisión del Registrador Público calificar positivamente el documento rogado a través de la anotación de inscripción firmada por él, que exprese la calificación desarrollada y la consecuencia de este proceso, la inscripción. (Peña Bernaldo de Quiros, 1999, pág. 472)

Al ser una consecuencia deseada o el ideal del proceso de calificación registral, el Tribunal Registral se ha manifestado bastamente sobre tal situación, recogiendo la opinión vertida en la Resolución N° 028-2014-SUNARP-TR-T (Caso Juana Rojas Piccini, 2014):

La inscripción de un derecho o situación jurídica en el Registro determina el nacimiento de una serie de efectos sustantivos a través de los cuales el sistema jurídico brinda efectiva e inmediata seguridad jurídica. Dentro de estos efectos está el principio de legitimación en virtud del cual los asientos registrales se presumen exactos y válidos, autorizando al titular registral a actuar de acuerdo a su contenido. Así lo disponen los artículos 2013 del Código Civil y VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos. Sin embargo, esta presunción de exactitud y certeza es *iuris tantum*; vale decir, admite prueba en contrario. En efecto, la presunción queda enervada si los asientos registrales son rectificadas por el registro o invalidados por los tribunales jurisdiccionales.

Por lo tanto, el acto de calificación positiva conlleva la incorporación del acto jurídico al derecho del Registro previo cumplimiento de los procesos establecidos por ley donde se realiza una evaluación formal y material del documento rogado.

Asimismo, la inscripción importa efectos jurídicos al otorgar un poder o posición jurídica preferente y ventajosa al titular registral, legitimación registral, como reconocimiento jurídico y social de la inscripción como portadora de un conocimiento que se presume cierto y legítimo. (Alvarez Caperochipi, 2010, pág. 525)

1.6.2. CALIFICACIÓN NEGATIVA

Por el contrario a la calificación positiva, la calificación negativa implica que no se acepta la inscripción ante la falta de ciertos requisitos de forma y fondo, al ser rechazado por el registrador se otorga la posibilidad a la parte de subsanar o no la presentación según el análisis de cada caso en concreto. La consecuencia de esta calificación negativa genera que el registrador realice una observación, tacha o liquidación:

1.6.2.1. OBSERVACIÓN

De la evaluación de los aspectos formales y materiales de un documento, se puede apreciar que estos no contienen los aspectos mínimos necesarios que son susceptibles a ser subsanados, invalidando la existencia de estos defectos subsanables la presentación del título mas no el acto jurídico.

Al respecto, el Tribunal Registral se ha manifestado sobre la observación de un título:

Definiendo lo que constituye un defecto subsanable conviene citar la Resolución N° 120-2006-SUNARP-TR-T del 02 de agosto del 2006 en la que se señaló que la observación por defecto subsanable alude a la existencia de vicios propios del título que impiden su inscripción, independientemente de su confrontación con la partida registral. En este ámbito solo se analiza el título abstracto, verificando sus aspectos formales y materiales; por lo primero, se evalúa el acto o negocio jurídico; por lo segundo se califica el instrumento que contiene a dicho acto o negocio, y en ambos casos se hace abstracción de las partidas registrales que resultan directa o indirectamente involucradas con el título. (Caso Fernando Flores Palomino, 2014) (Resolución N° 1645-2014-SUNARP-TR-L)

Por su parte, el artículo 40¹¹ del Reglamento General de los Registros Públicos establece que si el título adoleciera de defecto subsanable o su

¹¹ TUO DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS – Artículo 40 – Observación del título

inscripción no pudiera realizarse por existir un obstáculo que emane de la partida registral, el registrador deberá formular la observación a la presentación del título otorgando a las partes la posibilidad de subsanar los errores advertidos.

Aquí, la ausencia o carencia de un requisito al título material o al formal que no anula el acto, constituye defecto subsanable. Mientras que el obstáculo registral se da por la inadecuación del título con la partida registral, no tratándose de un defecto subsanable o insubsanable, sino una incongruencia, ya que el acto es válido pero no susceptible a ser inscrito.

1.6.2.2. LIQUIDACIÓN

La liquidación se funda en la evaluación que realiza el registrador respecto al pago de las tasas o derechos registrales correspondientes a cada solicitud de inscripción presentada; entonces, la liquidación sería el producto de una calificación positiva, más se necesita el pago o reintegro de una suma por concepto de derechos registrales pendientes de pago.

1.6.2.3. TACHA

Este es el resultado de la calificación negativa de un título presentado cuando este adolece de defectos insubsanables, los que invalidan el acto jurídico en sí mismo.

Para Atilio Cornejo (1995) la tacha es el caso de un documento que contiene un acto nulo (nulidad absoluta y manifiesta) donde se dispone el rechazo

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

Si el obstáculo consiste en la falta de inscripción de acto previo, la subsanación se efectuará ampliando la rogatoria del título presentado a fin de adjuntar los documentos que contienen el acto previo. Cuando exista título incompatible presentado antes de la ampliación de la rogatoria, la ampliación sólo procederá si el instrumento inscribible que contiene el acto previo ha sido otorgado con anterioridad a la rogatoria inicial. Si no existiese título incompatible antes de la ampliación de la rogatoria, ésta procederá aun cuando el instrumento que da mérito a la inscripción no preexista a la fecha de la rogatoria inicial.

liminar del documento presentado. (págs. 218-219). Por lo tanto, las tachas pueden realizarse a consecuencia de:

- *Presencia de defectos insubsanables* donde se da a conocer al usuario que la inscripción solicitada no puede realizarse, porque existen impedimentos que determinan la ineficacia definitiva de la elación jurídica registral, siendo por lo tanto un rechazo definitivo del título (Gonzales Loli, Comenarios al Nuevo Reglamento General de Registros Públicos, 2002, pág. 258), aspecto regulado en el artículo 42¹² del Reglamento General de Registros Públicos. (Tacha sustantiva)
- *Por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación* que se produce cuando la vigencia del asiento registral ha caducado sin que la parte solicitante haya cumplido con absolver las observaciones o liquidaciones realizadas durante el plazo otorgado. Esta forma de tacha se encuentra regulada en el artículo 43¹³ del Reglamento General de Registros Públicos. (Tacha procesal)

12 TUO DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS – Artículo 42 – Tacha sustantiva

El Registrador tachará el título presentado cuando:

- a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título;
 - b) Contenga acto no inscribible;
 - c) Se haya generado el asiento de presentación en el Diario de una Oficina Registral distinta a la competente;
 - d) Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral;
 - e) El acto o derecho inscribible no preexista al asiento de presentación respectivo. No constituye causal de tacha sustantiva la falta de preexistencia del instrumento que da mérito a la inscripción donde dicho acto o derecho consta, así como tampoco la aclaración o modificación del acto o derecho inscribible que se efectúe con posterioridad al asiento de presentación con el objeto de subsanar una observación;
 - f) Se produzca el supuesto de falsedad documentaria a que se refiere el artículo 36.
- En estos casos no procede la anotación preventiva a que se refieren los literales c) y d) del artículo 65.
- g) En los casos a que se refieren los artículos 43, 44 y 46 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, cuando al presentar el título sobre independización por el Diario, no se hubiera cumplido con presentar los planos de independización y localización (ubicación) del área que se desmiembra visados por funcionario competente, o de ser el caso, firmado por verificador inscrito en el índice de verificadores del Registro de Predios; el Registrador procederá a tachar el título, luego de verificar que éste no contiene dichos planos.

13 TUO DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS – Artículo 43 – Tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación

En los casos en los que se produzca la caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación sin que se hubiesen subsanado las observaciones advertidas o no se hubiese cumplido con pagar el mayor derecho liquidado, el Registrador formulará la tacha correspondiente.

En el texto de la tachase precisará la naturaleza de esta, indicándose además las observaciones que a criterio del Registrador no han sido subsanadas o el mayor derecho registral que no ha sido pagado. Asimismo, luego de descontar el derecho de calificación por los actos solicitados, de ser el caso, se consignará el monto de derechos por devolver los que podrán constituir pago a cuenta de futuros trámites ante la misma Oficina Registral.

- *Por presentación de copias simples de documentos principales* (artículo 43-A¹⁴ del Reglamento General de Registros Públicos), como tacha especial que se funda en los documentos que están contenidos en el título que se presenta al ser estos copias simples no autorizadas por norma expresa alguna. En consecuencia, se realiza la tacha al tercer día de presentado el título. (Tacha especial)

2. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

2.1. CONCEPTO DEL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

El principio de Legitimación establece que el contenido de las inscripciones se presume exacto y válido, establece una presunción relativa de exactitud del contenido del asiento registral porque le faculta al titular registral conforme a lo que señala el referido asiento; mientras no sea rectificado por la instancia registral o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. (Huaranca, 2015, pág. 61)

Entonces, la Legitimación Registral, regulada en el artículo 2013¹⁵ del Código Civil, contiene una presunción relativa de certeza, condición sin la cual se dificultaría en mayor grado establecer relaciones jurídicas pues, por ejemplo, realizar una búsqueda sin límites del titular de un bien conllevaría a una elevación de costos de transacción innecesarios.

¹⁴ **TUO DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS – Artículo 43-A – Tacha especial de títulos por presentación de copias simples de documentos principales**

En caso de que el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible haya sido presentado en copia simple no autorizada por norma expresa, el Registrador tachará el título dentro de los tres (03) primeros días de su presentación. Si se formula la tacha aludida, el asiento de presentación estará vigente sólo por tres (03) días más para que pueda ser interpuesto el recurso de apelación correspondiente. Dicho supuesto de tacha especial de título no se aplica cuando de la documentación presentada se advierta que existe otro acto o derecho inscribible, que si está contenido en un instrumento que cumple con las formalidades previstas por este reglamento.

Cuando se interponga recurso de apelación el Registrador deberá elevarlo en el mismo día, dejando constancia en el oficio de remisión que se trata del supuesto de tacha especial, no siendo necesario efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva.

En caso de que el título tachado no sea apelado en el plazo antes indicado, caducará automáticamente el asiento de presentación respectivo, concluyendo en virtud de ello el procedimiento registral de inscripción.

¹⁵ **Código Civil Peruano – Artículo 2013: Principio de Legitimación**

El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

Para García y García (1998) es aquel en virtud del cual los asientos del Registro se presumen exactos y veraces, y como consecuencia de ello, el titular registral reflejado en los mismos se le considera legitimado para actuar en el tráfico jurídico y en el proceso como tal titular tanto el ámbito extrajudicial como en el judicial, y en la forma que el propio asiento determina. (pág. 102)

Asimismo, este autor sustenta que: “*El fundamento de este principio se encuentra en la necesidad de brindar protección jurídica a la apariencia jurídica; en la seguridad jurídica que requiere el titular registral, de ser considerado como tal y respetado en sus derechos*” (García y García, Derecho inmobiliario registral o Hipotecario, 1998)

Bajo esta misma línea Roca Sastre comenta que este principio expresa:

La apariencia de verdad surgida de un elemento que atribuye una posición o situación especial de competencia o adecuación a una persona en relación con una cosa o derecho, o con la materia objeto de un acto o negocio jurídico, y cuya posición o situación provoca la confianza a la generalidad de las personas. Cuando tal elemento que pone en relación un sujeto con un derecho en el Registro de la Propiedad, la legitimación es registral. (Roca Sastre & Roca-Sastre Muncunill, 1995, pág. 520)

La concepción doctrinaria del principio de legitimación es reconocida por el Tribunal Registral en la Resolución N° 068-2013-SUNARP-TR-A (Caso Minera Apu, 2013), que a la letra indica:

La presunción de exactitud y certeza que produce la legitimación es *iuris tantum*, pues los asientos registrales pueden ser rectificadas por el Registro o invalidados por los tribunales jurisdiccionales. Así lo establecen los artículos 2013 del Código Civil y VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos. Entonces, en sede jurisdiccional puede rectificarse un asiento siempre que se evidencie la existencia de error.

En conclusión, podemos decir del principio de legitimación que en mérito a él, el contenido de los asientos o actos inscritos será considerados como exactos, válidos, producirán efectos y legitimarán a su titular, todo ello mientras no se realice alguna rectificación ya sea en mérito al título archivado, a título modificatorio o resolución judicial, además se debe tener en cuenta que en ningún caso la rectificación puede conllevar a la invalidez del asiento registral, por ser dicha atribución exclusiva del poder judicial, tal como lo reconoce el artículo 90 del RGRP.

2.2. CARACTERÍSTICAS DEL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

Para Gunther Gonzales Barrón (2004) este principio debe ser entendido como una presunción legal de exactitud e integridad en el registro en base a la concretización de

tres reglas: i. los asientos producen sus efectos mientras no se declare su inexactitud, ii. se presumen ciertos los derechos reales inscritos en el Registro correspondiente en la forma en que determine el asiento; y, iii. Cuando se cancela el asiento se presume extinguido el derecho contenido en aquel. (pág. 804)

Siendo así, una de las principales características es que el contenido de los asientos se presume ciertos, aquí claramente el artículo 2013 hace referencia a los asientos registrales mas no a los títulos archivados (situación que como veremos más adelante genera discrepancias normativas)

Si continuamos haciendo referencia a lo afirmado por Gonzales Barrón, la presunción solamente serviría para reputar a una persona como titular del derecho inscrito a través de la visualización de los asientos registrales que contienen el historial jurídico de un bien. (Gonzales Barron, Tratado de Derecho Registral Inmobiliario, 2004)

2.3. LEGITIMACIÓN ACTIVA Y PASIVA EN EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

El principio de legitimación se materializa en dos vías, una legitimación activa y una legitimación pasiva, la primera relacionada a proteger al titular registral por su propia naturaleza pudiendo ejercer libremente los atributos que le confiere el derecho inscrito; mientras que, la segunda está orientada a proteger al tercero que no tiene un derecho inscrito pero se relaciona con el sujeto objeto de la legitimación activa por tener intenciones de adquirir su derecho.

Estas vías están claramente determinadas en la Resolución N° 1091-2014-SUNARP-TR-L (Caso Amelia Traverso Sánchez, 2014):

En igual sentido, el numeral VII del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos prescribe que los asientos registrales se presumen exactos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez. El antedicho numeral consagra el principio de legitimación que comprende tanto la legitimación activa como la legitimación pasiva. Mediante la Legitimación activa, el titular registral, por el hecho de serlo, está autorizado para ejercer el derecho del cual es titular sin ninguna limitación. Y, la legitimación pasiva es la que protege al tercero que no tiene ningún derecho inscrito a favor cuando se relaciona con quien si lo tiene.

Concluyendo que, este principio no solo protege al titular al ser oponible a tercero a manera de previsión y que guarda relación con el principio de buena fe pública registral que se analizará a continuación.

3. PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL

3.1. CONCEPTO DEL PRINCIPIO DE FE PUBLICA REGISTRAL

Se puede definir al principio de fe pública registral como aquel principio que propende a la protección de los terceros de buena fe que adquirieron un derecho sobre la base de la información proporcionada por el Registro y lo han inscrito, aunque el transferente no tenía dicho título o éste sea anulado, rescindido o resuelto en mérito de causas que no constan en el Registro.

García y García señala, refiriéndose a este principio, que es “.. *aquel principio hipotecario en virtud del cual el tercero que adquiere en base a la legitimación dispositiva de un titular registral es mantenido en la adquisición ‘a non dominio’ que realiza, una vez que ha inscrito su derecho, con los demás requisitos exigidos por la ley*” (García y García, 1993, pág. 227)

Por su parte, Manzano Solano (2008) lo define como el principio hipotecario en virtud del cual el tercero que adquiere en base a la legitimación dispositiva de un titular registral es mantenido en la adquisición “a non dominio” que realiza, una vez que ha inscrito su derecho con los requisitos exigidos por la ley. (Manzano Solano & Manzano Ferandez, 2008, págs. 608-609)

Por su parte Diez Picazo y Guillón conceptualizan el principio de fe pública en los siguientes términos:

La eficacia de la inscripción tiene máximo exponente en el principio de la fe pública registral. Su formulación puede hacerse de una manera muy simple: el Registro protege a toda aquella persona que confían en los datos que publica relativos al dominio o derechos reales. Con una fórmula más amplia, diríamos que protege a quien confía en los derechos que publica (pues ya sabemos que al Registrador tiene acceso, por excepción, por derechos personales)

Por tanto, es base a la doctrina antes señalada, se define como fe pública la calidad que el Estado otorga a una serie de personas en virtud de la cual se consideran ciertos y

veraces los hechos que reflejan, a lo que se producen los efectos privilegiados que el Derecho les otorga.

Este principio se encuentra regulado en el artículo 2014¹⁶ del Código Civil y en el artículo VIII¹⁷ del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, sin embargo a simple vista apreciamos que el artículo menciona tanto al contenido de los asientos registrales como al título archivado que lo sustenta mientras que, el RGRP solo hace mención a los asientos (problemática e incongruencia que se abordara en el punto 3.3 del presente capítulo y capítulo III: Análisis Jurídico)

Sobre el pronunciamiento del Tribunal Registral respecto del principio de buena fe pública registral tenemos la Resolución N° 849-2008-SUNARP-TR-L (Caso Roberto Herena Loof, 2008)

El principio de buena fe pública registral se encuentra regulado por el artículo 2014 del Código Civil, en el que se indica: El tercero que de buena fe, adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causa que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

El referido artículo encuentra su antecedente directo en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria Española. Este principio de acuerdo con la Exposición de Motivos del Código Civil protege la adquisición efectuada a título oneroso y con buena fe de quien aparece en el Registro como titular registral, que se inscribe en el Registro, contra cualquier intento de enervar dicha adquisición que se fundamenta en causas no inscritas antes.

¹⁶ **Código Civil Peruano – Artículo 2014- Principio de buena fe pública registral**

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

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

¹⁷ **TUO DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS- Artículo VIII – Principio de buena fe pública registral**

La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales.

3.2. REQUISITOS DEL PRINCIPIO DE FE PUBLICA REGISTRAL

Este principio está orientado al tercero registral a fin de quedar este protegido ante la anulación, rescisión, cancelación o resolución del título en virtud de cual el del otorgante transfirió el derecho, mientras que las causales no se encuentren en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. (Huarancca, 2015, págs. 72-73) Entonces, se requiere cumplir con los siguientes requisitos:

- Adquisición de buena fe. Por este requisito se exige la buena fe en el aspecto negativo, el cual viene a ser el desconocimiento de la existencia de una inexactitud registral, es decir, desconocer o ignorar de la existencia de inexactitudes registrales que se dan en la discrepancia de la realidad registral con la extra registral.

En este sentido pronuncia Vallet de Goytosolo, citado por García y García cuando dice que "... la buena fe del tercer adquirente es " aquella creencia fundada en la inscripción a favor del transferente de que éste es el titular real y puede disponer de dicho derecho". Y en nota añade: "No nos parece suficientemente técnico el concepto generalmente dado de la buena fe, haciéndola equivalente al desconocimiento o ignorancia de la inexactitud registral. En primer lugar por su carácter meramente negativo, y, por otra parte, porque no refleja con suficiente grafismo el proceso psicológico característico del concepto estudiado". (García y García, Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, 1993)

De la redacción del Art. 2014 se desprende, como ya mencionamos, que se recoge el aspecto negativo. Sobre el tema, en la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil, publicada en el diario oficial El Peruano el 19 de noviembre de 1990, se señala que:

La buena fe que se le exige a una persona a efectos de constituirse en tercero registral es la de ignorar la existencia de inexactitud en lo publicado por el registro. (...) En otros términos, si en verdad existen razones de nulidad, rescisión o resolución, que no aparecen del registro, ellas deben ser además desconocidas por quien pretende ampararse en el principio estudiado (Perú, 1990)

Sin embargo resulta evidente que ambos aspectos de la buena fe se encuentran íntimamente vinculados por cuanto la creencia en la vigencia del derecho del

titular registral se basa en el desconocimiento sobre la existencia de algún tipo de inexactitud o falta de concordancia entre la realidad registral y la extra registral.

Se discute si la falta de conocimiento acerca de la existencia de inexactitud registral lleva consigo necesariamente a la creencia de que al titular registral le corresponde efectivamente el derecho del que dispone. Sin embargo no hay que perder de vista que lo principal es el desconocimiento acerca de la existencia de inexactitud registral y no tanto la creencia en el derecho.

- Adquisición válida a título oneroso

Dado los efectos legitimadores que otorga la fe pública registral, incluso en contra del legítimo titular del derecho, el legislador ha optado por sólo proteger al que adquiere a título oneroso un derecho de quien en el Registro figura como titular de este.

En ese sentido, los que adquieran un derecho a título gratuito, bien sea por donación, anticipo de legítima, legado, etc., no estarán protegidos por la fe pública registral, y por tanto, una vez anulado, rescindido o resuelto el título de su transferente, dicha causal también les afectará, perdiendo la titularidad del bien adquirido.

- Se adquiera el derecho de persona de quien aparece inscrito en el Registro con facultades para otorgar el derecho adquirido. Por este requisito se busca que la adjudicación realizada por el tercero sea realizada por una persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo.

Teniendo en cuenta que la finalidad fundamental del Registro es la de publicitar situaciones jurídicas y derechos, con efecto erga omnes, y dado que en un sistema declarativo dichas situaciones jurídicas y derechos se constituyen extra registralmente, es perfectamente posible que exista un desfase entre esta realidad extra registral y la registral, máxime cuando la inscripción no es obligatoria.

Entonces frente a esta situación, resulta imperativo proteger al tercero que contrata confiado en la información contenida en el Registro, a pesar de que la realidad extra registral sea otra, ello por cuanto de lo que se trata es de fortalecer al Registro como institución de publicidad jurídica, y de esta forma dar seguridad jurídica.

Para la protección al tercero resulta necesario no sólo que en el Registro el transferente del derecho figure con facultades para otorgarlo, aunque en la realidad extra registral no las tenga, sino, que, además se requiere que del Registro no se desprenda alguna causal de nulidad, anulabilidad, rescisión o resolución del título del transferente.

- Que la causa que origina la nulidad, rescisión o anulación del derecho del transferente no se desprenda de los asientos registrales ni de los títulos archivado

que lo sustentan. Por este requisito se busca que la discordancia entre el Registro y la realidad civil no conste en los registros las causas por las que es o puede ser ineficaz el derecho del que dispone.

- Inscripción de su título de adquisición. Por este requisito se protege al adquirente que inscribe su derecho en el Registro, ya que ha reunido todos los requisitos que se exige para su inscripción. De esta manera nace el tercero de buena fe registral protegido por el Registro, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante.

CAPÍTULO III ANÁLISIS JURÍDICO

En este punto, debemos decir que la dación de la Ley 30313 ha puesto en discusión tres temas, principio de legitimación - principio de buena fe pública registral y el procedimiento de calificación registral, antes de la norma se discutía hasta donde se extendía la buena fe, siendo que el sistema registral arrojaba como resultado al asiento registral. No obstante, con la dación de la norma el razonamiento cambia, ahora debemos también analizar qué dice el título archivado. Ergo, ¿Cuáles son las implicancias jurídicas de la aplicación del artículo 2014, principio de la buena fe pública registral, y el artículo 2013, principio de legitimación, con la dación de la Ley N° 30313 en la calificación registral?

Para responder a la interrogante debemos establecer:

1. La forma del proceso de calificación registral .
2. Evaluar si los principios de legitimación o buena fe pública registral influyen positiva o negativamente en el proceso de calificación registral.
3. Establecer las implicancias positivas o negativas de la influencia de los principios de legitimación o buena fe pública registral en el proceso de calificación registral.
4. Estudiar si las modificatorias de los principios de legitimación y buena fe pública registral cumplen con brindar seguridad jurídica a la ciudadanía.

Estos cuatro aspectos se evaluarán en la Zona Registral N° XII– Sede Arequipa a continuación:

1. EL PROCESO DE CALIFICACIÓN REGISTRAL.

Para la evaluación de este apartado se realizó una encuesta a los registradores del Registro de Inmuebles de la Zona Registral N° XII– Sede Arequipa, procediendo a continuación a sistematizar los datos de los encuestados y las respuestas brindadas por estos.

1.1. SOBRE LAS GENERALIDADES DE LOS INFORMANTES

1.1.1. EXPERIENCIA LABORAL (EN SUNARP) DE LOS INFORMANTES

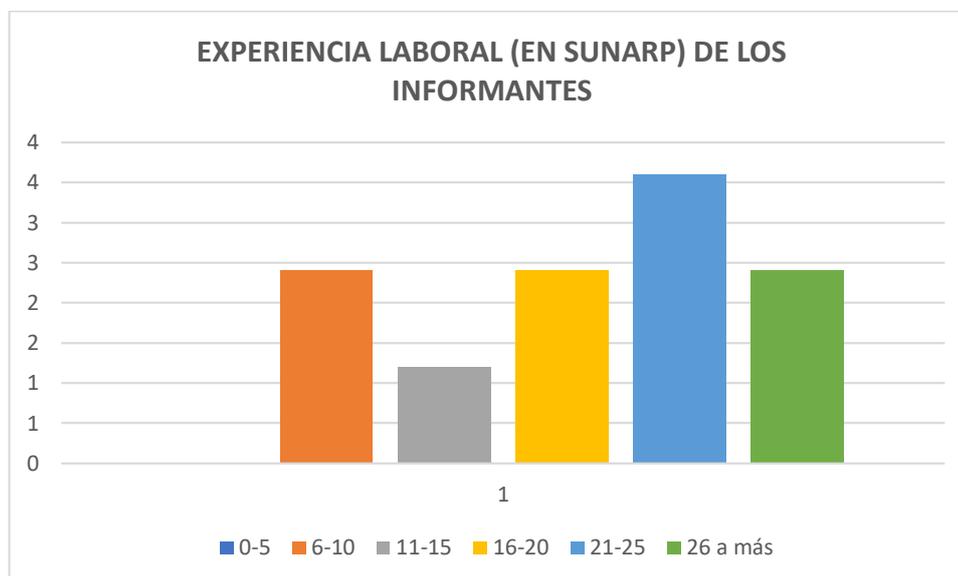
Tabla 1

EXPERIENCIA LABORAL	F	%
0-5	0	0

6-10	3	23
11-15	1	10
16-20	2	17
21-25	4	33
26 a más	2	17

Fuente: Elaboración propia 2018

Gráfica 1



Fuente: Elaboración propia 2018

INTERPRETACIÓN

Como primera pregunta se buscó identificar los años de experiencia en SUNARP, claramente esta experiencia no se encuentra delimitada por la función de registrador público, sino toda aquella función que se realizó como trabajador de la entidad.

Se obtuvo así que, un 33% ha realizado labores relacionadas a las funciones que desempeña SUNARP durante 21 a 25 años, un 23% indica haber laborado entre 6-10, un 17% durante 16-20 y 26 a más años respectivamente, mientras que, solo un 10% ha desarrollado actividades entre 11 a 15 años.

Partimos entonces de la premisa que los responsables de realizar la calificación registral cuentan con la experiencia profesional específica para poder evaluar

adecuadamente los títulos presentados, dado el tiempo de permanencia y ejercicio de funciones en SUNARP.

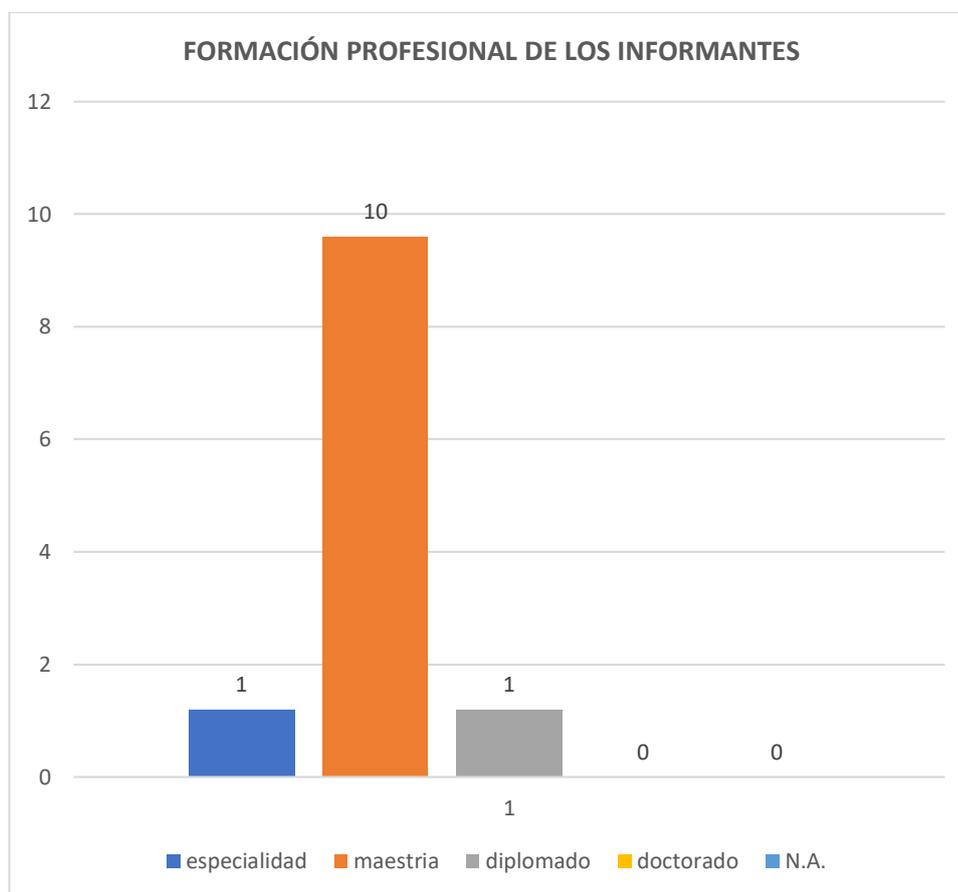
1.1.2. FORMACIÓN PROFESIONAL DE LOS INFORMANTES

Tabla 2

FORMACIÓN PROFESIONAL	F	%
especialidad	1	10
maestría	10	80
diplomado	1	10
doctorado	0	0
N.A.	0	0

Fuente: Elaboración propia 2018

Gráfica 2



Fuente: Elaboración propia 2018

INTERPRETACIÓN

Seguidamente se tomó como referencia el grado de formación profesional y subsecuentes especialidades, maestrías, doctorados o diplomados que pudieron haber seguido como parte de su preparación, obteniendo lo siguientes resultados:

- Un 10% había realizado una segunda especialización, siendo las realizadas aquellas relacionadas con la rama civil, así como la especialidad en derecho notarial y registral.
- Asimismo, el 10% de los encuestados manifiestan haber seguido estudios de diplomados de especialización en temas registrales que coadyuvan a su desempeño profesional.
- Mientras que el 80% indica haber realizado estudios de maestría, donde debemos precisar que las maestrías que mayormente se realizan son las relacionadas a la rama civil,
- Finalmente, no existe encuestado alguno que haya precisado haber realizado estudios de doctorado.

Gracias al análisis de las dos gráficas precedentes podemos indicar que las unidades de estudio de la presente investigación reúnen las condiciones mínimas para poder realizar la investigación al contar con un tiempo promedio de experiencia profesional por sobre los 16 a 20 años y por haber llevado a cabo cursos de especialización y/o formación académica.

1.2. SOBRE LA MATERIA ANALIZADA

1.2.1. LA CALIFICACIÓN REGISTRAL Y LA CONFRONTACIÓN DE ANTECEDENTES REGISTRALES

Tabla 3

	F	%
totalmente aceptada	7	60
aceptada	4	30
ni aceptada ni no aceptada	0	0
no aceptada	1	10
totalmente no aceptada	0	0

Fuente: Elaboración propia 2018

Gráfica 3



Fuente: Elaboración propia 2018

INTERPRETACIÓN

En la segunda parte del cuestionario se presentaron algunas afirmaciones a las que los encuestados debían de manifestar su acuerdo o rechazo, conforme a los aspectos que cada uno de los encuestados debía valorar en forma interna.

La primera pregunta estuvo relacionada a la siguiente afirmación: La calificación debe confrontar los antecedentes registrales de la partida en la se pretende inscribir un derecho; si realizamos un análisis de las normas relativas a la calificación registral tendremos que la revisión de los antecedentes es una obligación para los registradores públicos, considerando ello obtuvimos los siguiente resultados:

- 60% preciso que esta afirmación era totalmente aceptada por ser congruente con los dispositivos legales utilizados para el desarrollo de su función.
- 30% indicó que esta debe ser considerada una afirmación aceptada para el desarrollo de la función registral
- Finalmente, el 10% indicó que no debe aceptarse esta afirmación; hecho que demuestra una interpretación distinta a lo dispuesto por el Código Civil y el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

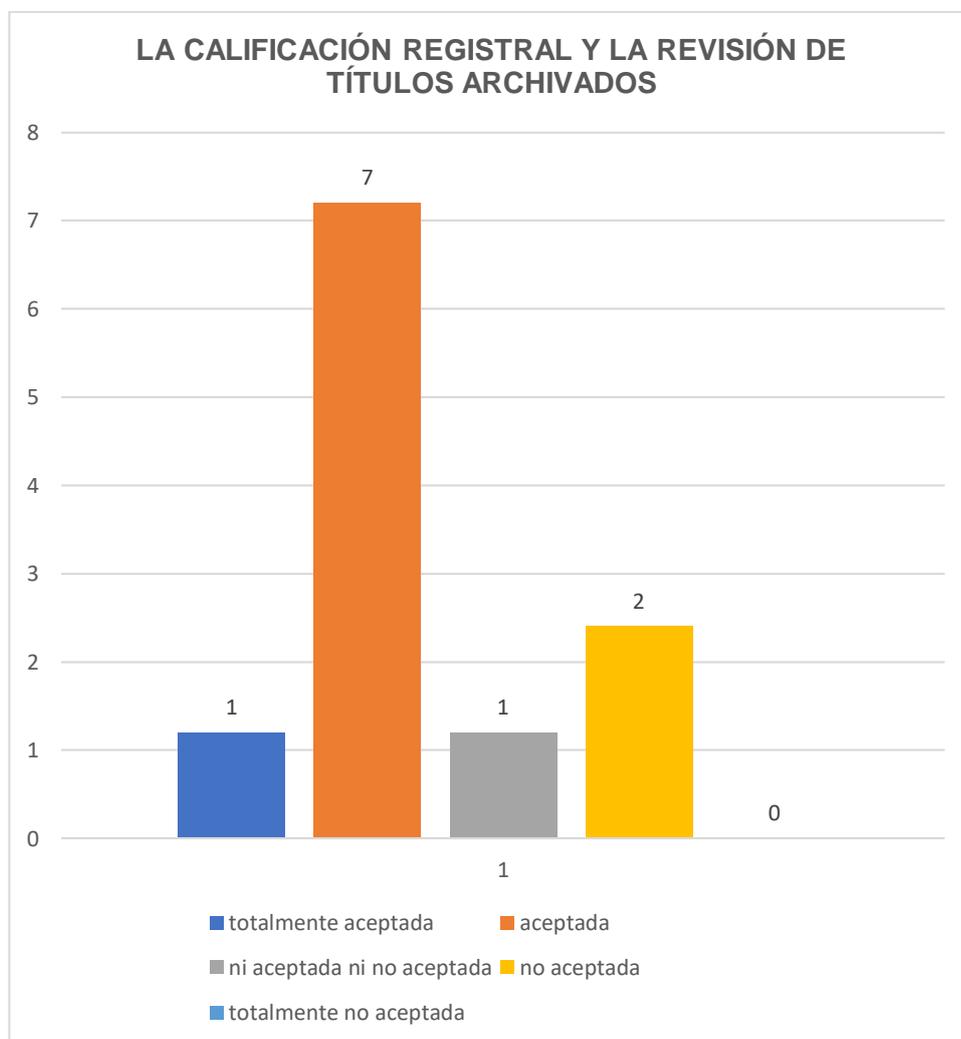
1.2.2. LA CALIFICACIÓN REGISTRAL Y LA REVISIÓN DE TÍTULOS ARCHIVADOS

Tabla 4

	F	%
totalmente aceptada	1	10
aceptada	7	60
ni aceptada ni no aceptada	1	10
no aceptada	2	20
totalmente no aceptada	0	0

Fuente: Elaboración propia 2018

Gráfica 4



Fuente: Elaboración propia 2018

INTERPRETACIÓN

A continuación se estudió la problemática de la evaluación de los títulos archivados o el contenido de los asientos a través de la afirmación: Para el proceso de calificación se han de tomar en cuenta los títulos archivados de la partida, donde:

- 60% precisan que es importante tomar como punto de partida para la inscripción de un derecho a nivel registral la revisión de los títulos archivados, amparándose en el principio de buena fe pública registral.
- Un 10% precisan que es totalmente aceptada esta afirmación, hecho que guarda relación con la motivación anterior.
- Sin embargo, un 20% no acepta esta afirmación, precisando que esta acción (el evaluar los títulos archivados) desnaturaliza el proceso de calificación registral y atenta contra el principio de legitimación.
- Adicionalmente, el 10% precisa una posición intermedia donde no la acepta ni se encuentra disconforme, teniendo que analizar el caso en concreto para emitir una opinión al respecto.

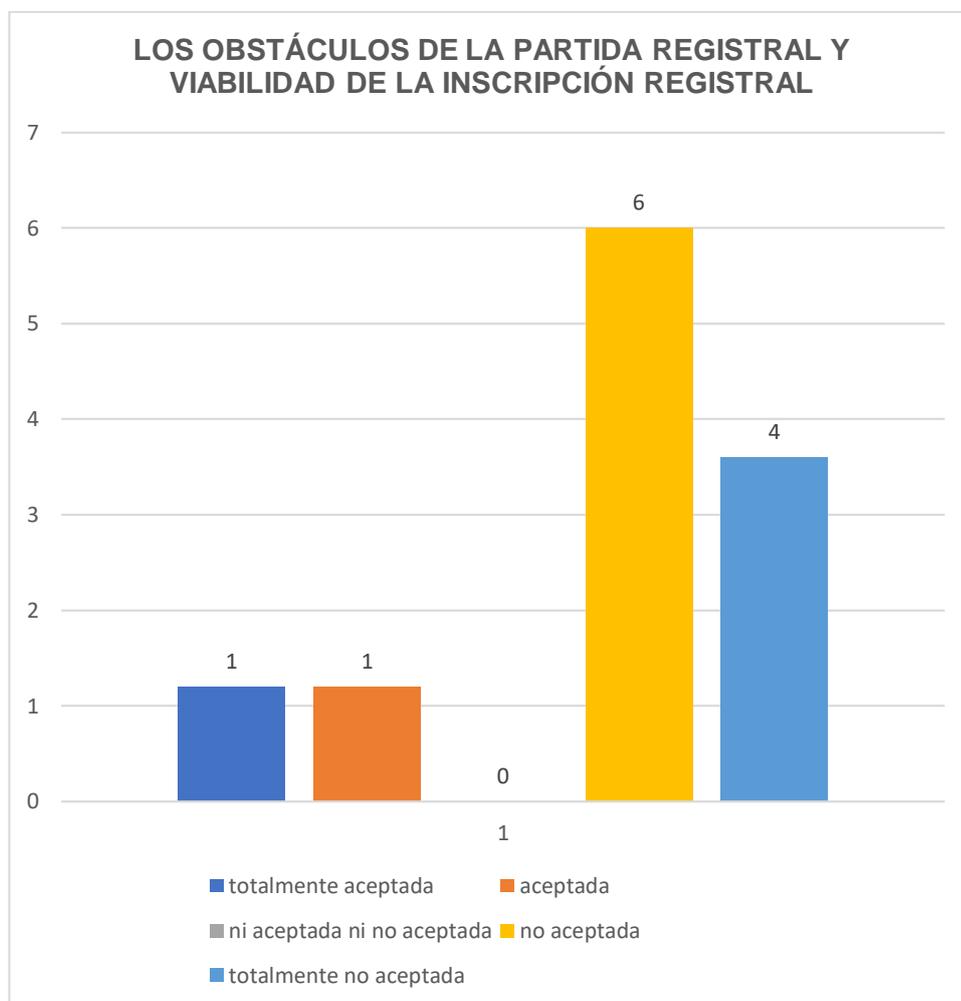
1.2.3. LOS OBSTÁCULOS DE LA PARTIDA REGISTRAL Y VIABILIDAD DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL

Tabla 5

	F	%
totalmente aceptada	1	10
aceptada	1	10
ni aceptada ni no aceptada	0	0
no aceptada	6	50
totalmente no aceptada	4	30

Fuente: Elaboración propia 2018

Gráfica 5



Fuente: Elaboración propia 2018

INTERPRETACIÓN

Como tercera pregunta de valoración de la materia analizada (05 pregunta general) se puso a discusión la premisa: Los obstáculos emanados de la partida no impiden la inscripción, con diversos resultados, donde un 50% no acepta la afirmación planteada, un 30% la rechaza en forma tajante, mientras que un 10% acepta la afirmación y 10% la acepta totalmente.

De estos resultados podemos advertir que el 80% ha realizado una interpretación literal de la norma (TUO del Reglamento de Registros Públicos) la cual prescribe que al momento de calificar el título, se deberá evaluar si existen obstáculos en la partida que imposibiliten la inscripción.

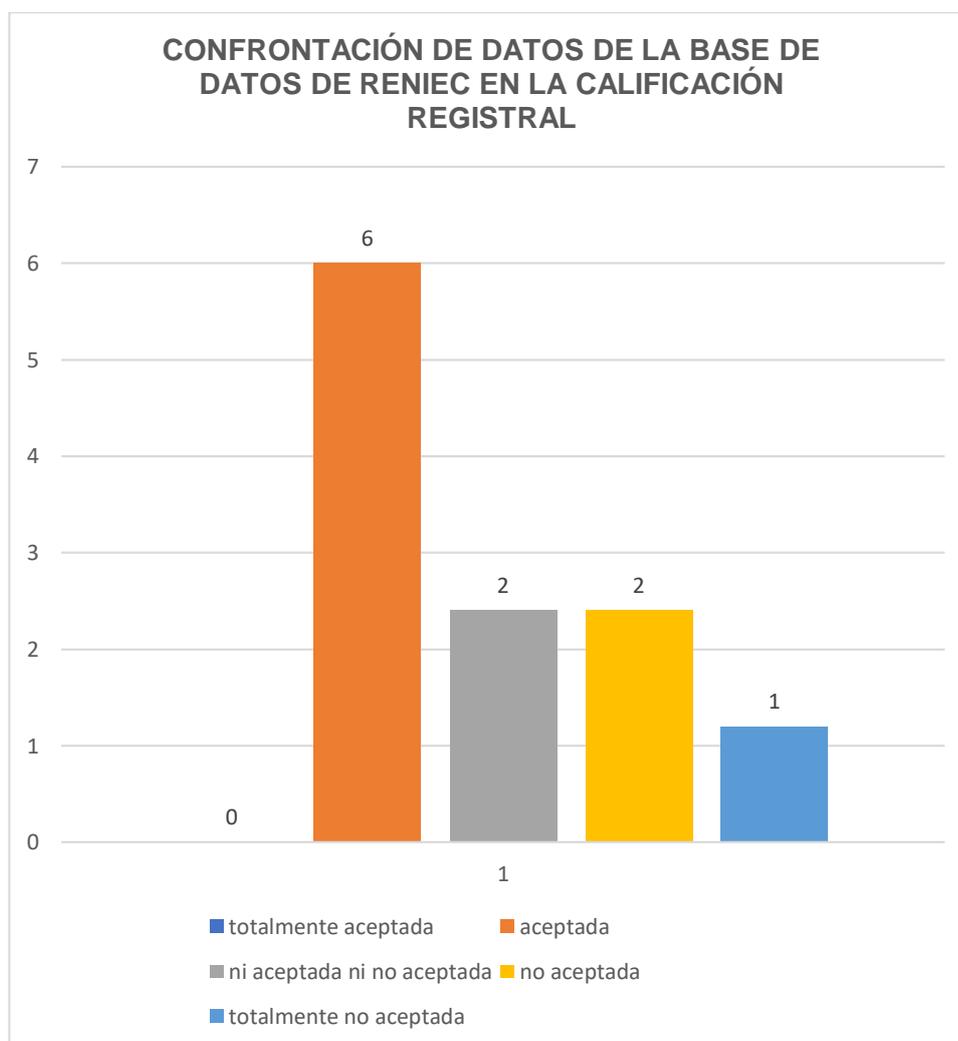
1.2.4. CONFRONTACIÓN DE DATOS DE LA BASE DE DATOS DE RENIEC EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

Tabla 6

	F	%
totalmente aceptada	0	0
aceptada	6	50
ni aceptada ni no aceptada	2	20
no aceptada	2	20
totalmente no aceptada	1	10

Fuente: Elaboración propia 2018

Gráfica 6



Fuente: Elaboración propia 2018

INTERPRETACIÓN

En la siguiente afirmación se pidió a los encuestados manifestar su punto de vista (aprobación) sobre si siempre debe realizarse la confrontación de la información brindada por la RENIEC y aquella declarada en el documento rogado (título presentado); en esta aseveración tuvimos las respuestas más variadas:

- El 50% acepta la afirmación precisando que en la ciudad de Arequipa existen los medios tecnológicos necesarios para la verificación de la identidad de los otorgantes de los documentos con los datos personales que obran en RENIEC.
- Seguidamente, un 20% no acepta y tiene una posición intermedia respectivamente sobre el particular, afirmando que esa no es función del registrador público; siendo responsabilidad del funcionario que da fe del acto (juez, notarios, etc.).
- El 10% indica que esta no es una premisa que deba ser considerada aceptada, tal vez sin tomar en cuenta lo dispuesto en el artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

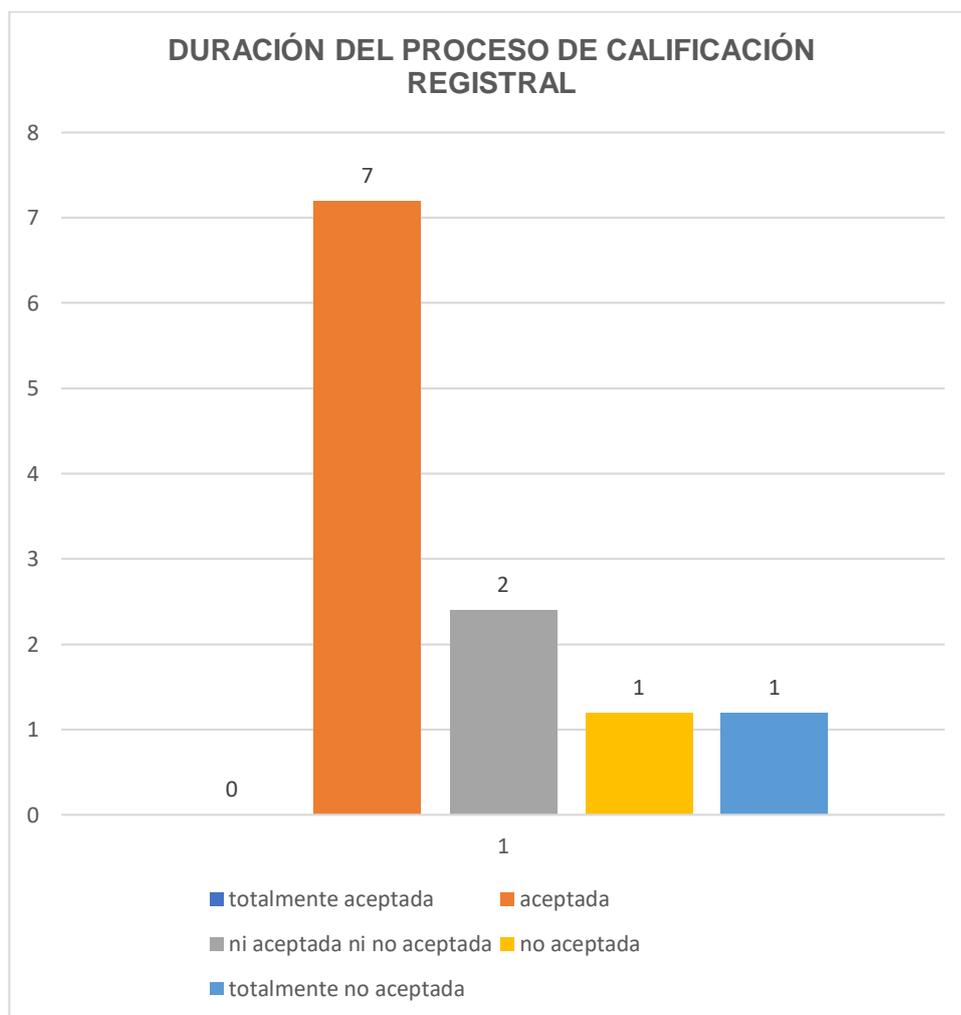
1.2.5. DURACIÓN DEL PROCESO DE CALIFICACIÓN REGISTRAL

Tabla 7

	F	%
totalmente aceptada	0	0
aceptada	7	60
ni aceptada ni no aceptada	2	20
no aceptada	1	10
totalmente no aceptada	1	10

Fuente: Elaboración propia 2018

Gráfica 7



Fuente: Elaboración propia 2018

INTERPRETACIÓN

Una vez evaluados aspectos relacionados con el conocimiento e interpretación de la norma jurídica se procedieron a realizar tres afirmaciones, siendo la primera de ellas referente a la duración del proceso de calificación registral. Si consideran que el plazo es el adecuado o requiere ser mayor, precisando a los encuestados que deberían de tener en cuenta la dación de la Ley 30313 y como esta se interrelaciona con el proceso de calificación.

A la afirmación planteada, el 60% preciso que el plazo para la calificación es exiguo, afirmando que con la modificatoria del año 2015 (principios de legitimación y buena fe pública registral) es necesario realizar una evaluación detallada de los títulos archivados afectando directamente en los plazos para la calificación no siendo estos suficientes para todas las exigencias que la norma precisa.

Para el 20% el plazo no es corto ni largo debido a que atiende a la complejidad de las inscripciones realizadas, no siendo relevante ni necesario incrementar los plazos.

Finalmente 10% no acepta la aseveración y el otro 10% considera que es totalmente inaceptable indicar que los plazos son cortos.

1.2.6. REVISIÓN DE TÍTULOS ARCHIVADOS Y EL PRINCIPIO DE BUENA FE PUBLICA REGISTRAL

Tabla 8

	F	%
totalmente aceptada	1	10
aceptada	6	50
ni aceptada ni no aceptada	2	20
no aceptada	1	10
totalmente no aceptada	1	10

Fuente: Elaboración propia 2018

Gráfica 8



Fuente: Elaboración propia 2018

INTERPRETACIÓN

Con relación a la materia investigada se planteó una premisa con el objeto de establecer si la revisión de los títulos archivados vulneraba el principio de buena fe pública registral y el principio de legitimación de donde obtuvimos:

- El 50% precisa que efectivamente la obligación de revisar los títulos archivados vulnera los el principio de buena fe pública registral y el principio de legitimación al desconocer que el propio principio de legitimación hace referencia al contenido de los asientos y los presume ciertos, mientras que para que se materialice la buena fe pública registral es necesario evaluar los títulos archivados, advirtiendo a su vez una falta de regulación de esta obligación (referente a los títulos archivados) en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Un 20% afirma que la revisión de los títulos archivados no favorece ni desfavorece al principio de buena fe pública registral ni al principio de legitimación.
- Por otro lado, el 10% indica que esta afirmación no debe ser aceptada, no aceptada ni totalmente desaprobada respectivamente por diversas consideraciones.

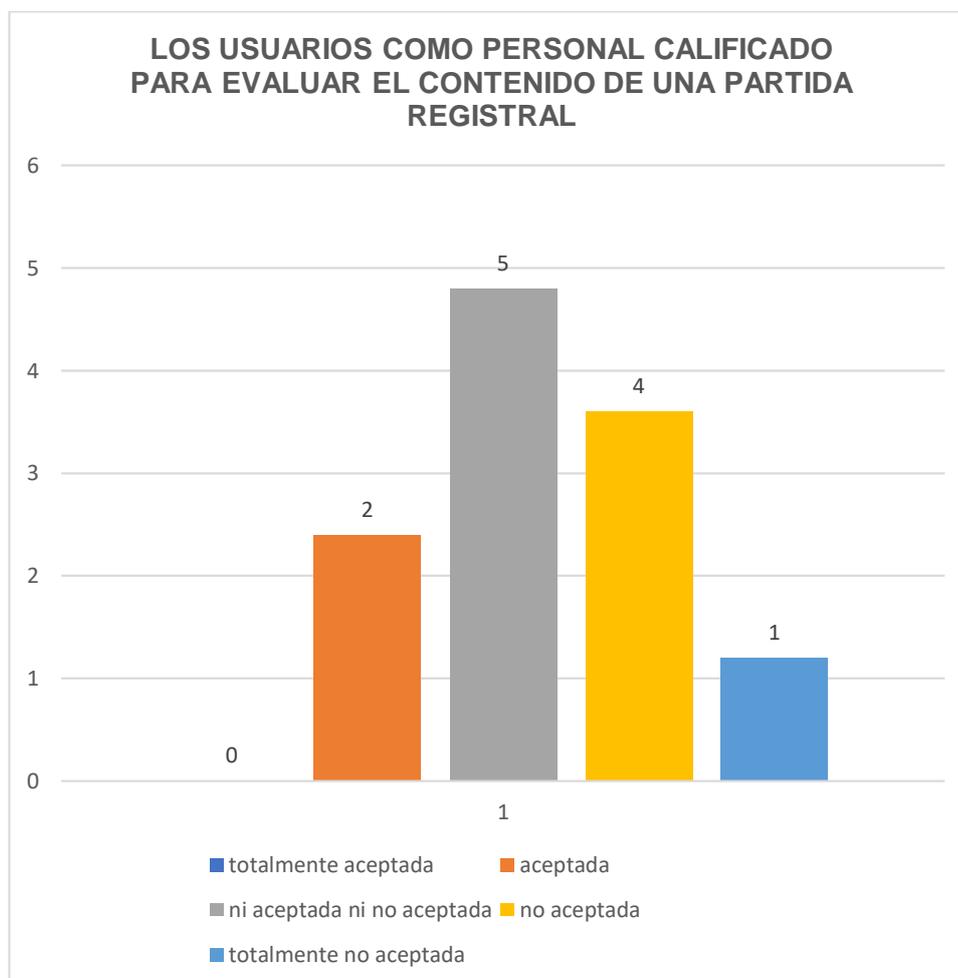
1.2.7. LOS USUARIOS COMO PERSONAL CALIFICADO PARA EVALUAR EL CONTENIDO DE UNA PARTIDA REGISTRAL

Tabla 9

	F	%
totalmente aceptada	0	0
aceptada	2	20
ni aceptada ni no aceptada	5	40
no aceptada	4	30
totalmente no aceptada	1	10

Fuente: Elaboración propia 2018

Gráfica 9



Fuente: Elaboración propia 2018

INTERPRETACIÓN

Como pregunta final, se consideró la opinión de los registradores respecto de la idoneidad de la norma de otorgar la responsabilidad de evaluar los títulos archivados a los usuarios consultándoles si, a criterio de los registradores, los usuarios se encuentran en condiciones de evaluar el contenido de los títulos archivados, donde manifestaron:

- Un 40% se reservaron emitir una opinión afirmativa o negativa considerando que quien efectivamente realiza el análisis de los títulos archivados (si realizase tal acción) serían los interesados a través de sus abogados (en la etapa previa a la contratación), así como los notarios (al momento de la formalización del acto).
- El 30% asegura que los interesados no cuentan con los medios técnicos ni de formación profesional para realizar una evaluación que pueda cautelar el ejercicio de sus derechos.
- Un 20% manifiesta que los usuarios si se encuentran en las condiciones de realizar un análisis acoplándose a la interpretación realizada en el segundo párrafo.
- Finalmente, el 10% se encuentra en total desacuerdo sobre esta proposición afirmando que el registrador público es la persona legitimada para realizar el análisis del título archivado.

2. RELACIÓN PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN – PRINCIPIO DE BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL – CALIFICACIÓN REGISTRAL.

En esta parte del análisis se pretende determinar cuál es el grado de relación existente entre el principio de legitimación, el principio de buena fe pública registral y la calificación registral realizada por el Registrador Público, debiendo para ello partir de las definiciones normativas sobre cada uno de estos:

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

Mención previa debe hacerse para destacar que el subrayado en negrita es por parte del autor con fines didácticos.

- Código Civil Peruano – Artículo 2013: Principio de Legitimación

El **contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique** por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

- TUO DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS- Artículo VIII – Principio de legitimación

Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, **mientras no se rectifiquen** en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

Como es de apreciarse, el principio de legitimación otorga a los asientos registrales (solamente a estos) una presunción *iuris tamtun* referente a la presunción de exactitud y validez, precisando que surte todos sus efectos mientras no se haya declarado su invalidez en sede jurisdiccional o arbitral. Claramente estamos frente a un principio básico para el

ejercicio de la función registral, manifestándose en esta función en distintos niveles, siendo uno de ellos a nivel de los registradores o miembros del Tribunal Registral al momento de calificar los títulos presentados por los usuarios.

La conceptualización del principio tanto en la norma general (Código Civil) como en la norma específica (TUO del Reglamento General de los Registros Públicos) guarda una relación lógica al estar en ambos casos referidos a la presunción de veracidad de los asientos registrales, entendiéndose por asiento registral aquel resumen del acto o derecho materia de inscripción, en el que se consignará los datos relevantes para el conocimiento de terceros, siempre que aparezcan del título; así como, la indicación precisa del documento en el que conste el referido acto o derecho; la fecha, hora, minuto y segundo, el número de presentación del título que da lugar al asiento, el monto pagado por derechos registrales la fecha de su inscripción, y, la autorización del registrador responsable de la inscripción, utilizando cualquier mecanismo, aprobado por el órgano competente, que permita su identificación.

PRINCIPIO DE BUENA FE PUBLICA REGISTRAL

- **Código Civil Peruano – Artículo 2014- Principio de buena fe pública registral**
El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, **mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva** el del otorgante por virtud de **causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados** que lo sustentan.

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

- **TUO DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS- Artículo VIII – Principio de buena fe pública registral**
La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y **de buena fe** hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales.

En lo que respecta al principio de buena fe pública registral, el artículo 2014 del Código Civil delimita que para que se configure este principio el tercero (adquiriente) de buena fe debe haber realizado una evaluación de los asientos registrales y títulos archivados a fin de evitar que en estos conste una causal que resuelva el derecho del titular registral. La obligación de evaluar los asientos registrales es recogida también en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos en su artículo VIII, mas este no hace referencia a los títulos archivados.

CALIFICACIÓN REGISTRAL

- TUO DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - Artículo 31.- Definición

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

En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro.

La calificación registral es el primer paso para la inscripción de un derecho en SUNARP por lo que, como primer filtro se debe evaluar la procedencia de la inscripción si el título rogado cumple con los requisitos formales y materiales. La calificación comprende una evaluación integral de los títulos presentados y su correlación con los antecedentes registrales dentro de los cuales se encontrarían el asiento registral y los títulos archivados, se considerado como título archivado a: *“Los Documentos que se presentaron para la Inscripción de un acto o derecho en los Registros Públicos y al inscribirse lo solicitado, los documentos quedan guardados en el Archivo Registral de la Oficina Registral correspondiente”* (PUCP, El Visir: Revista Electrónica de Derecho Registral y Notarial, 2018)

Concluiremos entonces que, la relación existente entre la calificación registral, el principio de legitimación y el principio de buena fe pública registral es de ser figuras autónomas (principio de legitimación y principio de buena fe pública registral) que van a influir en la ejecución y efecto del proceso de calificación registral. Sin embargo para poder comprender las implicancias de los principios, estos no deben ser entendidos como realidades apartadas la una de la otra, ya que, pese a ser autónomas tienen una relación entre las mismas no pudiendo una contradecir a la otra o viceversa al formar parte de un mismo orden normativo.

3. IMPLICANCIAS DE LA APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS DE LEGITIMACIÓN Y PRINCIPIO DE BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL EN EL PROCESO DE CALIFICACIÓN REGISTRAL.

Mediante la Ley 30313 se modificaron los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, estableciendo respecto del primero que el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme, otorgando facultades a SUNARP de cancelar el asiento registral cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria. Por otro lado, respecto al principio de buena fe pública registral se precisa que el tercero registral solo se encuentra protegido por la fe pública en caso que el vicio que afecta al título de su transferente no conste ni en los asientos registrales ni en los títulos archivados que originaron el asiento aclarando así la anterior redacción que solamente hacía referencia a que estos vicios no se encontraran en Registros Públicos; empero, no podríamos indicar que la redacción anterior fue ambigua ya que la norma especial establecía que la calificación evaluaba el contenido de los asientos registrales sentando por lo tanto las bases para la interpretación del anterior texto normativo del artículo 2014.

Como toda aplicación normativa, la modificatoria realizada conlleva ciertas implicancias jurídicas que agruparemos en función a los aspectos discutidos desde la fecha de su promulgación a la actualidad:

3.1. METAMORFOSIS DE LA FIGURA DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL

Se tiene que concluir entonces, salvo que se quiera patrocinar interpretación con muy endeble sustento, que el anterior texto del artículo 2014 del Código Civil exigía solamente que el tercero adquirente investigue los asientos de inscripción, a efecto de asegurarse de que no existan vicios que pudiesen comprometer su adquisición. La Ley 30313 ha provocado una metamorfosis en la regulación del principio de fe pública registral. Ahora si no cabe duda de que el legislador establece que el tercero adquirente debe investigar los títulos archivados para garantizar su adquisición frente a futuros cuestionamientos. (Ninamancco Córdova, 2015, pág. 73)

La posición de Ninamancco se ve sustentada en la contraposición existente entre lo normado en el Código Civil y aquello que aparece establecido en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos donde existe en el primero una alusión tanto a los asientos registrales como a los títulos archivados, al mismo tiempo que en el segundo se establece solamente la revisión de los asientos registrales, aspecto advertido con anterioridad al momento de la promulgación de la Ley 30313 ya que la Exposición de Motivos del Código Civil señalaba lo siguiente:

Creemos en todo caso que el problema está planteado y que cualquier que sea la decisión legislativa que se adopte deberá tener en cuenta el nivel de eficacia de los Registros Públicos y la necesidad y posibilidad de otorgar garantías más amplias a quienes busquen su amparo.

Esta decisión legislativa queda en manos de quienes mantengan o modifique los términos del artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos. El texto del artículo 2014 permite ambas interpretaciones; en consecuencia, será una norma interpretativa la que deslinde el problema, el mismo que hoy está resuelto en los términos del artículo VIII antes citado.¹⁸

Finalmente, debemos considerar que el asiento registral tiene autonomía respecto del título archivado y como tal al existir discrepancia normativa en su regulación y uso, debe primar el asiento registral.

3.2. FALTA DE COHERENCIA NORMATIVA

Si un asiento ya paso por un filtro de inscripción que es la calificación registral, nos lleva a concluir que la creación del asiento guarda estrecha relación con la realidad, más aún cuando el asiento se encuentra vigente y no haya sido declarada su nulidad en sede judicial o arbitral, otorgando seguridad jurídica a los posibles contratantes.

Este pensamiento es seguido por Ninamancco (2015) al afirmar:

Es fácil percatarse que el legislador trata de que los asientos registrales no reflejen datos inexactos. Intenta evitar que actos ilegales puedan materializarse en aspectos registrales, ya que establece mecanismos de control previos a la inscripción (...) No parece mala idea tratar de garantizar la confiabilidad de los asientos de inscripción. Así las cosas, es posible afirmar que esta incoherencia ha provocado una suerte de metamorfoseáis en el principio de buena fe pública registral (...) es contradictorio e incongruente que el legislador se esmere por aumentar el grado de confiabilidad de los asientos registrales

¹⁸ Exposición de motivos oficial del Código Civil de 1984 – Registros Públicos, separata especial publicada en el diario el Peruano el día 19 de noviembre de 1990.

para que luego el principio de buena fe pública registral desbarate estos esfuerzos (págs. 71-75)

Se coincide con este pensamiento por carecer de lógica que una norma, como la Ley 30313, no tenga en cuenta los esfuerzos estatales para que la población confíe en sus autoridades, procedimientos y sobre todo normas, así como el desarrollo de un dispositivo que no guarde relación con los denodados esfuerzos realizados a nivel estatal.

En contraste, debemos analizar la Ley desde un punto de vista social que origina en la población efectos negativos en la libertad de contratación por imponer una carga al adquirente que en múltiples oportunidades no está capacitado para evaluar un título archivado por la complejidad de este.

3.3. LA PERDIDA DE SENTIDO DEL CONCEPTO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL

Los llamados principios registrales se construyen sobre la base del concepto de inscripción registral. Y una inscripción registral no es, obviamente un título que se archiva en una oficina. Lo que constituye una inscripción es el asiento registral. Por tanto, cómo es posible que “la médula central” de la estructura de nuestro sistema registral prescindiera del concepto de inscripción registral. No es posible. Cuando se dice que la fe pública registral implica también a los títulos archivados, el concepto de inscripción pierde importancia. No es admisible postular que este principio se construya de forma sustancialmente diferente a los otros principios registrales. Carece de sentido afirmar que todos los principios registrales toman como eje central a la inscripción, en tanto que el supuesto “principio medular” hace todo lo contrario, tomando como base al título archivado, restando importancia al concepto de inscripción (Ninamanco Córdova, 2015, pág. 73)

Partiendo de la opinión del autor líneas arriba expuestas, resulta claro afirmar que el principio de buena fe pública registral colisiona abiertamente con los principios registrales, teniendo una relación contraria a la espera que sería de una aplicación en conjunto. Se aprecia como el principio de buena fe pública registral no guarda relación con lo dispuesto en el principio de legitimación (que como ya hemos afirmado en apartados anteriores) hace referencia a la validez de los asientos registrales y como estos se reputan válidos si no existiese una declaración de nulidad, no siendo, por lo tanto necesario realizar un examen de los títulos archivados, más aun cuando los principios

registrales se construyen sobre la idea de lo que publicita el registro luego de un proceso de evaluación

3.4. EL ROL DEL ADQUIRIENTE EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

Finalmente, nos avocaremos a la crítica que se realiza sobre el rol jurídico que desarrollaría el adquirente en la calificación registral ya que la promulgación de la Ley analizada ha originado la pérdida de sentido del trabajo de los notarios y registradores públicos, pues siendo labor de las partes realizar una revisión de los títulos archivados la calificación registral se estaría desnaturalizando y pasando a “manos” de privados.

Ahora es tarea de todo adquirente velar por la validez de todas las adquisiciones previas a la suya, asegurándose de que los asientos registrales reflejen actos válidos y eficaces. Puede decirse que anteriormente era una tarea del Estado, de tal manera que bastaba con que el adquirente revise solo los asientos registrales contenidos en las fichas y/o partidas electrónicas correspondientes al bien que deseaba adquirir (...) Si este tercero pretende confiar en el contenido registral, tendrá que hacer el mismo trabajo que deben hacer las autoridades administrativas registrales y los notarios, es decir, tendrá que cerciorarse de que tales títulos no se encuentren viciados de alguna forma. (Ninamancco Córdova, 2015, pág. 71)

Siendo así surge la inquietud de ¿Para qué sirve la calificación registral?

La respuesta es simple, de poco o nada, ya que la ley no ha tenido en cuenta que el asiento registral es una declaración del Estado previa evaluación de la legalidad y de la compatibilidad desde una norma legal como los artículos del Código Civil (artículo 2011) (Ortiz Pasco, 2015, pág. 116)

A manera de corolario indicaremos que con la dación de la Ley 30313, se vulnera el principio de legitimación y el proceso de calificación registral:

- El primero es vulnerado mediante la evaluación de los títulos archivados desconociendo el carácter jurídico de los asientos registrales, ofreciendo argumentos para desconfiar de la labor de los registradores públicos al momento de realizar este asiento, desconociendo también su validez al no existir una declaración sobre alguna nulidad de la inscripción manifestada en el asiento registral;
- La segunda figura, la calificación registral es desnaturalizada otorgando funciones a las partes que anteriormente correspondían al registrador público sin considerar la norma que los terceros registrales no se encuentran en las condiciones de realizar una evaluación conforme a derecho, requiriendo por ello a especialistas que lejos de irrogar

menores gastos para la ciudadanía encarece la contratación, desalentando la formalización de los actos jurídicos, llegando inclusive a fomentar la informalidad.

4. IDONEIDAD PRÁCTICA DE LA LEY 30313 EN LA ACTUALIDAD.

La alta incidencia de fraude inmobiliario en el Perú motivo la dación de la Ley N° 30313 así como todo tipo de disposiciones destinadas a disminuir la problemática mencionada, la modificación de los artículos del Código Civil fue una norma innecesaria pues existen otros mecanismos legales para evitar el fraude inmobiliario

4.1. ALERTA REGISTRAL

Mediante Resolución N° 185-2008-SUNARP-SN de fecha 27 de junio del 2008, se aprobó la Directiva N° 003-2008-SUNARP-SN, directiva que regulaba el servicio gratuito denominado “Alerta Registral sobre predios”, posteriormente modificada mediante Resolución N° 133-2012-SUNARP-SN del 26 de mayo del 2016, Resolución N° 170-2013-SUNARP-SN y finalmente por Resolución N° 027-2018-SUNARP-SN de fecha 19 de febrero del 2018, en la que se considera:

Que, “la alerta registral” regulada en la Directiva N° 006-2013-SUNARP-SN, aprobada por resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°170-2013-SUNARP-SN, ha demostrado ser uno de los servicios de mayor demanda por parte de los ciudadanos en los últimos años, no solo por su sencillo acceso a través del portal institucional y eficiente utilidad en la lucha contra el fraude inmobiliario, sino también, porque permite mantener informados a los usuarios con interés en determinadas partidas registrales, en la medida que comunica cualquier movimiento que estas pueden sufrir en el ámbito de la presentación de títulos de registro;

Que, en atención a los avances en el servicio de Alerta Registral en cuanto a las funcionalidades y modalidades de suscripción, así como a la importancia de contar con información adicional que resulte oportuna para fortalecer los mecanismos de prevención frente a posibles fraudes inmobiliarios, esta Superintendencia ha desarrollado y está en condiciones de poner en marcha un nuevo servicio gratuito denominado “Alerta de Publicidad”, que comprende la alerta ya existente;

Que, el nuevo servicio está dirigido principalmente a beneficiar a los titulares registrales a fin de mantenerlos constantemente informados respecto a las solicitudes de publicidad que se presenten sobre la partida o partidas del Registro de Predios que previamente afilien al servicio, constituyendo así una importante herramienta en la lucha contra las posibles estafas inmobiliarias, ya que podrían adoptar, anticipadamente, las acciones necesarias para proteger sus bienes de cualquier maniobra ideada con el fin de despojarlos de sus propiedades.¹⁹

¹⁹ Resolución N° 027-2018-SUNARP-SN

La comunicación le llega automáticamente al interesado al correo electrónico o celular que él haya asociado al número de partida registral respectiva. Esta alerta se activa tan pronto se produzca la presentación de cualquier título relacionado a la partida registral protegida. De esta forma los interesados pueden iniciar oportunamente las acciones que correspondan en cautela de la situación jurídica de los bienes, actos o derechos inscritos. ‘Alerta Registral’ no se limita al Registro de Predios. También se pueden inscribir para proteger las partidas de los Registros de Personas Jurídicas, Mandatos y Poderes y Propiedad Vehicular.

La comunicación que se le hace al ciudadano mediante el servicio de Alerta Registral permitirá al usuario conocer la naturaleza del título presentado y si presume que se trata de un título falso podrá adoptar los mecanismos normativos correspondientes, que se encuentran Reguladas en el Decreto Legislativo 1049, cuya quinta y sexta disposición complementaria, transitoria y final establecen que le corresponde al Notario solicitar que se extienda una anotación preventiva ante la existencia de inscripción (en el Registro) sustentadas en partes o escrituras presumiblemente falsificados o cuando se haya suplantado la identidad de los otorgantes.

Asimismo, SUNARP ha establecido el supuesto de bloqueo de partidas por falsificación documentaria que se mencionará en el punto siguiente.

4.2. BLOQUEO POR PRESUNTA FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS

Mediante Resolución N° 019-2012-SUNARP/SN, de fecha 27 de febrero del 2012, se aprobó la Directiva N° 001-2012-SUNARP/SN que regula el bloqueo por presunta falsificación de documentos, cuya finalidad es poner en conocimiento del público que un asiento registral se ha entendido sobre la base de un título que contiene presuntamente documentos falsificados y además garantizar la prioridad de la eventual medida cautelar dictada por el órgano jurisdiccional.

Dentro de las formas de llegar al bloqueo de la partida registral tenemos: i. mediante denuncia del perjudicado; ii. mediante comunicación formulada por algún funcionario ajeno a la SUNARP, como podría ser el notario que participo en la elaboración del documento fraudulento; o iii. Que el propio registrador se percate al momento de

calificación que está ante un título fraudulento. En todos los casos será la jefatura zonal la que emita la resolución mediante la cual se disponga la anotación del bloqueo.

Respecto al contenido del asiento registral de anotación de Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento, el artículo 6.6 prevé que contendrá la siguiente información:

- La denominación de “Anotación de Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento”.
- Número y fecha de la resolución que dispone la anotación del Bloqueo.
- Nombre del Jefe Zonal que emite la resolución.
- El asiento registral cuyo título que lo fundamenta contiene presuntamente documento falsificado.
- Indicación del plazo de vigencia de la anotación del Bloqueo.
- Indicación de la Directiva que sustenta la anotación del Bloqueo.

Cabe mencionar que la anotación de dicho bloqueo tendrá una duración de ciento veinte días hábiles contados desde el día siguiente hábil a la extensión de su anotación en la partida registral por el Registrador Público, evitando la “creación” del tercero registral.

4.3. INMOVILIZACIÓN DE PARTIDAS

Otro servicio que la SUNARP pone a disposición de sus usuarios para prevenir los fraudes inmobiliarios es la Inmovilización Temporal de Partidas según lo dispuesto en la Resolución N° 314-2013-SUNARP-SN que aprueba la Directiva N° 008-2013-SUNARP/SN, a través del cual el propietario de un determinado inmueble puede colocar ‘un candado’ de manera voluntaria y temporal a la partida donde se encuentra inscrita su propiedad, inmovilizándola a fin de impedir que personas inescrupulosas realicen transferencias, cargas o gravámenes en ésta.

Los requisitos para habilitar este mecanismo son:

- Formulario de solicitud de inscripción (gratuito).
- Escritura Pública en la que el (los) propietario(s) manifieste(n) su voluntad de inmovilizar temporalmente su predio.

- Declaración Jurada del propietario o propietarios, en el que declare bajo juramento que el predio sobre el cual se solicita la inmovilización temporal no ha sido transferido o se encuentre afectado de carga y/o gravamen en la fecha anterior de la declaración jurada.
- Pago de derechos registrales.

La inmovilización temporal tendrá una vigencia máxima de 10 años, contados desde el día de su presentación en el Registro de Propiedad Inmueble. También se podrá solicitar un plazo menor, lo cual deberá ser mencionado en forma expresa en la escritura pública. La inmovilización caducará de pleno derecho en el plazo establecido.

Se recomienda inmovilizar un predio cuando por motivos de trabajo, estudios u otros, su propietario tiene que ausentarse de su ciudad por un tiempo prolongado. También es recomendable inmovilizar un predio cuando se tiene dos o más propiedades y solo se ocupa una de estas. Para solicitar la Inmovilización temporal de tu predio acude a cualquier oficina de la Sunarp a nivel nacional.

Esta figura no es una prohibición de enajenación o de gravamen ni tampoco una restricción convencional, pues como nace de la misma voluntad unilateral del constituyente, sin derivarse de una posible restricción convencional o prohibición permitida por Ley, el titular registral puede modificar en cualquier momento su voluntad de no enajenar o gravar, dejándola sin efecto a través de una escritura pública de levantamiento de la inmovilización.

En consecuencia, el efecto general de la inmovilización es impedir la inscripción de un título que contenga un acto voluntario de disposición, carga o gravamen presentado en forma posterior al asiento de presentación de la solicitud de inmovilización, hasta que se siga con el procedimiento del titular registral para que se proceda al levantamiento de la inmovilización.

4.4. SISTEMA NOTARIO

Mediante Resolución N° 115-2015-SUNARP-SN se aprobó la Directiva N° 5-2015-SUNARP/SN, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 21.04.2015, cuyo objeto es regular el procedimiento para que los notarios puedan ingresar la información de sus

dependientes en el módulo denominado “Sistema Notario”, así como los sellos, firmas u otra información utilizada en la prevención de la falsificación de la documentación que presentan los notarios al Registro.

Siendo el módulo parte de la Plataforma de Servicios Institucionales-PSI, a través del cual el notario directamente procederá a incorporar, cambiar o retirar a sus dependientes para el conocimiento del Registro, en atención a lo dispuesto en el primer párrafo del texto primigenio de la Séptima Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado.

Entonces, dicho modulo se concibió con el objeto de dotar al notario de una herramienta informática que le permite incorporar información de sus dependientes, sellos, firmas, u otra información que sea habilitada en el sistema para coadyuvar a contrarrestar el riesgo de la presentación de documentos notariales falsificados. Permitiendo al Registro contar con información relevante en la prevención de la falsificación de la documentación notarial que pueda ser presentada al Registro.

Asimismo, se establecen los efectos que genera la información obtenida a través de la consulta en el mencionado módulo y se reguló la tramitación a cargo de persona distinta al notario o de su dependiente acreditado señalando:

Cuando el notario indique en el instrumento público que la presentación o el trámite ante el Registro será realizada por **persona distinta a él o sus dependientes acreditados**, adicionalmente efectúa las siguientes acciones:

a) Consigna en el instrumento público el nombre completo y número de documento de identidad de la persona designada para la presentación de la documentación y trámite ante el Registro quien por el solo mérito de su designación está autorizado para recibir los documentos que se genere con motivo de la inscripción.

b) **Incorpora en el “sistema Notario”** el nombre completo, tipo y número de documento de identidad de la persona designada para la presentación de la documentación y trámite ante el registro, el número de trámite (Kárdex, acta o expediente) del instrumento, y la indicación del Registro jurídico en donde se presentará la documentación.

La falta de incorporación en el “Sistema Notario” de los datos señalados en los párrafos precedentes constituye justificación, para que a criterio del registrador se adopten las acciones necesarias con la finalidad de verificar la autenticidad de la documentación contenida en el título”. **(Lo resaltado y subrayado es nuestro).**²⁰

²⁰ Resolución N° 115-2015-SUNARP-SN

Entonces, la Directiva N° 05-2015-SUNARP/SN preveía que de ser un tercero el presentante del título éste debía de encontrarse debidamente autorizado en el documento que diera mérito a la inscripción (en caso del Registro de Predios y Registro de Mandatos y Poderes) y también ser ingresado en el módulo “Sistema Notario”.

La Directiva estableció de esa forma un requisito adicional que constituía así una obligación para el notario; a pesar de ello, aun cuando esta era la naturaleza de dicha disposición se indicaba que cuando no constaba la autorización en el módulo, el registrador adoptada las acciones necesarias para verificar la autenticidad de la documentación, y no se establecía una sanción ante el incumplimiento.

Este es entonces el marco que se da con lo dispuesto por la Séptima Disposición Complementaria y Final del Decreto Legislativo del Notariado y la Directiva N° 05-2015-SUNARP/SN antes de la entrada en vigencia del Decreto Legislativo N° 1232 publicado en el diario oficial “El Peruano” el 26/9/2015, el mismo que incorporó diversos artículos y disposiciones complementarias, transitorias y finales al Decreto Legislativo N° 1049 - Ley del Notariado

La modificación que introduce el referido Decreto Legislativo N° 1232 sí sanciona si no se cumple con que los partes notariales y copias certificadas sean presentadas por dependientes acreditados y por terceros también acreditados en el módulo “Sistema Notario”, disponiendo así que los documentos serán rechazados por el diario²¹. Es decir,

²¹**Decreto Legislativo N° 1232**

Séptima.- La presentación de partes notariales y copias certificadas en los distintos registros del Sistema Nacional de los Registros Públicos, según corresponda, deberá ser efectuada por el notario o por sus dependientes acreditados ante la SUNARP.

Luego de la presentación, el notario podrá entregar la solicitud de inscripción del título al interesado para que éste continúe la tramitación del procedimiento, bajo su responsabilidad.

Excepcionalmente, a solicitud y bajo responsabilidad del interesado, los partes notariales y las copias certificadas podrán ser presentados y tramitados por persona distinta al notario o sus dependientes. En este caso, el notario al expedir el parte o la copia certificada deberá consignaren estos instrumentos el nombre completo y número de documento de identidad de la persona que se encargará de la presentación y tramitación.

Para la presentación de los instrumentos ante el Registro, el notario acreditará a su dependiente a través del módulo “Sistema Notario” que administra la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP. **Tratándose de la excepción prevista en el párrafo precedente, el notario incorporará en el Módulo “Sistema Notario” los datos de la persona distinta que presentará el parte notarial o la copia certificada.**

Las oficinas registrales en estos casos no admitirán, bajo responsabilidad, la presentación de testimonios y boletas notariales.”

a partir de la vigencia de dicho Decreto Legislativo (27/09/2015), los terceros autorizados debían estar ingresados al sistema notario pues de lo contrario los títulos serían rechazados. Con lo que se garantiza la autenticidad y procedencia en la presentación de documentos notariales.

Como puede apreciarse, actualmente contamos con mecanismos tipo “candado” que coadyuvan con la búsqueda de eliminación del fraude inmobiliario sin tener que recurrir a medidas leoninas como las impuestas mediante las modificaciones dadas con la Ley N° 30313, que en un primer momento fue promulgada por la necesidad y coyuntura del momento; sin embargo, este estudio pretendió analizar si efectivamente se dieron los presupuestos jurídicos para la modificación, determinando que existen contradicciones entre las normas que guían el quehacer registral (Código Civil y TUO del Reglamento General de los Registros Públicos). De igual forma, seguidamente se estudió si existen mecanismos alternativos para brindar seguridad jurídica sin la aplicación de las modificatorias relacionadas a la buena fe pública registral (sobre la extensión de revisión de los títulos archivados) encontrando que existen diversos procedimientos que pueden ser aplicados según el caso en concreto para evitar la creación de un tercero registral.

“Décimo Primera.- El módulo denominado “Sistema Notario” aprobado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP es de **uso obligatorio para los notarios**. El notario deberá incorporar, modificar o eliminar la información que se encuentre habilitada en el mencionado sistema para coadyuvar a contrarrestar el riesgo de la presentación de documentos notariales falsificados.

Serán rechazados por el diario de la oficina registral la presentación de títulos realizados por el notario, su dependiente acreditado, o por persona distinta que no hayan sido incorporados en el módulo “Sistema Notario”.

Cuando el notario no tenga las facilidades tecnológicas, el Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral del ámbito geográfico correspondiente al domicilio notarial orientará sobre el empleo del módulo “Sistema Notario”, dándole las facilidades a fin de acudir a la Oficina Registral para acceder a Internet.

La información de los dependientes de notaría que fueron acreditados ante el Registro con la presentación de una solicitud en soporte papel sólo tendrá eficacia por el plazo de noventa (90) días calendarios contados desde el día siguiente de la publicación en el Diario Oficial El Peruano de la presente disposición”.

CONCLUSIONES

- PRIMERA. -** La dación de la Ley N° 30313 ha generado implicancias negativas en la interacción de la calificación registral con los principios de legitimación y principio de buena fe pública registral debido a las disposiciones de esta última sobre la evaluación de títulos archivados que no guardan relación con las normas del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos ni con el principio de Legitimación, regulado en el Código Civil que solamente hace referencia a la presunción de veracidad de los asientos registrales.
- SEGUNDA. -** El principio de buena fe pública registral presenta una obligación para que opere la buena fe del tercero registral, donde éste deberá realizar una verificación de los asientos registrales y títulos archivados para evaluar si estos no contienen vicios que puedan cancelar su inscripción; mientras que, en el proceso de calificación registral, se establece la obligación del registrador público de estudiar los títulos presentados en conformidad con los asientos registrales. Por lo tanto, existe una incongruencia normativa que debe ser subsanada para evitar problemas en las inscripciones
- TERCERA. -** El principio de legitimación precisa que se tienen por veraces los asientos registrales, mientras no hayan sido cuestionados en sede jurisdiccional o arbitral lo que guarda relación con el procedimiento de calificación registral. Entonces, existe una adecuada relación entre estas dos figuras no existiendo implicancias negativas entre calificación registral y el principio de legitimación.
- CUARTA. -** Las modificaciones al Código Civil (principio de buena fe pública registra) establecidas con la dación de la Ley N° 30313, no son las idóneas para brindar seguridad jurídica en la población, ya que estas modificaciones lejos de dilucidar una incertidumbre sobre la prevalencia de los títulos archivados o del asiento registral, genera mayores conflictos al no guardar

correlación el contenido del principio de legitimación y el principio de buena fe pública registral.

QUINTA. -

Teniendo en cuenta que, la Ley N° 30313, establece un cambio en el principio de buena fe pública registral modificando el Código Civil, a fin de que se deba evaluar los títulos archivados que sustentan el derecho de un tercero. Ello se contrapone directamente al principio de legitimación y al proceso de calificación registral, se desnaturaliza y trasgrede el proceso de calificación registral, al pretender que personas no expertas realicen el análisis del asiento registral y de los títulos archivados, desvirtuando el trabajo de calificación realizado por los registradores públicos, generando inseguridad jurídica en los usuarios, más aún cuando existen diversos mecanismos de seguridad y protección.

SUGERENCIAS

- PRIMERA. -** Se sugiere reformular el contenido del principio de buena fe pública registral, eliminando la mención a los títulos archivados, ya que se ha determinado que esta modificación no sería aplicable en el tiempo ante la existencia de mecanismos “candado” que pueden cumplir la finalidad de la Ley N° 30313.
- SEGUNDA. -** Realizar campañas de sensibilización sobre los mecanismos alternativos de protección de la propiedad, cumpliendo con brindar seguridad jurídica y confianza en la actividad jurisdiccional, esta capacitación deberá estar a cargo de cada una de las Zonas Registrales a través de un cronograma específico e itinerante en las Oficinas Receptoras.

BIBLIOGRAFÍA

1. Aliaga Huaripata, L. (15 de junio de 2018). *Principio de Legitimación registral*.
2. Aliaga Huaripata, L. A. (1999). El principio de publicidad en el Derecho registral peruano. *RCDI*, 129-147.
3. Alvarez Caperochipi, J. A. (2010). *Derecho Inmobiliario Registral*. Lima: Jurista Editores.
4. Atilio Cornejo, A. (1995). *Derecho Registral*. Buenos Aires: Eitorial Astrea.
5. Camargo, S. (2010). Investigación y Derecho. *Verbas Iuris*, 59-75.
6. Caso Amelia Traverso Sánchez, Resolución N° 1091-2014-SUNARP-TR-L (Tribunal Registral (III Sala) - Lima 10 de junio de 2014).
7. Caso Blanca Jhong Lima, Resolución N° 995-2014-SUNARO-TR-L (Tribunal Registral (III Sala) - Lima 26 de mayo de 2014).
8. Caso Efrain Bianco Montesinos, Resoliución N° 149-2014-SUNARP-TR-A (Tribunal Registral (V Sala) - Arequipa 13 de marzo de 2014).
9. Caso Elena Rivera Villanueva, Resolución N° 782-2014-SUNARP-TR-A (Tribunal Registral (I Sala) - Lima 22 de abril de 2014).
10. Caso Fernando Flores Palomino, Resolución N° 1645-2014-SUNARP-TR-L (Tribunal Registral (I Sala) - Lima 29 de agosto de 2014).
11. Caso Juan Bustamante Arenas, Resolución N° 032-2014-SUNARPP-TR-A (Tribunal Registral (V Sala) - Arequipa emero 2004 de 22).
12. Caso Juana Rojas Piccini, Resolución N° 028-2014-SUNARP-TR-T (Tribunal Registral (IV Sala) Trujillo 17 de enero de 2014).
13. Caso Minera Apu, Resolucion N° 068-2013-SUNARP-TR-A (Tribunal Registral (Quinta Sala) - Arequipa 08 de febrero de 2013).
14. Caso Roberto Herena Loof, Resolución N° 849-2008-SUNARP-TR-L (Tribunal Registral (III Sala) - Lima 11 de agosto de 2008).
15. Caso Samantha Sosa Vega, Resolución N° 606-2012-SUNARP-TR-T (Tribunal Registral (IV Sala) - Trujillo 21 de setiembre de 2012).
16. Chico y Ortiz, J. M. (2000). *Estudios sobre derecho Hipotecario*. Madrid: Educiones Jurídicas y Sociales.
17. DEJ. (29 de mayo de 2018). *Diccionario del Español Jurídico*. Obtenido de <http://dej.rae.es/#/entry-id/E238360>
18. Diez Picazo, L. (1995). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Madrid: Editorial Civitas.

19. Eduardo Cusi, A. (19 de junio de 2018). *Andrescusi.blogspot.com*. Obtenido de <http://andrescusi.blogspot.com/2017/04/el-principio-de-legitimacion-andres.html>
20. Eduardo J, C. (2017). *Vocabulario Jurídico*. Buenos Aires: Euros Editores.
21. Elgueta, M. (2010). *La investigación en ciencias sociales y jurídicas*. Santiago de Chile: Centro de Pedagogía Universitariay Didáctica del Derecho-Universidad de Chile.
22. Española, R. A. (1992). *Diccionario de la Real Academia Española*. Madrid: Editorial ESPASA.
23. Furuken Zegarra, C. (2009). Pública Registral y el Criterio Adoptado Por las Salas de Casación: Una mirada reciente. *Revista Electrónica del Centro de Estudios de Derecho Municipal*.
24. Gallardo Echenique, E. (2017). *Metodología de la Investigación*. Huancayo: Fondo Editorial de la Universidad Continental.
25. Galvez Troncos, S. (s.f.). *IV Congreso Nacional de Derecho Registral*.
26. Garcés Paz, H. (2000). *Investigación Científica*. Quito: Ediciones Abya-Yala.
27. Garcia Garcia, J. M. (s.f.). *Derecho inmobiliario registral hipotecario*.
28. Garcia y Garcia, J. M. (1993). *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Madrid: Editorial Civitas.
29. Garcia y Garcia, J. M. (1998). *Derecho inmobiliario registral o Hipotecario*. Madrid: Editorial Civitas.
30. Gonzales Barron, G. (2004). *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*. Lima: Jurista Editores.
31. Gonzales Barrón, G. (2012). *Derecho Registral y Notarial*. Lima: Jurosta Editores.
32. Gonzales Barron, G. (s.f.). *Constitución y Principios Registrales*. Lima: Universidad San Martín de Porres.
33. Gonzales Loli, J. L. (2002). *Comentarios al Nuevo Reglamento General de Registros Públicos*. Lima: Gaceta Jurídica.
34. Gonzales Loli, J. L. (2002). *Comentarios: nuevo reglamento general de los Registros Públicos*. Lima: Ed. Gaceta Jurídica.
35. Hernandez Sampieri, R., Fernandez Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2014). *Metodología de la Investigación*. México D.F.: Editorial McGraw-Hill.
36. Huaranca, R. (2015). *El Derecho Registral: En la Jurisprudencia del Tribunal Registral*. Lima: Gaceta Jurídica.
37. Izcara-Palacios, S. (2014). *Manual de Investigación cualitativa*. México D. F.: Editorial Fontamara S.A.

38. Jurídica, E. (junio de 01 de 2018). *Enciclopedia Juridica*. Obtenido de <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/asiento-registral/asiento-registral.htm>
39. Kluwer Legal, W. (05 de junio de 2018). *Wolkers Kluwer Legal*. Obtenido de Guías Jurídicas: http://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAIAAAEAMtMSbF1jTAAAUMTC1MTtbLUouLM_DxbIwMDCwNzI0OQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoA3OJ1DDUAAAA=WKE
40. La Cruz Berdejo, J. L., & Sancho Rebullido, F. (1984). *Derecho Inmobiliario Registral*. Editorial Bosh: Barcelona.
41. Legales, C. J. (02 de junio de 2018). *Portal de Consejería Jurídica Y Sevicios Legales del DF*. Obtenido de <http://data.consejeria.cdmx.gob.mx/index.php/component/glossary/Glosario-Consejer%C3%ADa-1/F/FUNCI%C3%93N-REGISTRAL-93/>
42. Manzano Solano, A., & Manzano Ferandez, M. d. (2008). *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*. Madrid: Centro de Estudios del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercaderes de España.
43. Mendoza del Maestro, G. (2006). *La calificación light y el debilitamiento del sistema registral*. Lima: Ed. Actualidad Jurídica.
44. Montoya Perez, O. (23 de junio de 2018). *Diccionario Jurídico*. Obtenido de <http://www.diccionariojuridico.mx/definicion/funcion-registral/>
45. Morales Godo, J. (30 de mayo de 2018). *Normas Vigentes.net*. Obtenido de <http://www.gacetajuridica.com.pe/boletin-nvnet/jul03/boletin07-07.htm>
46. Ninamanco Córdova, F. (2015). La metamorfosis incoherente (e inconstitucional?) del principio de buena fe publica registral. *Gaceta Civil & Procesal Civil*.
47. Ortiz Pasco, J. (2015). La Ley 30313: un solo de contradicciones. *Actualidad Civil*.
48. Peña Bernaldo de Quiros, M. (1999). Derecho Hipotecario. En *Derechos reales de garantía* (pág. 480). Madrid: Centro de Estudios Registrales.
49. Peña Bernaldo de Quiroz, M. (1999). *Derechos reales. Derecho Hipotecario*. Madrid: Centro de Estudios Registrales.
50. Perú, G. d. (19 de noviembre de 1990). Código Civil. *Exposicion de motivos*.
51. PUCP. (01 de junio de 2018). *El Visir: Revista Electrónica de Derecho Registral y Notarial*. Obtenido de <http://blog.pucp.edu.pe/blog/registralynotarial/2010/06/10/busqueda-de-titulo-archivado/>
52. PUCP. (02 de junio de 2018). *El Visir: Revista Electrónica de Derecho Registral y Notarial*. Obtenido de <http://blog.pucp.edu.pe/blog/registralynotarial/2010/02/03/el-rol-del-titulo-archivado-2/>

53. Reglamento de Registros Públicos (Gobierno del Perú).
54. Roca Sastre, R. M., & Roca-Sastre Muncunill, L. (1995). *Derecho Hipotecario*. Barcelona: Editorial Bosh.
55. SUNARP. (30 de mayo de 2018). *Superintendencia Nacional de Registros Públicos*. Obtenido de <https://www.sunarp.gob.pe/TribunalRegistral/Tnormativa.asp>
56. Vidal Ramirez, F. (2007). *El acto jurídico*. Lima: Editorial Gaceta Jurídica.
57. Vivar Morales, E. M. (1994). *Naturaleza jurídica de la inscripción en el sistema registral peruano*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.
58. Witker, J. (2008). Hacia una investigación jurídica integrativa. *Boletín Mexicano de Derecho Comparado*, 944-945.

ANEXOS

PROYECTO DE TESIS

UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN AGUSTÍN
ESCUELA DE POSGRADO
UNIDAD DE POSGRADO DE LA FACULTAD DE DERECHO



**“IMPLICANCIAS JURÍDICAS DEL PRINCIPIO DE LA BUENA FE
PÚBLICA REGISTRAL Y EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN CON
LA DACIÓN DE LA LEY N° 30313 EN LA CALIFICACIÓN
REGISTRAL DE LOS REGISTRADORES DEL REGISTRO DE
PROPIEDAD INMUEBLE DE LA ZONA REGISTRAL N° XII – SEDE
AREQUIPA, 2015-2017”**

Proyecto de Tesis presentado por el Bachiller:

JORGE LUIS TAPIA PALACIOS

**Para optar el Grado de Maestro en Ciencias: Con
mención en Derecho Civil**

AREQUIPA – PERÚ

2018

1. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

El Estado desarrolla determinadas condiciones que garantizan la institucionalización del derecho, siendo así como la inscripción del derecho de propiedad en el Registro Público constituye el medio a través del cual el derecho de propiedad trasciende en su condición de tal, para transformarse en la garantía institucional que permite el desarrollo económico y la creación de riqueza no solo del individuo sino también de una sociedad.

A raíz de la creciente inseguridad de nuestro país en diversos ámbitos, tanto a nivel ciudadano como jurídico, el 25 de marzo del año 2015 se promulgó la Ley 30313, Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y cancelación del Asiento Registral por Suplantación de identidad o Falsificación de Documentación y Modificatoria de los Artículos 2013 y 2014 del Código Civil; así como de los artículos 4 y 55 y la quinta y sexta Disposiciones complementarias, transitorias y finales del decreto legislativo 1049.

La mencionada Ley ha modificado los tenores de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, que regulan respectivamente los principios de legitimación y de buena fe pública registral; modificación que, para el investigador, no se ajusta a la realidad del quehacer de las instancias registrales en el procedimiento de calificación ni a los mecanismos de protección de la propiedad que hoy en día existen.

Es este factor de inseguridad el que generó una ola de normas jurídicas leoninas que cumplieran una función preventiva para la coyuntura del momento. Sin embargo, la naturaleza de estas afecta a otros derechos o instituciones del sistema jurídico; tal es el caso de la modificación del principio de buena fe pública registral, refiriendo que esta se extiende también a los títulos archivados; lo cual marcaría un claro debilitamiento de la naturaleza del asiento registral, y por lo tanto la desconfianza en la labor del Registrador Público y de la propia Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP).

Debemos precisar en este punto, que los cambios en el principio de legitimación y de buena fe pública registral a nivel del Código Civil no han sido replicados en el Reglamento de los Registros Públicos, surgiendo entonces un conflicto al momento de realizar la calificación

registral, siendo así ¿Cómo debe realizarse la calificación registral a la luz de las modificatorias de los principios de legitimación y de buena fe pública registral?

Por lo antes descrito, surgen diversas interrogantes que dan origen a la presente investigación: ¿Existe afectación con la modificatoria del principio de buena fe pública registral en el proceso de calificación registral?, ¿existe afectación con la modificatoria del principio de legitimación en el proceso de calificación registral?, y como corolario, ¿Las modificatorias de los principios de legitimación y buena fe pública registral cumplen con brindar seguridad jurídica a la ciudadanía?, interrogantes que, para su solución debe de establecerse un espacio geográfico de estudio, estipulando por lo tanto los alcances de la investigación en el Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa.

Consecuentemente, el estudio que pretende dar respuesta a las interrogantes anteriormente planteadas, para lo cual analizará el accionar de los Registradores del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, en lo que respecta al proceso de calificación registral y cómo las modificatorias de los principios analizados han influido en su función registral.

I.2. ENUNCIADO DEL PROBLEMA

“IMPLICANCIAS JURÍDICAS DEL PRINCIPIO DE LA BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL Y EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN CON LA DACIÓN DE LA LEY N° 30313 EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LOS REGISTRADORES DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA ZONA REGISTRAL N° XII – SEDE AREQUIPA, 2015-2017”

I.3. ÁREA DEL CONOCIMIENTO

El problema de investigación se encuentra ubicado en:

- a) Campo : Ciencias Sociales.
- b) Área : Ciencias Jurídicas.
- c) Línea : Derecho Civil.
- d) Tipo : Descriptiva, explicativa y causal.

2. ANTECEDENTES SOBRE EL TEMA DE INVESTIGACIÓN

Sobre “IMPLICANCIAS JURÍDICAS DEL PRINCIPIO DE LA BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL Y EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN CON LA DACIÓN DE LA LEY N° 30313 EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LOS REGISTRADORES DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA ZONA REGISTRAL N° XII – SEDE AREQUIPA, 2015-2017”, se realizó la búsqueda de tesis en el Registro Nacional de Trabajos de Investigación – RENATI, encontrando que el tema ha sido investigado en anteriores oportunidades, mas no siendo abordado conforme se plantea en la siguiente investigación ni en la delimitación territorial del presente proyecto; aunque cabe mencionar algunas de las investigaciones realizadas:

- *Ley 30313: ¿Una desnaturalización a la esencia del procedimiento registral? (2017)*, presentada por Daniela Clemente Vásquez, para optar el Título de Especialista en Derecho Registral ante Pontificia Universidad Católica del Perú, donde se concluyó que: i. La ley ha desnaturalizado el procedimiento registral el cual era no contencioso y especial, legitimando a terceros a ser parte de estos; ii. A partir de la ley el principio de la fe pública registral ha sido tergiversado extendiendo a los títulos archivados el mismo; iii. La calificación registral a partir de esta ley ha sido casi desconocida ya que el asiento como labor calificadora del registrador siempre será desconocida frente al título archivado; iv. El análisis de los títulos archivados le generará al usuario un costo que deberá tomar en cuenta al momento de realizar transacciones; y, v. El principio de legitimación registral ha tenido una reforma al contemplar a la oposición y cancelación del asiento por falsedad o suplantación.
- *La fe pública registral vista desde la Ley N° 30313 (2017)*, presentada por Miriam Torre Janampa, para optar el Título de Especialista en Derecho Registral ante Pontificia Universidad Católica del Perú, donde se concluyó: i. Lo malo de crear leyes a raíz de eventos individuales, es que, nuevamente se ataca la parte superficial del problema y no sus raíces. Se debe analizar de raíz el problema y buscar erradicarlo, no generar leyes que a la larga sólo generan diversas interpretaciones divergentes a la idea del legislador; y, ii. Ante lo señalado, la Ley N° 30313, aunque tuvo la intención de mejorar el sistema registral, sigue siendo una puerta abierta para los que quieran aprovecharse de las falencias del sistema de publicidad y transferencias inmobiliarias.

- *El supuesto remedio de la Ley 30313 y otras supuestas herramientas en el registro(2017)*, presentada por Raffaella Cocchella Diez, para optar el Título de Especialista en Derecho Registral ante Pontificia Universidad Católica del Perú, quien arribó a las conclusiones: i. Ha quedado resuelto el debate respecto de desde cuando se entiende que hay transferencia, y es desde la inscripción; ya que a partir del título archivado que dio mérito a esta confío y contrato; ii. Respecto de los abogados, no ha variado la diligencia respecto al estudio de títulos y partidas. Se ha mantenido la diligencia al revisar tanto la partida completa como el título archivado; ii. Sobre los usuarios no abogados, no se les protegerá con la fe pública registral así vean la partida registral y todos los asientos de inscripción, ya que con el cambio legislativo se encuentran en la obligación de revisar el contenido del título archivado. iv. Se castiga al propietario real que realizó una simulación con el titular registral, y este último le vendió a un tercero. Al tercero lo respalda el principio de fe pública registral y no se declara nulo el acto de adjudicación; y, v. Se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito, esta primera parte del artículo 1135 se convierte en circular en tanto para que la inscripción se de, tiene que provenir del titular registral y haber revisado los títulos archivados, y su derecho solo se consolida cuando lo inscribe.

- *Implicancias de la naturaleza jurídica del asiento registral en la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad a la luz de la Ley 30313, en notarias de Lima Norte periodo 2015-2016 (2016)*, presentada por Deysi Esther Cubas Depaz, para optar el Título Profesional de Abogada ante la Universidad Cesar Vallejo, concluyendo que la seguridad jurídica en relación a la adquisición de bienes inmuebles pasa por una ardua calificación e interpretación coherente y sistemática de distintos dispositivos normativos, en la que conforme a la información que obra en Registros Públicos, se proporcionara protección jurídica respecto al derecho de propiedad a todo ciudadano y que, La Ley 30313 no estaría cumpliendo con la finalidad que fue promulgada, es decir, a efectos de adquirir seguridad jurídica por parte de Registros Públicos surge gran incertidumbre respecto a la información que deberá efectuar diligentemente el adquirente; si bastara con lo que obra en el asiento registral o extender su búsqueda hacia el contenido de los títulos archivados.

3. MATRIZ PARA LA INVESTIGACIÓN

3.1. ANÁLISIS DE VARIABLES

TIPO	VARIABLE	INDICADOR
VARIABLE DEPENDIENTE	LA CALIFICACIÓN REGISTRAL	• Verificación y validez del acto inscribible
		• Verificación de obstáculos para la inscripción
		• Verificar la capacidad de los otorgantes
		• Verificación de las formalidades del título
VARIABLE INDEPENDIENTE	PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN	• Rectificaciones de oficio de asientos registrales
		• Cancelaciones en sedes administrativas
		• Invalidez de los asientos registrales
VARIABLE INDEPENDIENTE	PRINCIPIO DE BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL	• Contenido de los asientos registrales
		• Contenido de los títulos archivados
		• Conocimiento de la inexactitud del registro

3.2. INTERROGANTES BÁSICAS

3.2.1. INTERROGANTE PRINCIPAL

¿Cuáles son las implicancias jurídicas del principio de la buena fe pública registral y el principio de legitimación con la dación de la Ley N° 30313 en la calificación registral de los registradores del registro de propiedad inmueble de la Zona Registral N° XII– Sede Arequipa, 2015-2017?

3.2.2. INTERROGANTES SECUNDARIAS

- ¿Existe implicancia jurídica del principio de la buena fe pública registral con la dación de la Ley N° 30313 en la calificación registral de los registradores del registro de propiedad inmueble de la Zona Registral N° XII– Sede Arequipa, 2015-2017?
- ¿Existe implicancia jurídica del principio de legitimación con la dación de la Ley N° 30313 en la calificación registral de los registradores del registro de propiedad inmueble de la Zona Registral N° XII– Sede Arequipa, 2015-2017?

- ¿Las modificatorias de los principios de legitimación y buena fe pública registral cumplen con brindar seguridad jurídica a la ciudadanía?

3.3.OBJETIVOS

3.3.1. OBJETIVO PRINCIPAL

Precisar las implicancias jurídicas del principio de la buena fe pública registral y el principio de legitimación con la dación de la Ley N° 30313 en la calificación registral de los registradores del registro de propiedad inmueble de la Zona Registral N° XII– Sede Arequipa, 2015-2017.

3.3.2. OBJETIVOS SECUNDARIAS

- Determinar si existe implicancia jurídica del principio de la buena fe pública registral con la dación de la Ley N° 30313 en la calificación registral de los registradores del registro de propiedad inmueble de la Zona Registral N° XII– Sede Arequipa, 2015-2017.
- Establecer si existe implicancia jurídica del principio de legitimación en la calificación registral con la dación de la Ley N° 30313 de los registradores del registro de propiedad inmueble de la Zona Registral N° XII– Sede Arequipa, 2015-2017.
- Indicar si las modificatorias de los principios de legitimación y buena fe pública registral cumplen con brindar seguridad jurídica a la ciudadanía.

3.4. HIPÓTESIS

Dado que, la Ley N° 30313, establece un cambio en el principio de buena fe pública registral y principio de legitimación, modificando el Código Civil, a fin de que se deba evaluar los títulos archivados que sustentan el derecho de un tercero, situación que se contraponen directamente al principio de legitimación y al proceso de calificación registral; es probable que la actual conceptualización del principio de buena fe pública registral y principio de legitimación, este desnaturalizando y trasgrediendo el proceso de calificación registral, al pretender que personas no expertas realicen el análisis el asiento registral y de los títulos archivados, desvirtuando el trabajo de calificación realizado por los registradores

públicos, generando inseguridad jurídica en los usuarios, por no ajustarse las modificaciones a la realidad, al existir diversos mecanismos de seguridad y protección tanto a nivel notarial como registral.

4. POSTURA PARA EL MARCO CONCEPTUAL

El Marco Teórico que se ha desarrollado en la tesis, se deben tomar en cuenta ciertos conceptos básicos para poder efectuar un análisis jurídico de las doctrinas que permiten la aplicación del principio de buena fe pública registral, del principio de legitimación y del principio de legalidad a través de una de sus manifestaciones como lo es la calificación registral. De la misma manera se deben realizar definiciones de algunos conceptos relacionados al asiento registral:

4.1. LA FUNCIÓN REGISTRAL, REGISTRADOR PUBLICO Y PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

Una de las funciones públicas emergentes que cobra autonomía al separarse de la función administrativa es la función pública registral, la cual consiste en *“dar certeza, autenticidad y seguridad jurídica a hechos, actos y situaciones relacionadas con personas o bienes, mediante la sistematización de inscripciones, anotaciones, catálogos e inventarios, que le permita proporcionar información veraz al público.”* (Montoya Perez, 2018); por ende todo registro público debe ser una institución pública a quien se encomiende el ejercicio de la función pública registral a través de la ejecución sistemática de actos administrativos.

Seguiremos entonces la afirmación de Morales Godo:

La función registral, en estricto, lo que hace, o lo que está llamada a hacer en el momento actual, más que un simple acto de confrontación de los actos y contratos presentados para su inscripción, con la letra de la ley, es más bien un acto de "validación" de las normas invocadas con lo que establece la Constitución y las demás normas del sistema jurídico. (Morales Godo, 2018)

Acerca de estas ideas, cabe agregar que los actos registrales realizados en ejercicio de la potestad del Estado expresan la decisión de una autoridad administrativa como titular del registro o del registrador competente, para reconocer derechos u obligaciones, e inscribirlos en el registro respectivo con la inherente consecuencia de publicidad que ello implica.

Juega entonces un papel importante el Registrador público concebido como: “el funcionario público dedicado a inscribir los actos y derechos contenidos en los títulos

presentados, previa calificación del cumplimiento de formalidades y disposiciones de ley” (Gálvez Troncos), quien es el encargado de realizar el procedimiento registral.

El artículo 1 del Reglamento General de los Registros Públicos señala que “El procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título. No cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción”. (Reglamento de Registros Públicos)

En el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Res. 126-2012-SUNARP-SN, se establece los pasos del procedimiento de inscripción, desde la presentación del título en el diario, hasta inscripción del mismo, asimismo establece los presupuestos y requisitos para interponer los recursos impugnatorios respectivos, a las calificaciones negativas como la Reconsideración y la Apelación, a las decisiones en primera instancia de los Registradores Públicos y abogados certificadores en materia de publicidad registral, los que serán resueltos en segunda y última instancia por el Tribunal Registral.

4.2 PRINCIPIO REGISTRAL.

Los Principios Registrales son los que determinan o caracterizan el sistema registral de cada Estado. Es decir, los mismos Principios Registrales no son consagrados en todos los Estados, pues en cada Estado se consagran distintos principios registrales adoptando determinados caracteres y soluciones a los problemas que se presentan, siendo de mucha importancia en la integración del derecho cuando se presentan lagunas.

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*” (García García, pág. 533)

Siendo así, los principios registrales son:

Hipótesis concretas de la doctrina jurídica de protección de la apariencia, de ámbito excepcional, y de aplicación estricta con el fin de salvaguardar algunos actos de adquisición que se fundan en la confianza de uno, y que se origina en la apariencia creada por culpa de otro. Puestos en la balanza ambos intereses, la inocencia y diligencia se valora en nivel superior frente a la negligencia de quien no cumple la carga legal de conservación de su derecho. (Gonzales Barron, Constitución y Principios Registrales, pág. 12)

De los conceptos enunciados, podemos decir que principios registrales, son los juicios, reglas e ideas fundamentales que rigen u orientan un determinado sistema registral.

4.3. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.

Por principio de legitimación registral se entiende la veracidad de lo inscrito en el Registro de la Propiedad mientras no se demuestre su inexactitud, esto es, se presume que el derecho inscrito existe y que el mismo pertenece a su titular registral y que el derecho cuyo asiento registral se halla cancelado no existe, siempre que en cualquiera de los dos supuestos, no se demuestre lo contrario. (Kluwer Legal, 2018)

Este principio es también conocido en la doctrina como “principio de credibilidad general del asiento”, en virtud de cual: *“el asiento produce todos sus efectos mientras no sea declarado inexacto o inválido; su fundamento es esencialmente “facilitar la vida jurídica mediante la presunción de que toda apariencia de derecho conlleva a la existencia de este”* (Aliaga Huaripata L. , 2018)

Para Andrés Cusi Arredondo, este principio guarda relación con el Artículo VII del Reglamento General de registros Públicos: *“Los asientos se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez”* (Eduardo Cusi, 2018)

Cabe señalar que este principio ha sido admitido en la jurisprudencia de la Corte Suprema, la que ha declarado que las inscripciones *“prima facie”*; deben considerarse ciertas, salvo prueba en contrario. De otro lado la jurisprudencia de la Corte Suprema declara de manera uniforme y reiterada que solamente en virtud de pruebas y como consecuencia de una

acción judicial, puede anularse una inscripción reconociendo de esta manera al principio de legitimación.

4.4. PRINCIPIO DE BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL.

Eduardo Couture define a la buena fe como la "calidad jurídica de la conducta legalmente exigida de actuar en el proceso con probidad, con el sincero convencimiento de hallarse asistido de la razón". (Eduardo J, 2017, pág. 52)

Respecto de la buena fe subjetiva Guzmán Barrón desarrolla:

La buena fe significa el desconocimiento de una situación lesiva al interés del otro, pero no basta simplemente el estado subjetivo de ignorancia, aún a riesgo de haber actuado en forma culpable, negligente y descuidada. Por el contrario, la buena fe implica por su propio nombre y connotación un determinado estado subjetivo que tienen un contenido ético valioso. Se trata de una creencia honesta y racional, y no a ciegas. En otras palabras la ignorancia abusiva y sin justificación queda al margen de la buena fe, pues la protección del ordenamiento solo se consigue cuando la ignorancia es atendible y, por tal motivo, digna de excusa. (Gonzales Barrón, 2012, pág. 239)

A nivel registral, el principio de la fe pública del Registro pretende proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúen los terceros adquirentes que se hayan producido confiados en el contenido del Registro. (Kluwer Legal, 2018)

Este principio se halla justificado por la necesidad de proteger la seguridad jurídica de la contratación en base de los asientos de inscripción que obran en los Registros. No obstante, cabe señalar que la protección que brinda se refiere únicamente a los terceros de buena fe que adquieren a título oneroso, lo que quiere decir que los requisitos de buena fe y onerosidad deben ser concomitantes, no pudiendo faltar ninguno de ellos. Si es de buena fe pero gratuito u oneroso pero de mala fe, el adquirente no podrá acogerse a los beneficios que brinda este principio. Obviamente, el derecho del tercero debe estar inscrito, pues si no inscribe su derecho no es tercero registral.

4.5 PRINCIPIO DE LEGALIDAD

Este principio está referido al control de legalidad que realizan las instancias registrales de los actos, derechos, contratos, etc. cuya inscripción se solicita.

Según Gonzales Loli citado por Aliaga *“El principio de legalidad (...) constituye el soporte conceptual para la aplicación de los demás Principios Registrales, aplicación que no puede efectuarse fuera de su evaluación en relación con el título y los antecedentes registrales”* (Aliaga Huaripata L. A., 1999, pág. 131)

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

4.6. ASIEN TO REGISTRAL

En sentido amplio se entiende por asiento registral a:

Cualquier inscripción o anotación contenida en el registro. El término asiento se utiliza para referirse a toda anotación o inscripción extendida en los libros o documentos registrales. Por asiento registral se entiende la anotación practicada en el correspondiente libro registral extractando el título presentado a inscripción. Entre los libros registrales hay que destacar los tres esenciales: el de inscripciones, el de incapacitados y el libro diario. El registro se lleva por fincas, siguiendo, por tanto, el llamado sistema del folio real. (Jurídica, 2018)

En principio, el sistema registral peruano se adscribe al sistema de inscripción mediante el cual el registrador luego de calificar extrae lo que considera relevante para los terceros, con el fin de publicitarlo. Ello en función a lo dispuesto al artículo 50 del TUO. del Reglamento General de los Registros Públicos:

Todo asiento de inscripción contendrá un resumen del acto o derecho materia de inscripción, en el que se consignará los datos relevantes para el conocimiento de terceros, siempre que aparezcan del título; así como, la indicación precisa del documento en el que conste el referido acto o derecho; la fecha, hora, minuto y segundo, el número de presentación del título que da lugar al asiento, el monto pagado por derechos registrales la fecha de su inscripción, y, la autorización del registrador responsable de la inscripción, utilizando cualquier mecanismo, aprobado por el órgano competente, que permita su identificación.

Por lo tanto, según la forma de extensión de los asientos se distinguen diversos tipos de asientos según el sistema registral adoptado:

Como la transcripción, el encasillado y la inscripción. En el primero, propio del sistema italiano, la función del registrador luego de una evaluación previa se limita a transcribir en forma íntegra los documentos o en todo caso –sistema francés- se archivan los mismos. En el sistema del encasillado, actualmente en desuso, se consignan en unas casillas los datos fundamentales. Finalmente, el sistema de inscripción, al cual se acoge en principio el sistema peruano, mediante el cual el registrador luego de calificar extrae lo que considera relevante para los terceros a fin de publicitarlo. (PUCP, El Visir: Revista Electrónica de Derecho Registral y Notarial, 2018)

4.7 TÍTULO ARCHIVADO

Un título es: *“Un Acto Jurídico que sirve de base para la adquisición de un derecho, mediante hechos o circunstancias que justifican una imputación”* (DEJ, 2018).

Un título archivado es considerado como: *“Los Documentos que se presentaron para la Inscripción de un acto o derecho en los Registros Públicos y al inscribirse lo solicitado, los documentos quedan guardados en el Archivo Registral de la Oficina Registral correspondiente”* (PUCP, El Visir: Revista Electrónica de Derecho Registral y Notarial, 2018)”

Entonces, un título archivado para el Registro Público serán todos los documentos sustentatorios vinculados a un registro, que se presentaron para que proceda la inscripción de un acto en los Registros Públicos; cuando SUNARP inscribe un acto, los documentos que respaldan esa inscripción se guardan en el Archivo Registral de la Oficina Registral respectiva.

4.8 CALIFICACIÓN REGISTRAL

La calificación registral es el soporte del procedimiento registral en el Perú. Todos aquellos actos o contratos que buscan ingresar a Registros Públicos deberán pasar por la calificación del registrador público para lograr su inscripción. Dicha inscripción es una forma de garantizar o asegurar el derecho que emana del título que se inscribe, es decir, a través de la inscripción registral puedo asegurar que los terceros tengan conocimiento y

puedan tomar una decisión respecto a los actos o contratos que vayan a celebrar en un futuro y tengan relación con el derecho que se está resguardando. Para Mendoza del Maestro, estamos hablando de:

El acto de examinar los diversos aspectos del instrumento supuestamente inscribible sometidos a juicio del registrador, para decidir si el acto o contrato contenido en él puede tener acceso a los libros o bien si se debe denegar la práctica del asiento. (Mendoza del Maestro, 2006, pág. 56)

Entonces, la aplicación de estos principios al momento de la calificación es importante pues es a través de ellos los asientos registrales revestirán el valor que los consagra como legítimos y ciertos.

Finalmente, coincidiremos con la opinión de Gonzales Loli que citando a Pau Pedrón manifiesta:

La calificación consiste en el control de legalidad de los documentos inscribibles. La calificación es un presupuesto lógico de la eficacia del registro. La intensa eficacia del Registro solo puede producirse por una previa calificación rigurosa. El Derecho comparado demuestra la correlación entre profundidad de la calificación registral e intensidad de la protección registral. (Gonzales Loli, Comentarios: nuevo reglamento general de los Registros Públicos, 2002, pág. 49)

De lo antes expuesto podemos señalar que la función de calificación que realiza el registrador público es la columna vertebral del sistema registral, pues de realizarse una mala o deficiente calificación el sistema fracasaría ocasionando inseguridad jurídica.

5. ORIENTACIÓN PARA EL MARCO OPERATIVO

5.1. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS

VARIABLE	SUBINDICADOR	TÉCNICA	INSTRUMENTO
VARIABLE DEPENDIENTE: LA CALIFICACIÓN REGISTRAL	• Verificación y validez del acto inscribible	ENCUESTA	CUESTIONARIO ENTREVISTA
	• Verificación de obstáculos para la inscripción		
	• Verificar la capacidad de los otorgantes.		
	• Verificación de las formalidades del título		
VARIABLE INDEPENDIENTE: PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN	• Rectificaciones de oficio de asientos registrales	OBSERVACIÓN DOCUMENTAL	FICHA DE OBSERVACIÓN DOCUMENTAL
	• Cancelaciones en sedes administrativas		
	• Invalidez de los asientos registrales		
VARIABLE INDEPENDIENTE; PRINCIPIO DE BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL	• Contenido de los asientos registrales	OBSERVACIÓN DOCUMENTAL	FICHA DE OBSERVACIÓN DOCUMENTAL
	• Contenido de los títulos archivados		
	• Conocimiento de la inexactitud del registro		

5.2. CAMPO DE VERIFICACIÓN

5.2.1. UBICACIÓN ESPACIAL

La investigación se realizará en la ciudad de Arequipa.

5.2.2. UBICACIÓN TEMPORAL

La investigación se realizará durante el periodo 2015-2017.

5.2.3. UNIDADES DE ESTUDIO

Las unidades de estudio están constituidas por los Registradores del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa.

5.3. ESTRATEGIAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

La información requerida para la presente investigación será recogida en forma personal y con el apoyo de un colaborador.

Respecto a la información documental y material bibliográfico, será determinado por los diferentes dispositivos legales, a nivel constitucional, legal y reglamentario, material se podrá recabar en las Bibliotecas especializadas de diversas Facultades de Derecho nacionales.

De la misma manera, se realizará un análisis del procedimiento de calificación registral que realizan los Registradores del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa para establecer los criterios de calificación que operan frente al principio de buena fe pública registral y legitimación.

6. ESQUEMA PARA LA INVESTIGACIÓN

El Esquema para el desarrollo de la investigación a realizar seguirá tentativamente la siguiente estructura; dejando expresamente claro que este se encuentra sujeto a modificación para un mejor perfeccionamiento de este:

LISTA DE TABLAS

LISTA DE FIGURAS

CAPÍTULO I INTRODUCCIÓN

1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

1.2.1. Problema General.

1.2.2. Problemas Específicos.

1.3. TRASCENDENCIA TEÓRICA, TÉCNICA Y ACADÉMICA.

1.4. ANTECEDENTES INMEDIATOS.

CAPÍTULO II METÓDICA

2.1. TIPO, NIVEL Y MÉTODO DE INVESTIGACIÓN

2.2. INTERROGANTES DE LA INVESTIGACIÓN

2.3. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

2.2.1. Objetivo General

2.2.2. Objetivo Específicas

2.4. OPERACIONALIZACIÓN DE LA HIPÓTESIS

2.4.1. Hipótesis General

2.4.2. Hipótesis Específicas

2.5. DISEÑO Y ESQUEMA DE INVESTIGACIÓN

2.6. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

2.7. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS

CAPÍTULO III REFERENCIAS TEÓRICAS

3.1. PRINCIPIO DE BUENA FE PUBLICA REGISTRAL

3.2. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

3.3. CALIFICACIÓN REGISTRAL

CAPÍTULO IV VALORACIÓN JURÍDICA

CAPÍTULO VI PROPUESTA DE SOLUCIÓN

CONCLUSIONES

RECOMENDACIONES

ANEXOS

Nota. Tiene carácter tentativo pues es provisional y reajutable.

7. CRONOGRAMA

Nº	ACTIVIDADES	MES 1				MES 2				MES 3			
		S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4
1	Elaboración del Proyecto de Investigación	X	X	X									
2	Presentación del Proyecto de Investigación				X								
3	Aprobación del Proyecto de Investigación					X							
4	Construcción del Marco teórico				X	X							
5	Diseño de la metodología de investigación				X	X							
6	Elaboración de instrumentos de investigación						X						
7	Acopio y sistematización de la información						X	X	X				
8	Análisis e interpretación de resultados						X	X	X				
9	Proceso de reconstrucción y plan de mejora							X	X	X	X		
10	Redacción del informe final								X	X	X	X	
11	Presentación de la tesis para la titulación											X	X

8. PRESUPUESTO PARA LA INVESTIGACIÓN

N°	RECURSOS	COSTO EN S/.
1	Materiales de escritorio	75,00
2	Asesoría	1600,00
3	Trabajo de campo	1700,00
4	Impresión del informe final	150,00
5	Revisión de estilo y diagramación	150,00
6	Empaste de ejemplares	150,00
7	Pasajes y alimentación	100,00
8	Otros gastos	80,00
	TOTAL:	S/. 4000,00

9. BIBLIOGRAFÍA

- Aliaga Huaripata, L. (15 de junio de 2018). *Principio de Legitimación registral*.
- Aliaga Huaripata, L. A. (1999). El principio de publicidad en el Derecho registral peruano. *RCDI*, 129-147.
- DEJ. (29 de mayo de 2018). *Diccionario del Español Jurídico*. Obtenido de <http://dej.rae.es/#/entry-id/E238360>
- Diez Picazo, L. (1995). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Madrid: Editorial Civitas.
- Eduardo Cusi, A. (19 de junio de 2018). *Andrescusi.blogspot.com*. Obtenido de <http://andrescusi.blogspot.com/2017/04/el-principio-de-legitimacion-andres.html>
- Eduardo J, C. (2017). *Vocabulario Jurídico*. Buenos Aires: Euros Editores.
- Española, R. A. (1992). *Diccionario de la Real Academia Española*. Madrid: Editorial ESPASA.
- Furuken Zegarra, C. (2009). Pública Registral y el Criterio Adoptado Por las Salas de Casación: Una mirada reciente. *Revista Electrónica del Centro de Estudios de Derecho Municipal*.
- Galvez Troncos, S. (s.f.). *IV Congreso Nacional de Derecho Registral*.
- Garcia Garcia, J. M. (s.f.). *Derecho inmobiliario registral hipotecario*.
- Gonzales Barrón, G. (2012). *Derecho Registral y Notarial*. Lima: Jurosta Editores.
- Gonzales Barron, G. (s.f.). *Constitución y Principios Registrales*. Lima: Universidad San Martín de Porres.
- Gonzales Loli, J. L. (2002). *Comentarios: nuevo reglamento general de los Registros Públicos*. Lima: Ed. Gaceta Jurídica.
- Jurídica, E. (junio de 01 de 2018). *Enciclopedia Juridica*. Obtenido de <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/asiento-registral/asiento-registral.htm>
- Kluwer Legal, W. (05 de junio de 2018). *Wolkers Kluwer Legal*. Obtenido de Guías Jurídicas: http://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMTC1MTtbLUouLM_DxbIwMDCwNzI0OQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoA3OJ1DDUAAAA=WKE
- Legales, C. J. (02 de junio de 2018). *Portal de Consejería Jurídica Y Sevicios Legales del DF*. Obtenido de <http://data.consejeria.cdmx.gob.mx/index.php/component/glossary/Glosario-Consejer%C3%ADa-1/F/FUNCI%C3%93N-REGISTRAL-93/>

- Mendoza del Maestro, G. (2006). *La calificación light y el debilitamiento del sistema registral*. Lima: Ed. Actualidad Jurídica.
- Montoya Perez, O. (23 de junio de 2018). *Diccionario Jurídico*. Obtenido de <http://www.diccionariojuridico.mx/definicion/funcion-registral/>
- Morales Godo, J. (30 de mayo de 2018). *Normas Vigentes.net*. Obtenido de <http://www.gacetajuridica.com.pe/boletin-nvnet/jul03/boletin07-07.htm>
- PUCP. (01 de junio de 2018). *El Visir: Revista Electrónica de Derecho Registral y Notarial*. Obtenido de <http://blog.pucp.edu.pe/blog/registralynotarial/2010/06/10/busqueda-de-titulo-archivado/>
- PUCP. (02 de junio de 2018). *El Visir: Revista Electrónica de Derecho Registral y Notarial*. Obtenido de <http://blog.pucp.edu.pe/blog/registralynotarial/2010/02/03/el-rol-del-titulo-archivado-2/>
- Reglamento de Registros Públicos (Gobierno del Perú).
- SUNARP. (30 de mayo de 2018). *Superintendencia Nacional de Registros Públicos*. Obtenido de <https://www.sunarp.gob.pe/TribunalRegistral/Tnormativa.asp>
- Vivar Morales, E. M. (1994). *Naturaleza jurídica de la inscripción en el sistema registral peruano*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.

CUESTIONARIO

FECHA: _____

N° ENCUESTA: _____

CUESTIONARIO

Se le agradece responder en forma anónima a este breve cuestionario con el fin de determinar implicancias jurídicas del principio de la buena fe pública registral y el principio de legitimación con la dación de la Ley N° 30313 en la calificación registral de los registradores:

PARTE N° I: GENERALIDADES DE LOS INFORMANTES

- **Experiencia Laboral en SUNARP (en años):**

0-5 () 6-10 () 11-15 () 16-20 () 21-25 () 26 a más ()

- **Estudios realizados:**

Especialidad () Maestría () Diplomado () Doctorado () N.A. ()

PARTE N° I: SOBRE LA MATERIA ANALIZADA

Marcar con una X si la afirmación dada es aceptada o no aceptada, tomando en consideración que pueden existir escalas intermedias:

1. La calificación debe confrontar los antecedentes registrales de la partida con lo que se pretende inscribir.

ACEPTADA _____ - _____ - _____ - _____ - _____ NO ACEPTADA
TOTALMENTE ACEPTADA ACEPTADA NI ACEPTADA / NO ACEPTADA NO ACEPTADA TOTALMENTE NO ACEPTADA

2. Para el proceso de calificación se han de tomar en cuenta los títulos archivados de la partida

ACEPTADA _____ - _____ - _____ - _____ - _____ NO ACEPTADA
TOTALMENTE ACEPTADA ACEPTADA NI ACEPTADA / NO ACEPTADA NO ACEPTADA TOTALMENTE NO ACEPTADA

3. Los obstáculos emanados de la partida no impiden la inscripción.

ACEPTADA _____ - _____ - _____ - _____ - _____ NO ACEPTADA
TOTALMENTE ACEPTADA ACEPTADA NI ACEPTADA / NO ACEPTADA NO ACEPTADA TOTALMENTE NO ACEPTADA

4. Siempre debe realizarse la confrontación de la información brindada por la RENIEC y los datos que fluyen del acto a inscribirse.

ACEPTADA _____ - _____ - _____ - _____ - _____ NO ACEPTADA
TOTALMENTE ACEPTADA ACEPTADA NI ACEPTADA / NO ACEPTADA NO ACEPTADA TOTALMENTE NO ACEPTADA

5. El plazo de calificación es relativamente corto, siendo necesario mayor tiempo para evaluar un título.

ACEPTADA _____ - _____ - _____ - _____ - _____ NO ACEPTADA
TOTALMENTE ACEPTADA ACEPTADA NI ACEPTADA / NO ACEPTADA NO ACEPTADA TOTALMENTE NO ACEPTADA

RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL