



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

TÍTULO DE TESIS

La calificación registral y demora en la inscripción de predios en la oficina registral de Tarapoto 2021-2023.

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogado

AUTORES:

Garcia Ramirez, Brayan (orcid.org/0000-0003-4548-1402)

ASESOR:

Mg. Méndez Ibáñez Gesell Edinson Leihgton (orcid.org/0000-0003-4897-195X)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Estudio Sobre los Actos del Estado y su Relación entre Actores Interestatales y en la Relación Publico Privado, Gestión Publica, Política Tributaria y Legislación Tributaria.

LINEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:

Fortalecimiento de la democracia, ciudadanía y cultura de paz

TARAPOTO – PERÚ
2023

Dedicatoria

A mi mamá.

Gracias por todo el apoyo, esfuerzo y dedicación, por enseñarme a ser perseverante y constante en mis metas y ser el motivo para seguir adelante.

.

Brayan

Agradecimiento

Agradezco a mis amigos y maestros porque con su constante motivación, aporte de saberes y entusiasmo facilitaron la realización del presente trabajo.

Agradezco a mi asesor por los saberes brindados y por el constante apoyo para el desarrollo de la presente. “

.

El autor



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

Declaratoria de Autenticidad del Asesor

Yo, MÉNDEZ IBÁÑEZ GESELL EDINSON LEIHGTON, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - TARAPOTO, asesor de Tesis titulada: "La calificación registral y demora en la inscripción de predios en la oficina registral de Tarapoto 2021-2023.", cuyo autor es GARCIA RAMIREZ BRAYAN, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 16.00%, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

He revisado dicho reporte y concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la Tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

En tal sentido, asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada, por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

TARAPOTO, 20 de Julio del 2023

Apellidos y Nombres del Asesor:	Firma
MÉNDEZ IBÁÑEZ GESELL EDINSON LEIHGTON DNI: 70777702 ORCID: 0000-0003-4897-195X	Firmado electrónicamente por: GMEZENZI el 23-07- 2023 20:49:25

Código documento Trilce: TRI - 0603078



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Declaratoria de Originalidad del Autor

Yo, GARCIA RAMIREZ BRAYAN estudiante de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - TARAPOTO, declaro bajo juramento que todos los datos e información que acompañan la Tesis titulada: "La calificación registral y demora en la inscripción de predios en la oficina registral de Tarapoto 2021-2023.", es de mi autoría, por lo tanto, declaro que la Tesis:

1. No ha sido plagiada ni total, ni parcialmente.
2. He mencionado todas las fuentes empleadas, identificando correctamente toda cita textual o de paráfrasis proveniente de otras fuentes.
3. No ha sido publicada, ni presentada anteriormente para la obtención de otro grado académico o título profesional.
4. Los datos presentados en los resultados no han sido falseados, ni duplicados, ni copiados.

En tal sentido asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de la información aportada, por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

Nombres y Apellidos	Firma
GARCIA RAMIREZ BRAYAN DNI: 70184575 ORCID: 0000-0003-4548-1402	Firmado electrónicamente por: GGARCIARA2596 el 03-09-2023 09:06:03

Código documento Trilce: INV - 1367455

Índice de Contenidos

Carátula.....	i
Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento	iii
Declaratoria de autenticidad del asesor	iv
Declaratoria de originalidad del autor	v
Índice de Contenidos	vi
Resumen	vii
Abstract.....	viii
I. INTRODUCCIÓN.....	¡Error! Marcador no definido.
II. MARCO TEÓRICO	¡Error! Marcador no definido.
III. METODOLOGÍA	19
3.1. Tipo y diseño de investigación.....	19
3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización apriorística.....	20
3.3. Escenario de estudio	20
3.4. Participantes	21
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	21
3.6. Procedimiento	22
3.7. Rigor científico.....	22
3.8. Método de análisis de datos	23
3.9. Aspectos éticos	23
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	24
V. CONCLUSIONES	43
VI. RECOMENDACIONES.....	45
VII. REFERENCIAS	46
VIII,. Anexos	

Resumen

La presente investigación tiene como objetivo, analizar de qué manera la calificación registral influye en la demora de la inscripción de predios en la Oficina Registral de Tarapoto-2021-2023; teniendo una metodología de tipo básica, con diseño de teoría fundamentada, teniendo como resultado que, la inobservancia de los plazos de vigencia de los asientos registrales, vulnera y limita el derecho a la propiedad, partiendo desde la premisa que nos sometemos a un sistema registral de publicidad, por lo que, hasta que la propiedad no se encuentre debidamente inscrita y con los efectos publicitarios respectivos, el propietario no tendría una ventaja frente a la inscripción de terceros. Asimismo, se concluye que, la falta de seguridad jurídica en relación con la función de calificación de los registradores públicos se debe a su abuso de autonomía, lo que resulta en la falta de cumplimiento de los plazos registrales y la falta de claridad y precisión en sus observaciones. Esto deja a los usuarios en una posición desventajosa, ya que, al solicitar la inscripción de un acto, no tienen la certeza de que la calificación se realizará dentro de los plazos y criterios establecidos por la normativa.

Palabras clave: Calificación registral, Asientos registrales, publicidad, legalidad.

Abstract

The objective of this investigation is to analyze how the registry qualification influences the delay in the registration of properties in the Registry Office of Tarapoto-2021-2023; having a basic type methodology, with a grounded theory design, resulting in non-observance of the validity terms of registry entries, violates and limits the right to property, starting from the premise that we submit to a registry system of publicity, therefore, until the property is duly registered and with the respective publicity effects, the owner would not have an advantage over the registration of third parties. Likewise, it is concluded that the lack of legal certainty in relation to the qualification function of public registrars is due to their abuse of autonomy, which results in the lack of compliance with registration deadlines and the lack of clarity and precision in your observations. This leaves users in a disadvantageous position, since, when requesting the registration of an act, they are not sure that the qualification will be carried out within the terms and criteria established by the regulations.

Keywords: Registry qualification, Registry entries, publicity, legality.

I. INTRODUCCIÓN

Nuestro Estado como parte de sus funciones consiste en dar condiciones básicas avalar la institucionalización del derecho, lo que ocurre en el reconocimiento del derecho fundamental a la propiedad, que parte desde la realización de documentos privados que adquieran la calidad de fecha cierta, que a su vez se formalizan con instrumentos públicos, la tutela de este derecho se encuentra institucionalizada en la creación de Registros Públicos, el mismo que debería constituir en una garantía para la protección del derecho a la propiedad, con efecto garantista de tutela, sea en el ámbito contractual, judicial, administrativo o jurídico, en esta búsqueda de la seguridad jurídica en el sistema registral, en la coyuntura suscitadas por la emergencia sanitaria, se acrecentaron las adversidades y demás problemas en la administración pública, esto ha generado que a nivel mundial las entidades encargadas de inscribir propiedades hayan sufrido mayor retardo y demora en la inscripción registral.

Aunado a ello los pronunciamientos que realizan los registradores que hacen que se dilaten las rogatorias de inscripción de predios, siendo este una grave vulneración a los principios registrales, lo que generaría una gran incomodidad en las personas, entidades y notarias que suelen acudir hasta las instalaciones de Superintendencia Nacional de Registros Públicos a realizar la inscripción sus actos; En este contexto, se difiere el principio de rogación, cuyo peso recae en los registradores quienes tienen que realizar la labor de calificación de los títulos, en virtud de la legalidad del acto que se solicita inscribir, que guarda relación con la calificación registral debido a que se ampara en los requisitos y presupuestos de ley a fin de alcanzar la inscripción registral (Campos, 2019); es aquí la importancia de la calificación registral dentro del marco del sistema registral, como una herramienta que permite que el encargado de emitir el pronunciamiento evalúe los actos como un todo. Al enfocarse en el derecho a la propiedad, constitucionalmente protegido, que parte no solo de un derecho como particular sino también de derecho público que debe entenderse como tal regirse bajo las distintas normas.

En ese sentido, la entidad que debería encargarse de la inscripción y admisión de un título de propiedad debe tener en cuenta que la calificación registral es una garantía que está directamente relacionada con el hecho de que se trata de un registro legítimo de la propiedad de particulares, según su ubicación ya sea predios urbanos y rurales, En contraste, el registro publica negocios y derechos legales sobre la base de un derecho constitucional. El trabajo del registro público a través de la debida diligencia pertinente es evitar que se afecte la seguridad jurídica, para evitar la invalidación, males o ilegalidad. La calificación registral juega un papel importante al momento de realizar la inscripción registral de los predios, debido a que se busca anotar un acto o un derecho en un asiento registral que es tutelado por el estado, siendo esta importante para dilucidar las implicancias y los casos en los que la calificación del registrador ha sido por un periodo excesivo al que señala la ley, dejando al Tribunal registral para que se pronuncie sobre las divergencia que existe entre la función calificadora del registrador y la protección que se le debe dar al usuario ante este atropello. (Ortiz, 2021)

En el caso del registro de la propiedad, se requerían múltiples pases para agilizar el proceso, había una espera, y esta demora extendía el plazo a respetar casi hasta la fecha de vencimiento del título vigente. Dado que la modificación y ampliación resultante serán cancelados por la oficina del registro de predios, habrá que procedimientos para registrar el acto, lo que incurriría en nuevos gastos de presentación, causaría pérdidas económicas al administrador, peor aún condiciones inestables. Una situación que muchos de ellos enfrentan es la deficiente calificación registral y la excesiva ampliación de los plazos para la calificación de título, en la cuales se tiende a emitir pronunciamiento, ya sea inscribiendo la rogatoria, observándola, liquidando derechos pendientes de pago, esta situación se observa en gran medida en la Oficina Registral de Tarapoto en el tiempo que el usuario permanece en sus instalaciones evidencia falencias en la función que cumple el personal encargado de la calificación para la inscripción de predios.

Esto implica que los usuarios reciban servicios solicitados para su rogatoria de manera inoportuna debiendo acudir al área de defensoría de usuario en reiteradas

oportunidades generando una aglomeración de títulos que supera ampliamente la capacidad operativa de la oficina Registral de Tarapoto. (Cabrera 2018); Resulta necesario el rol fundamental que realizar el registrador el que no solo debe tener la suficiente preparación y meritocracia, la cual muchas veces ante la carga laboral y ante el masivo ingreso de títulos se ve en la necesidad de emitir pronunciamientos no bien motivados y fundamentados que entorpecen el funcionamiento de esta entidad, ante este atropello el usuario acude a quien debería ser el ente que lo protege como administrado, el área de defensoría de usuario quien debería encargarse de apoyar al ciudadano, siendo lo contrario actuando como defensor de la entidad.

A razón de lo señalado y estudiado anterior mente, hemos formulado como problema general de investigación, siendo este: ¿De qué manera la calificación registral influye en la demora de la inscripción de predios en la Oficina Registral de Tarapoto-2021-2023? Asimismo, como problemas específicos, 1) ¿De qué manera la ineficiente calificación registral vulnera los principios registrales?: 2) ¿De qué manera la inobservancia de los plazos de vigencia de los asientos registrales vulnera el derecho a la propiedad de los usuarios?; 3) ¿Cómo generar seguridad jurídica respecto a la función calificadora del registrador público en la inscripción de predios?

Es por estas precisiones, que la presente investigación se justificaría en la relevancia social, debido a que existen usuarios quienes serán beneficiados, siendo en primer lugar los solicitantes que presentan sus rogatorias, quienes pasaran obtendrán una mejora en el servicio que brinda el ente registrador, así mismo el poder que tiene el propietario al usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien de su propiedad es el bien común, como cualquier otro derecho subjetivo, el de propiedad se debe ejercer atendiendo no solo intereses privados del propietario, sino también al interés general, entendiéndose el derecho a la propiedad que debe ejercerse en dos puntos el primero en interés social y el segundo interés particular; la justificación por conveniencia, por cuanto, la presente investigación aporta saberes que sirven para proteger el derecho a la propiedad y los principios del derecho registral,

además englobara valor teórico, debido a que, obtendremos un cumulo de conocimientos referente a la inscripción de predios en la oficina registral de Tarapoto, por cuanto por cuanto permite dilucidar la función calificadora, el criterio que deberá tener en cuenta el registrador para que determine que una rogatoria pueda o no inscribirse, Finalmente, la presente investigación tiene utilidad metodológica, pues favorece que a partir del estudio y análisis de los objetivos establecidos, se pueda dilucidar el problema formulado en el presente trabajo.

En tal sentido, resulta pertinente establecer nuestros objetivos que permitirá resolver los problemas señalados en líneas anteriores; teniendo como objetivo general: Analizar de qué manera la calificación registral influye en la demora de la inscripción de predios en la Oficina Registral de Tarapoto-2021-2023, precisamos como objetivos específicos : 1) Analizar cómo influye la ineficiente calificación registral en la vulneración de los principios registrales, 2) Explicar de qué manera la inobservancia de los plazos de vigencia de los asientos registrales vulnera el derecho a la propiedad de los usuarios.; 3) Identificar cómo generar seguridad jurídica respecta a la función calificadora del registrador público en la inscripción de predios.

II. MARCO TEÓRICO

Con la finalidad de organizar y estructurar nuestra investigación, tomamos en cuenta los siguientes antecedentes internacionales:

Para el autor chileno Escasez (2018), en su artículo de revisión sobre las ineficiencias de las funciones de calificación, encontró que el objetivo general que persiguen los autores son las deficiencias en la notación de los registradores y la falta de consenso en los criterios para emitir un adecuado pronunciamiento, merituado los criterios que señala la ley y los demás dispositivos que esta prevé para que se inscriba y publicite el derecho a la propiedad. De igual manera para el estudio de la calificación registral, conceptualizamos al registrador a través de su autor, Caballero, que señala a este como el archivero y administrador que realiza las funciones que la norma prevé y según esta puede realizar la negativa explícita o temporal a registrar ciertos títulos, en mérito al principio de legalidad y de predictibilidad a razón de que su función está vinculada con el apego a textos y normas legales.

Por otro lado, Lamer (2019), artículo de revisión, concluyó que la inscripción del acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles es constitutiva, es decir, obligatoria, una vez realizada la inscripción, por lo tanto esta debe gozar del carácter declarativo que este derecho no solo se constituya en un ámbito privado sino que también tenga la seguridad jurídica que el estado otorga, lo más importante en el análisis es que el registrador se limita a verificar el cumplimiento de todos los requisitos formales del acto que se solicita inscribir. Es decir, simplemente verifica la legitimidad formal de aquel que lo solicita, y que el acto sea válido, por ello tiende a vincularse su función con el control de los actos emana del notario público y que por su función social quien es el encargado de dar fe pública y ver que estos actos cumplan con la formalidad de ley.

El autor venezolano Becerra (2021), en su artículo de opinión, realiza diversos análisis de resoluciones registrales, a través de una revisión procedimental que ha determinado cierta precariedad en la aplicación de la calificación jurídica de las inscripciones, pues considera que conduce a la vulneración de los derechos de

propiedad y que en el marco de la elegibilidad registral, existe un actor determinante cuya acción u omisión genera consecuencias específicas, como la demora, que en esa misma línea aumenta la incertidumbre jurídica de los usuarios sobre sus trámites, lo cual deja al registrador en un rol deficiente. El autor manifiesta que la función del Registrador es un examen completo para obtener un título inscrito en el Registro, por lo que el Registrador está facultado para actuar con independencia en la medida que lo permita la ley, lo cual no necesariamente significa ampliar a su disposición los plazos teniendo en cuenta la rogatoria pendiente de inscripción.

Para el autor De la Cueva 2020, en su artículo de revisión, sostiene que, la relación entre el derecho registral y la praxis calificadora se establece de la aplicación de la norma y los textos que orientan a una adecuado estudio del principio de legalidad, la función calificadora que engloba un cumulo de principios registrales como suele ser el de tracto sucesivo, de rogatoria entre otros, siendo elementos constitutivos y presupuestos para la inscripción predial, los mismo que buscan garantizar la seguridad jurídica que todo sistema registral prevé. Del mismo modo, Enríquez (2019) en su tesis para el grado de abogado, identifica a las responsabilidades del registrador asumiendo la dificultosa aplicación de principios registrales entre ellos legalidad, legitimidad y predictibilidad y concluye en su investigación como el deber de otorgar la seguridad jurídica mediante la publicidad registral en los derechos reales e inmobiliarios, siendo una labor por parte de los registradores de forma dinámica que se vincula con la labor que realizan los asistentes registrales. Las funciones registrales tienen sus propios ámbitos internos o esferas de legitimidad, y deberían respetarse su funcionamiento armónico en beneficio de la comunidad.

Sin embargo, en la práctica hay casos de este conflicto de intereses de los usuarios, siendo el lado opuesto, se suele exigir demasiada documentación registral para la inscripción a solicitar casi nada e inscribir. A nivel nacional, Hidalgo (2019) en su artículo científica, estudia elementos prácticos en el quehacer registral que coadyuven a brindar facilidades procedimentales a usuarios. Asimismo, argumenta que el Registro de la Propiedad del Perú su estructura centralizada se mantiene sin cambios. El registro se mantiene como un sistema de gobierno para garantizar,

mediante técnicas de propaganda organizada, la certeza y seguridad en el empleo de las personas, evitando tasas y costos o derechos que puedan causar conflicto en la sociedad, especialmente tratándose del movimiento económico real de bienes lícitos. En otras palabras, a través del registro, el Estado decide brindar un sistema que facilite el establecimiento de los derechos de las personas, de información sobre el estado legal de las propiedades y tienda a reducir las controversias derivadas de las denuncias confidenciales, con el fin de desarrollar la prosperidad y su seguridad se deriva del estado de derecho y la circulación basada en la confianza.

Al respecto, Quispe (2018) en su artículo de revisión científica, realiza un análisis descriptivo sobre la demora del pronunciamiento del registrador puede conllevar a demoras que impliquen perjuicio en el trámite iniciado por el usuario, toda vez que es un requisito indispensable. Es así que concluye que los registradores públicos no realizan una calificación registral de forma integral, pues se ha observado que en muchos casos reiteran las observaciones registrales pero introducen nuevos requerimientos, incluso liquidaciones o tachas, incumpliendo lo establecido por el artículo 31 y el artículo 33 literal a) del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP/SN, afectando significativamente al principio de predictibilidad.

Para Ojeda, 2018, en su publicación en artículo de revisión, establece el principio registral de legalidad, frente al cual el registrador debe determinar la calificación, es decir, la legalidad del título inscribible, sobre el cual se solicita la inscripción del acto o derecho conforme a dicho acto. La calificación de la legalidad se extiende a la verificación del cumplimiento de las formalidades de los documentos que hacen constar el título y, en los sistemas más avanzados, la validez de los actos causales contenidos en dichos documentos y la competencia del otorgante. Estos alcances se encuentran conforme lo establece el artículo 2011 del Código Civil, el control de la legalidad del título presentado, es fundamental determinar los defectos del mismo, siendo sumamente rigurosa la calificación registral. A nivel local, en la oficina de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, la percepción de la calidad del registro es negativa, porque el procedimiento no cumple con controles estrictos y

rigurosos, teniendo como efecto que se desvirtuó el propósito del sistema e incluso permite que una persona adquiriera más derechos de propiedad, lo que finalmente frustra el propósito.

De igual manera, Yupari, Arzapalo y Herrera (2018) en su tesis, analiza jurídicamente las diversas afectaciones registrales concluyen que existen diferencias significativas en los criterios de calificación de los operadores registrales, que afectan la seguridad jurídica de los usuarios de los registros públicos, ya que esperan que la institución los atienda con la correcta seguridad y predictibilidad. Esto en función a sus alcances de aplicación, la jurisprudencia registral sobre la materia y los aportes académicos para su mayor aclaración. Por otro lado, la finalidad del autor es acercar el análisis práctico en una zona específica que sirve de referencia fáctica a situaciones, considerando dimensiones similares de problematización respecto a la función registral y las barreras institucionales que puede generar (desde la inseguridad jurídica, a consecuencias mayores).

La primera teoría que planteamos es la **teoría de la función social de la propiedad**, desarrollada por el autor Cánovas (2021), menciona que esta teoría se sustenta en el carácter social y carácter declarativo, por el **carácter social** señala en propietario, es decir, el poseedor de una riqueza tiene, por el hecho de poseer esta riqueza una función social que cumplir; mientras cumple esta misión sus actos de propietario están protegidos, que consiste en asegurar el empleo de las riquezas que posee conforme a su destino; por otra parte con respecto al **carácter declarativo**, se enfoca en los elementos constitutivos y presupuestos para la inscripción predial, los mismo que buscan garantizar la seguridad jurídica que todo sistema registral prevé; La relación entre el derecho registral y la praxis calificadora se establece de la aplicación de la norma y los textos que orientan a una adecuada aplicación del principio de legalidad.

Ahora bien, esta teoría se detiene en la función social de la propiedad, al ser un medio que permite facilitar armonía y bienestar en la vida de los miembros de una sociedad, vinculándose con la función social del derecho, que busca la paz, protegiendo y que dé certeza a los actos realizados frente al derecho de terceros;

La protección que otorga este derecho que emana de la constitución Política, la seguridad se ampara en la necesidad del individuo de vivir en armonía, desde ese punto de vista de los conceptos desarrollados que debe existir un estado que lo requiera, en otras palabras, el derecho, un pacto social y la constitución que regule los procedimientos para dar seguridad jurídica a los derechos reales y protección a la propiedad privada, que actué de manera diligente y sea de carácter preventivo.

La presente teoría se vincula carácter social, declarativo de la función calificadora que engloba un cumulo de principios registrales, siendo así la calificación registral se apoya en una serie de principios, como suele ser el de tracto sucesivo, de rogatoria entre otros, no obstante, el fundamento de esta exigencia se encuentra en que solamente se debe proteger a quien ha confiado o ha solicitado una rogatoria, basándose en la suposición de veracidad del Registro y la capacidad de legitimación de una rogatoria inscrita, de esta se desprende que un individuo es el legitimado sobre un derecho inscrito en el registro, pudiendo ejercer este derecho con el carácter declarativo que posee. Para generar esta confianza se requiere que se publique el derecho del titular en el registro, esto significa que el registro debe revelar la propiedad. En cambio, en el sistema d eclarativo, los derechos reales nacen, se modifican y se revocan junto con los derechos solos o los derechos y tradiciones de los que hacen conversiones inmobiliarias antes de que los derechos se inscriban en el registro.

Para que se reconozca la preexistencia del derecho de propiedad así creado y se convierta en requisito previo necesario para la defensa frente a reclamaciones o derechos de terceros, Esta teoría se vincula a esta investigación, habida cuenta que, la calificación registral es el medio por el cual un predio se inscribe en Registro Públicos, lo que consecuentemente trae consigo un punto importantísimo para la protección de la propiedad, esto es, la publicidad registral. Es precisamente este principio, que permite la función social de la propiedad; por lo que, si tras la demora no fundamentada de la calificación los actos del propietario no se encuentran protegidos, perjudicando su derecho a la propiedad y a la protección del mismo, quedando vulnerable ante posibles argucias para despojarlo o perturbar su predio,

como por ejemplo demandas y/o medidas cautelares. En tal contexto, se advierte lo fundamental de cumplir con los plazos registrales establecidos normativamente.

La segunda teoría a presentar, es la **Teoría General de la transmisión de bienes**, desarrollada por Sánchez, 2018, esta teoría se sustenta en la **naturaleza del título y el valor de los actos**, por su parte la **naturaleza del título**, el contrato tiende a originar obligaciones, pero no todos constituirán un título para transferir bienes, sino aquellos que por su naturaleza son válidos. Por otro lado, **el valor de los actos**, el contrato, por sí solo, no producirá el efecto traslativo del dominio, sino que requerirá adicionalmente otro elemento para que tenga lugar la trasmisión de la propiedad del bien. En ese sentido la calificación registral tendrá que tener en cuenta la naturaleza del título y la inscripción de predios, pues mediante esta el registrador debe ostentar un juicio lógico, examen, calificación o estudios de las rogatorias presentadas, estudiando la naturaleza, valides del acto, por el análisis de los títulos realizada por el funcionario de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos.

Es preciso que sobre la calificación registral se le otorga un juicio de valor que busca incorporar una mayor base y amparo legal al Registro de Propiedad inmueble, esta teoría se relaciona con nuestro trabajo debido que señala el procedimiento registral en primer lugar con la solicitud presencial o virtual de la inscripción del título, y ya pasado del área de mesa de partes se distribuye en el libro correspondiente, el funcionario debe establecer parámetros entre plazos, normativa, prevención, responsable análisis de pronunciamientos de Tribunal registral; En aras de realizar un análisis sistemático y lógico, por el cual surgirá, consecuentemente un pronunciamiento favorable y que por esta causa se le otorgue la condición de titular del derecho, debiendo el registros publicitar en el registro respectivo para que el titular realice los actos de disposición, guardando vinculación con el principio de prioridad preferente y de legitimación del titular.

La otra teoría que utilizamos, fue de **la teoría de la seguridad jurídica, Acedo, (2019)** esta teoría se fundamenta en el **valor del estado de derecho** y en los **criterios normativos legalistas**, al referirse al valor del estado de derecho se requiera de las exigencias de manera objetiva, en primer lugar, que permiten el

establecimiento de normas y leyes que facilite el correcto funcionar del ordenamiento jurídico enfocándose a que el registro de propiedad inmueble debe hacer precisamente eso registrar y publicitar el derecho del usuario que presenta su rogatoria, por otra parte, **la corrección funcional** se dirime al acatar el derecho esto sugiere que la entidad con facultades y atribuciones que poseen los registradores y demás servidores públicos y que estos a su vez tutelen garantías estructurales y funcionales. En ese orden, cabe la necesidad de incorporar criterios **normativos legalistas**, que se encuentren vigentes frente a instancias que corresponden a sus pronunciamientos.

Es menester precisar la importancia de la seguridad jurídica como un ideal abstracto que contiene medios de garantía y protección de derechos sobre propiedad, entendiendo este derecho como uno de los más importantes de la persona. Así, esta teoría se relaciona con la presente investigación, con la institucionalidad y como fue creada la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, que, en el caso de la inscripción registral como una institución creada por el estado, en vista de que esta seguridad que brinda a la inscripción de predios, sobre todo publicita el derecho a la propiedad y demás actos del derecho civil. Al hablar de la seguridad jurídica en el derecho registral, se debe orientar a estudiar la función y labor que realiza el registrador público en cual mediante su función es la base principal para la tutela y el no quebrantamiento del derecho fundamental a la propiedad teniendo como base la seguridad, tranquilidad y segura inversión con justicia y paz social.

Esta teoría se vincula a nuestra investigación, toda vez que, sostiene el derecho constitucional a la propiedad se vincula sobre todo con la institucionalización del estado, cuya norma deben respetar y guiarse a partir de ella los registradores para la calificación de las rogatorias, en esa misma línea la legalidad de las rogatorias de inscripción de predios debe basarse en la licitud y apego a la normativa registral vigente del acto o del derecho que se solicita inscribir, estos deben estar debidamente motivados y fundamentados, teniendo en cuenta el Texto Único Ordenado, Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, pronunciamientos del Tribunal Registral y textos legales; Así mismo, la legalidad en la que debe

ceñirse en la verificación del cumplimiento de los estándares básicos que contempla la rogatoria de inscripción registral determinando la validez o no del acto la validez del acto, dichos precedentes se encuentran tipificados en el artículo 2011 del Código Civil, donde se señala y describe al respecto de la legalidad de la rogatoria presentada, siendo esta, en donde se describe los defectos formales de la calificación registral.

El Estado, a través de sus poderes crea dos instituciones jurídicas, por un lado el notariado y por el otro registros públicos, para la formalización, que permita el fortalecimiento de los derechos y que sirva de prevención de litigio, por un lado el carácter constitutivo con el que cuenta el notario para dar fe pública sobre un derecho, por otra parte el carácter declarativo que enviste la Superintendencia Nacional e Registros Públicos; En ese sentido, la seguridad jurídica en sentido estricto entendidas, siendo la institucionalización del derecho y la seguridad jurídica en sentido amplio, teniendo en cuenta el rol que desempeña el estado dando bienestar sus ciudadanos. Por su parte el autor Barchi (2021), señala que esta seguridad se funda en dos afirmaciones, la objetiva cuando las normas son de carácter imperativo, claras y dan estabilidad a las leyes de nuestro ordenamiento jurídico, la segunda afirmación en sentido estricto, se refiere a la confianza que tiene el individuo para el disfrute del bien, sin que exista temor a que este se vea perturbados por el accionar de terceros.

Finalmente, estableceremos los principales conceptos a fin de dilucidar las categorías, **resulta necesario conceptualizar la primera categoría**, que para autor Ortiz (2018) sostiene que la **calificación registral** tiene, desprende de su naturales en el ámbito jurisdiccional, en el que se emana una decisión registral, debido a que de esta manera se puede inscribir o no una rogatoria, efecto que produce la adquisición del derecho, así mismo, por el contrario puede declarar en contra impidiendo que este derecho se inscriba, en efecto la función calificadora guarda relación con la función judicial, conforme lo sostiene Calderón, que señala como la inscripción en un acto trascendental real que produce efectos jurídicos a los celebrantes, genera y tutela la condición de propietario que a partir de la

rogatoria se inscribe el título. Así mismo con el fin de que el Derecho Privado se funda en la necesidad de que determinados actos o negocios jurídicos entre partes puedan ser o sean conocidos por la comunidad o, por lo menos, que se faciliten los medios para que puedan serlo.

Así mismo, **calificación registral**, se fundamenta en una serie de principios registrales, tales como la legalidad, la continuidad, la prelación exclusiva entre otros, que constituyen los requisitos o presupuesto técnico para la inscripción, y bajo esta condición median las herramientas para alcanzar la seguridad jurídica del sistema de publicidad registral del registro, mientras que otros principios (oponibilidad, legalidad y registro de la creencia pública]) tanto efectos o consecuencias de la inscripción, se convierten en instrumentos inmediatos para alcanzar el mismo fin.

Como subcategoría **Función Calificadora**, para el autor Diez (2019), en todo caso, la función de calificación debe funcionar de manera que sólo los títulos válidos y correctos tengan acceso al registro. En ausencia de tal función, existe la posibilidad de que el registro se utilice para registros fraudulentos, que facilitan el tráfico ilegal y dan lugar a diversas disputas, que sirven para guiar la **función calificadora** que realiza el registrador que vinculado todo esto producen la calificación registral. Como ya se mencionó, el requisito de registro estrictamente definido es una expresión del principio de legalidad, un tipo de documento que el documento a registrar cumple con todos los requisitos (validez) exigidos por la ley y tiene legitimidad y autoridad. servidores públicos) que deben ser evaluados de manera uniforme y deben cumplir con los principios y normas del Registro.

Este control lo ejerce el Registrador en virtud de la facultad independiente que le otorga el inciso a) de la Ley N° 26366. En este contexto sabemos que la administración se entiende como una unidad. Los gobiernos no deben tratar a las personas con respeto ni discriminar por ningún motivo, y deben actuar con honestidad y neutralidad. Por lo tanto, es muy importante la existencia del texto único de procedimientos administrativos que establece los diecisiete procedimientos administrativos, no obstante, en materia registral, se cuenta con reglamento de inscripción de predios, razón por la cual le devolvemos la importancia que la

normatividad merece, ya que vincula al administrado con los requisitos y calificación registral, haciendo transparente la gestión. Cabe recalcar que es necesario estudiar las resoluciones no solo desde una posición netamente legalista, sino desde la previsibilidad de responsables en la autoridad que administra el registro de predios, pudiendo usar criterios de predictibilidad entendiéndose que en ocasiones su función es antecedida por el notario público, toda vez, que cada acción u omisión abarque determinadas responsabilidades compartidas, con la finalidad de contribuir a asegurar la propiedad.

Por otro lado, como segunda subcategoría, como marco conceptual para Delgado (2018), que los principios registrales son las características o función fundamental que caracteriza a un sistema de registro en particular y lo distingue o lo asemeja de otros sistemas de registro. Pero son también, directa o indirectamente, medios o medios para lograr la finalidad de publicación legal del registro. La seguridad jurídica en dos manifestaciones: estática y dinámica. El principio del registro, como función o característica fundamental que caracteriza esencialmente a un sistema particular, no es, pues, más que las diversas formas en que este sistema de registro público logra su objetivo de seguridad jurídica en particular.

A fin de dilucidar las categorías, resulta necesario conceptualizar la segunda categoría de inscripción de predios, según Álvarez (2018) inscripción de derechos de propiedad en registros públicos; Esto permite que los derechos trasciendan su estatus y se conviertan en un medio para garantizar institucionalmente la creación de riqueza y, por ende, el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como global. Por lo tanto, es relevante para el principio de legalidad estipulado en el artículo 2011 del Código Civil y también apoya las funciones del registro.

Así en la subcategoría 2, **Inscripción Registral** a palabras de Inscripción registral es la anotación de un acto o derecho en un asiento en un registro administrado por el Estado, que transcribe o hace una sinopsis del título que lo sustenta, o simplemente comenta la redacción del testamento. El registro tiene diferentes definiciones y efectos legales según el país y el sistema de registro utilizado, pero

el efecto común es la creación de controversias y/o la creación de derechos. Con esto en mente, procedemos a desarrollar dos sistemas de inscripción que son críticos para este estudio. De igual forma, Padilla (2019) establece que el registro puede ser constitutivo (cuando existen derechos reales o surgen al momento del registro), declarativo o mixto, aunque el registro no está sujeto a cosa juzgada. El registro constitutivo puede ser extremo, inmutable) o moderado.

Cabe precisar que el derecho de **propiedad**, en un sentido general, es definida como aquella facultad o derecho de las personas a tomar posesión sobre un determinado bien. Asimismo, en los términos que nuestra Constitución reconoce y promueve, es importante enfocarse en los derechos de propiedad: no basta que una persona la posea por una simple cuestión de creencia, lo que se necesita sé que existen derechos frente a terceros que pueden tener los suyos propios. Consecuencias económicas de su exigibilidad. Es decir, el Estado debe crear garantías que permitan la institucionalización de las leyes. La inscripción de los derechos de propiedad en los registros públicos es el medio por el cual este derecho trasciende su estatus y se convierte en garantía institucional de la creación de riqueza de la sociedad y por ende del desarrollo económico. Así, el sistema catastral protege los derechos de propiedad a favor del propietario. Al mismo tiempo, genera la confianza que necesitan para utilizar como herramienta de inversión económica, potenciando su patrimonio inmobiliario y aumentando el número de transacciones en el mercado. Y para la sociedad, es un instrumento jurídico de protección del tránsito y motor de la economía del país.

Por último, como subcategoría 3, la propiedad inmueble, para Cernan (2017), en general, el propietario del predio, o el propietario del suelo, o el del sobresuelo, O el del subsuelo, no puede ejercer su derecho con perjuicio para terceros O sin ninguna utilidad para él. Como todo derecho subjetivo, el de propiedad tiene límites que están previstos por el ordenamiento jurídico, el que se debe imponer coercitivamente para que se respete el derecho de los demás. El derecho del propietario termina allí donde comienza el derecho de los demás propietarios.

Resulta importante conceptualizar algunos términos en primer lugar el **Derecho Registral Inmobiliario**, quien a palabras del autor De Reyna (2021), define al Derecho registral Inmobiliario como el encargado del estudio de los principios y normas que regulan la organización y funcionamiento de los organismos públicos destinados a la recepción de los títulos referidos a los derechos reales y crediticios que recaen sobre inmuebles, el modo en que hubiera de efectuarse cada asiento o inscripción, los medios y el contenido de la información que sobre lo ya publicado pudieran expedir esos organismos y los efectos que resultara de la inscripción. De dicho concepto puedo reparar que los principios registrales que cada sistema recoja serán siempre la base o directriz para poder alcanzar a finalidad de Publicidad registral, que no es otra cosa que la seguridad jurídica en sus manifestaciones estática y dinámica. La primera, garantizando que ningún titular registral pueda ser privado de su derecho inscrito sin su asentimiento, y, el segundo, garantizando igualmente que ningún titular registral pueda ser despojado de su derecho inscrito por causa que no conoció o que no pudo conocer.

Por otra parte, **al título**, por nuestra parte, "título" significa un documento que contiene un acto por el cual se le da a una persona natural o jurídica un derecho u otro interés de propiedad a favor de una propiedad determinada u otro derecho de esa persona o persona jurídica. Es comprensible que para una determinada propiedad debe existir un título establecido u otro título otorgado a favor de una persona natural o jurídica y además debe acompañarse la documentación acreditativa. En este contexto, podemos pasar a determinar cuál es la definición exacta de un estudio de títulos, con la finalidad de poder saber su extensión, contenido e implicancia en el ámbito jurídico. De acuerdo con Abella (2022), se recomienda un estudio cuidadoso del título con razonable diligencia, esto puede usarse para confirmar la bondad o revelar la presencia de vicios en la cadena de transmisión. Asimismo, la investigación de derechos incluye jurisprudencia que justifique el supuesto dominio a través de una búsqueda exhaustiva de todos los titulares y circunstancias anteriores, con referencia original a actos públicos relevantes y registros judiciales o administrativos. Actuaron sobre la estipulación de

actuar desde la fecha en que expiró el estatuto de limitaciones hasta que se encontró el título de cesión.

Así mismo al hablar de **Publicidad Registral** consiste con la externalidad destinada a producir un efecto erga omnes, es igualmente cierto que no debe confundirse con la estructura, aunque esta última incluye la externalidad: “La voluntad de las partes de crear un negocio se expresa en la forma; en cambio, la publicidad se hace después, excepto cuando el negocio ya se ha iniciado. Las formas y la publicidad funcionan en diferentes áreas, primero, se da la forma del acto, y luego, sobre la base de esta forma, generalmente en público, se hace público el estatus legal resultante del acto de creación. De esta manera, solo los grupos empresariales están involucrados y solo se afectan a ellos mismos, mientras que la publicidad afecta a todos los que están afuera con otro tipo de libros.

Resulta necesario, señalar **Tartière (2022)** Posterior a la calificación registral, el Registrador puede: (i) observar, (ii) tachar, (iii) inscribir, (iv) liquidar y (v) suspender el título. Con respecto a los primeros cuatro puntos, estas los podemos encontrar en el artículo 25 del Reglamento General de Registros Públicos, al indicarse que “dentro de los siete primeros días el Registrador procederá a la inscripción o formulará las observaciones, tachas y liquidaciones a los títulos”. Por otro lado, con respecto al punto (v), el artículo 29 del Reglamento General de Registros Públicos señala los supuestos en los cuales el Registrador podrá proceder con la suspensión del asiento de presentación. clasifica los posibles resultados de la calificación registral en dos grupos: (i) por un lado la **calificación positiva**, la cual se da cuando el Registrador “acepta todas las pretensiones que el interesado plasmó en su petición, practicará el asiento o asientos de que se trate”; (ii) por otro lado, la **calificación negativa**, la cual implica que el Registrador “puede y debe desestimar la solicitud presentada cuando no se hubieran cumplido con los recaudos legalmente establecidos, el título fuera defectuoso o hubiera algún otro factor que lo impidiera.

El **registrador publico** Grandez (2018), define que “El Registrador Público, Son los servidores públicos quienes ejercen autónomamente la jurisdicción administrativa

sobre el registro, la certificación y la publicación en los términos previstos por la ley”. Como sugiere la idea del autor, el trabajo del registrador es de alguna manera vital para brindar seguridad jurídica a todas las partes que utilizan los servicios de registro. Se entiende por Registrador al funcionario público que toma decisiones con base en las normas y reglamentos que rigen la materia y en la doctrina jurídica del Tribunal Registrador. Los requisitos más importantes para este puesto son ser descendiente de peruanos, tener título de abogado y estar disponible para el puesto.

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación

Tipo de Investigación

La presente investigación es de tipo básica, actualmente, este tipo de investigación nos ayuda a obtener nuevos conocimientos y conocimientos investigando en la literatura y artículos científicos; esta investigación tiende a guardar relación teórica y dogmática. Es importante entender que los resultados pueden o no ser consistentes con las hipótesis de la investigación; en todo caso, los resultados deben ser publicados para que la comunidad científica pueda acceder y consultar las investigaciones realizadas para comparar y discutir sus resultados, en todos los estudios, una contribución significativa son los métodos desarrollados por los investigadores, sus discusiones basadas en los resultados y la literatura existente. Los extractos anteriores son el núcleo de la contribución de un investigador a la comunidad científica, ya que comienza con la aplicación del proceso riguroso del método científico y termina con una reflexión profunda sobre el tema. (Muntane, 2018). Este diseño fue adoptado, por cuanto, la presente investigación tiene como propósito estudiar nuevos alcances dogmáticos referente a la problemática.

Diseño de investigación

En la presente investigación, se utilizó la teoría fundamentada que implica el estudio de datos, definiciones y saberes sobre las categorías a través de un estudio riguroso escalonado, que se basa también en la comparación de data, Se deben observar algunos elementos básicos y únicos al realizar una investigación de teoría fundamentada, tales como: generación de teoría y método de inducción, muestreo de teoría y saturación de teoría, método de comparación constante, memorándum y sensibilidad de la teoría, estos elementos se describen con más detalle a continuación. (Benites, 2022). Esta teoría permite la recolección y almacenamiento de información, pues esta se funda en datos reales.

Enfoque Cualitativo

La investigación cualitativa se define como aquella que genera la formulación de datos descriptivos, como las narraciones, manifestaciones y las expresiones verbales o escritas emitidas por los participantes, así mismo de conductas observables, esta se fundamenta en evidencias que se dirigen más hacia la explicación detallada y minuciosa del tema con el propósito de analizarlo y describirlo utilizando estrategias y métodos que se derivan de conceptos teniendo en cuenta los fundamentos epistémicos, el método inductivo como la hermenéutica y la fenomenología. Sanchez (2019) Este enfoque de investigación, permitió a nuestra investigación establecer como punto de enfoque no un resultado numérico sino el proceso en sí, por lo que, fue pertinente para esta problemática.

3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización apriorística

Tabla 1.

Categorías y Subcategorías

CATEGORÍAS	SUBCATEGORÍAS
Calificación Registral	Función Calificadora
	Principios Registrales
Demora en la Inscripción de Predios	Inscripción Registral
	Derecho a la Propiedad
	Propiedad Inmueble

Fuente: El autor.

3.3. Escenario de estudio

Como escenario para nuestra investigación tendrá como escenario de estudio mixto por un lado la Superintendencia Nacional de Registros Públicos Zona Registral III-Moyobamba, Oficina Registral de Tarapoto y por otra parte la Notaria Marco Alain Rodríguez Ríos y la Notaria John Arenas Acosta, las mismas que se sitúan en la ciudad de Tarapoto, provincia y departamento de San Martín.

3.4. Participantes

Para la presente investigación participaran 1 Asesor Jurídico de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, 1 asistente registral, 1 defensor de usuario de la Oficina Registral de Tarapoto; asimismo, además de ello se tendrá la colaboración de cuatro concedores y especialistas en derecho Notarial y Registral, entre los cuales tendremos la participación de dos Notarios Públicos de la Provincia de San Martín, 2 abogados especialistas en derecho notarial y registral, con la finalidad de resolver la entrevista los mismo que serán los siguientes:

Tabla 2.

Participantes

Participantes	Especialidad
Dr. John Arenas Acosta	Abogado y notario
Dr. Marco Alain Rodríguez Ríos	Abogado y Notario
Abog. Olienka Espinoza Alegría	Abogado y Defensora de Usuario
Abg. Keldy Guerra Gonzales	Abogado y especialista en derecho registral
Abog. Llency Perez Alegria	Abogado y Asesora del Area Legal de SUNARP
Dr. Roger Pérez Vargas	Abogado y especialista en derecho registral

Fuente: El autor

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

La entrevista, Se basa esencialmente en una charla o intercambio de palabras que está bien estructurada que contiene pautas, en esta el investigador propone un cumulo de temas en la cual formula preguntas al entrevistado, las misma que pueden ser refutadas o confrontadas por el entrevistador, estas se orientan a la recolección de información, la misma que se puede realizar de manera presencial o mediante la utilización de dispositivos virtuales, pero siendo importante y fundamental sobre todo la inmediatez. (Caro, 2022).

Así mismo, la Entrevista no estructurada: Por lo general este tipo de entrevista se caracteriza por la sencillez, libertad y amplitud, sin necesidad de utilizar una estructura o formalidades de rigor, es por ello que el entrevistador tiene mayor soltura y libertad para formular sus interrogantes, no obstante, bajo algo que le guíe. (Litor, 2020). Por medio de este instrumento se logró entrevistar a nuestros expertos de una forma libre, permitiendo al entrevistado expresarse, para luego, la data obtenida trasladarla a un cuadro, con la finalidad de realizar un análisis y obtener un resultado idóneo, la misma que consistió de seis preguntas, dos preguntas por cada objetivo específico.

Guía de análisis documental, Permitirá Analizar de qué manera la calificación registral influye en la demora de la inscripción de predios en la Oficina Registral de Tarapoto-2021-2023; Tiene como objetivo de recabar información mediante: análisis de Fuente Documental (recolección de data, sea nacional) entre ellas tenemos distintos pronunciamientos del registrador público en el ejercicio de la función calificadora.

Procedimiento

Para esto se empezó de la recolección de data e información referente a cada una de nuestras categorías y subcategorías sirviendo esta para instrumentalizarlas para estudiarlas y de esa manera obtener un resultado, teniendo en cuenta aspectos normativos, jurídico, la doctrina comparada y los pronunciamientos jurisprudenciales, la entrevista realizada a los profesionales conocedores de la materia se enviara en pdf con la finalidad de que la analicen y se pueda programar la entrevista ya sea de manera presencia o por cualquier otro medio tecnológico.

3.6. Rigor científico

Es necesario que para la investigación se utilizó fuentes que sean confiables y que tengan asidero de validez, entre las cuales tendremos, revistas de investigación científica, revistas indexadas, artículos de revisión de literatura también tendremos tesis para pregrado y postgrado las tesis de pregrado posgrado, grado de magister

y doctorado, realizando la búsqueda en la distintas bibliotecas virtuales y repositorios institucionales, sean a nivel nacional o internacional.

3.7. Método de análisis de datos

En la investigación descriptiva, la que, también conocida como investigación diagnóstica, mucho de lo que se escribe e investiga sobre aspectos sociales no va más allá. Básicamente, consiste en describir un determinado fenómeno o situación señalando sus rasgos característicos o definitorios. (Alma, 2018).

Método Hermenéutico: Este método implica la interpretación de frases, párrafos y textos, desde un análisis exhaustivo, interpretación de data, traducción y verificación de fuentes relevantes por parte de expertos en el campo de estudio. (Suarez, 2018).

3.8. Aspectos éticos

En cuanto a la ética, hay que decir que esta investigación tiene como principios rectores el respetar el código ético de los estudiantes que investigan el tema y respetar siempre los derechos de autor en los que se registran las citas, 7ma edición, cada expresión o palabra hablada por otra. se cita debidamente al autor por lo que su conocimiento no es relevante. Asimismo, se considera como principios éticos rectores lo establecido por la UCV en sus lineamientos éticos, tales como el deber de prevenir o minimizar el daño, el principio de interés en relación con el deber de hacer el bien o beneficiar. En otras palabras, para ayudar a nuestros vecinos a superar sus intereses particulares, debemos buscar el mayor beneficio posible para nuestros pacientes y su salud (Ferro, et al, 2009). Del mismo modo, investigación científica y cada uno de ellos define un espacio para discutir puntos de vista éticos. Tienen que establecer lo que está bien y lo que no. Estas cuestiones éticas representan una amplia gama de áreas relacionadas con comprender la vida humana misma y la investigación como actividad humana debido a esto, varias cuestiones de valor están involucradas. Así que se basa en la idea de que 'la ciencia es relevante porque es parte de la cultura humana, su descubrimiento sin sentido por el contexto. (Rabiate, 2020).

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

En ese orden de ideas, después de aplicar los instrumentos de investigación que están relacionados con los objetivos específicos, desarrollando cada objetivo, para el cual se aplicó dos preguntas por objetivos y se obtuvieron como resultado lo siguiente:

OBJETIVO GENERAL: Analizar de qué manera la calificación registral influye en la demora de la inscripción de predios en la Oficina Registral de Tarapoto-2021-2023							
OBJETIVO ESPECÍFICO N° 1: Analizar cómo influye la ineficiente calificación registral en la vulneración de los principios registrales							
PREGUNTA/ RESPUESTA	JOHN ARENAS ACOSTA	MARCO ALAIN RODRIGUEZ RIOS	MARCIA OLIENKA ESPINOZA ALEGRIA	KELDY GUERRA GONZALES	ROGER PEREZ VARGAS	LLENCI PÉREZ ALEGRIA	
Para usted, ¿En qué principios registrales rigen la calificación registral?	En palabras del entrevistado, debe regirse bajo el principio de legalidad que establece los registros públicos, sin embargo, el principio que sobre todo debe tener en cuenta para la calificación registral es de	Los principios que rigen sería los siguientes publicidad registral, Autenticidad de documentos, competencia registral, jerarquía, predictibilidad por qué se entiende que los supuestos ya están predeterminados y el registrador	Uno de los principios más importantes en la calificación registral de títulos, es el principio de legalidad, sobre todo que la ley le otorgue licitud y de acuerdo con lo que establece el reglamento de inscripción de	Los principios registrales serian, de celeridad, legalidad prioridad preferente de rogación y todo aquello que establece la ley porque permite un mejor análisis y desarrollo de lo que es la calificación registral que	Los principios registrales de Legalidad, tracto sucesivo, Rogación, Prioridad preferente, tracto sucesivo, siendo el más importante el de legalidad fundando a que todo acto debe estar acorde a ley y	La entrevistada señala, en todos los principios registrales dependiendo de los actos de los títulos que ingresan a registros, siendo la principal para la calificación registral el principio de especialidad Por cada bien o persona jurídica se abrirá una	

	legalidad pues le permite al registrador realizar un análisis mesurado y de acorde a lo que se solicita.	tiene que ya presuponer que te va responder en ese sentido, básicamente esos son los principios generales.	predios; Por otra parte el principio de rogación.	establece las directivas de Registros Públicos.	teniendo en cuenta su naturaleza.	partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas.
Desde su perspectiva ¿Qué principios registrales se vulneran por la ineficiente calificación registral? ¿Por qué?	Se debería tener en cuenta la motivación debida, lo que sucede que en los registros públicos de la oficina registral de Tarapoto, realizan observaciones pero no motivan sus observaciones y muchas veces si la motivan es de manera somera, pero no sustenta en el caso del	Discrepo en la pregunta al referirnos sobre la ineficiente calificación registral, es un término muy fuerte, al hablar de ineficiencia, es que el registrador y el asistente registral que estarían haciendo todo mal y eso no es cierto, yo discrepo que toda la calificación registral sea ineficiente, que hay puntos en	El principio que se vulnera en la demora de la calificación de los títulos es el principal de tracto sucesivo por la normal inscripción de un acto si está pendiente uno de inscripción los demás no se pueden inscribir debido al otro principio que se opone en este caso el de	Más que principios es la publicidad registral que todo acto sobre el registro de predios debe figurar y declararse en el registro de predios, en el sentido de que uno busca con la inscripción del predio que se ventile este y que no se permita la inscripción de actos en los cuales los que	A mi parecer sería el principio de legitimación, porque todo título publicitado se presume exacto y valido para todos y al existir una mala calificación afectaría directamente este principio teniendo en consideración de que este cuenta con el amparo del Estado.	No se vulnera ningún principio registral, se estaría vulnerando el artículo 37 del RGRP, así como lo establecido en los plazos establecidos en la atención preferente de los servicios, conforme Resolución N° 320-2010-SUNARP/SN, de fecha 15 de octubre de 2010 y su modificatoria Resolución N°

marco
normativo.

los cuales no prioridad
digo que sea preferente.
ineficiente.

legitimados
para solicitar
una rogatoria
no se vean
afectados.

127-2019-
SUNARP/SN.

INTERPRETACIÓN: Respecto a la pregunta uno, los expertos concluyeron que, la calificación registral se rige sobre varios principios registrales tales como, principio de rogación, publicidad registral, especialidad; siendo el más determinante el principio de legalidad, por cuanto, 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. Asimismo, respecto a la pregunta dos, se estarían vulnerando principios registrales tales como la legalidad, por cuanto, existe una inadecuada motivación en las resoluciones, sin sustentar en que norma se amparan. Aunado a ello, los principios de publicidad registral y tracto sucesivo se ven comprometidos debido a que cualquier acción relacionada con el registro de propiedades debe ser debidamente registrada y declarada. El propósito de inscribir una propiedad es garantizar su transparencia y evitar que se realicen actos perjudiciales para aquellos que tienen el derecho de solicitar una transferencia legal. Esto incluye evitar transacciones ilícitas, como la venta doble.

RESULTADO: En primer orden, se debe precisar que, una calificación registral ineficiente puede tener diversas consecuencias negativas. Por ejemplo, podría permitir la inscripción de actos ilegales o fraudulentos, como la doble venta de una propiedad. También podría generar inseguridad jurídica al no garantizar la protección de los derechos legítimos de los propietarios o afectar la validez y eficacia de los actos registrados. En tal contexto, en este objetivo como resultado se ha hallado que, la ineficiente calificación registral influye en la vulneración del principio de legalidad por cuanto no se cumplen los plazos establecidos por ley, así como la falta de debida motivación de sus resoluciones. Aunado a ello se vulnera el principio de publicidad registral, debido a que cualquier acción relacionada con el registro de propiedades debe ser debidamente registrada y declarada. El propósito de inscribir una propiedad es garantizar su transparencia y evitar que se realicen actos perjudiciales para aquellos que tienen el derecho de solicitar una transferencia legal. Esto incluye evitar transacciones ilícitas, como la venta doble.

OBJETIVO GENERAL: Analizar de qué manera la calificación registral influye en la demora de la inscripción de predios en la Oficina Registral de Tarapoto-2021-2023

OBJETIVO ESPECÍFICO N° 2: Explicar de qué manera la inobservancia de los plazos de vigencia de los asientos registrales vulnera el derecho a la propiedad de los usuarios.

PREGUNTA/ RESPUESTA	JOHN ARENAS ACOSTA	MARCO ALAIN RODRIGUEZ RIOS	MARCIA OLIENKA ESPINOZA ALEGRIA	KELDY GUERRA GONZALES	ROGER PEREZ VARGAS	LLENCI PÉREZ ALEGRIA
Desde su experiencia, ¿Qué consecuencias jurídicas existirían tras la demora en la calificación registral?	Existen muchas consecuencias jurídicas, como por ejemplo que estaría limitando que se traben embargos sobre una propiedad y sobre el hecho que no se haya hecho un estudio del titulo de manera eficiente que ha arrastrado a hacer aclaraciones.	Desde mi perspectiva, no hay consecuencias jurídicas, son temas administrativos , al hablar de consecuencias jurídicas, entraría otro título a posteriori, por ejemplo una compra venta a posteriori, no podría darse cuando en otra notaria, usted quiere hacer un trámite pregunta	Consecuencias jurídicas en la tardía calificación registral, es en primer lugar que no se respeta los plazos, ya que muchas veces estos vencen como consecuencia tacha de título y se tiene nuevamente causando que se computen nuevos plazos. Por otra parte, la	Sería la inseguridad jurídica para el titular del derecho a registrar, una vulneración del derecho a la propiedad, menoscaba el derecho a la propiedad cierto punto restringe a realizar determinados actos y negocios jurídicos, el carácter publicitario que tiene los Registros Públicos.	En el reglamento de los registros públicos existe una norma expresa que sancione la demora injustificada de los registradores, solo alcanza a una sanción administrativa pero no indemniza al usuario por algún daño causado por la demora en	Es básicamente onerosidad del trafico jurídico de los actos y derechos.

		correspondería a una excepción a la norma.	vulnerabilidad al tráfico jurídico.		la calificación de sus títulos.	
¿Considera usted, que la demora en la calificación registral, desprotegería el derecho a la propiedad del usuario? Fundamente su respuesta	Consideraría que si, en el caso de mi notaria, se ha visto caso que por la dejadez han estado perjudicando al usuario en su derecho.	Si estamos hablando del derecho a la propiedad que ya está formalizada en una notaría, en una escritura pública, lo que hace registros públicos a diferencia del sistema registral alemán que es constitutivo a diferencia del sistema registral peruano es declarativo y una publicidad-	Considero que la demora en la calificación registral de un título que da mérito al derecho de propiedad, si desprotege al usuario, ya que el sistema de Registros Públicos, es moderno y real; que mediante el servicio de publicidad registral, nos materializa el contenido de las partidas registrales.	No, para nada porque el derecho lo adquiero por la consensualización de las partes, cuando estas manifiestan su voluntad y los demás requisitos del acto jurídico, ya sea para transferir una propiedad por sus diversas modalidades, para levantar o constituir una hipoteca. para independizar, adjudicar u otra modalidad que la ley permite.	Si, por que una vez concretado un acto jurídico se requiere que dicho acto sea publicitado a la brevedad posible y de esa manera tener una ventaja frente a la inscripción de terceros que corresponde sobre esa propiedad.	Creo que la demora en la calificación, es básicamente en las oportunidades de negocios que se pierde con la demora en la inscripción, es decir yo solicito una inscripción de hipoteca para abrir un negocio.

INTERPRETACIÓN: Respecto a la primera pregunta, los expertos concluyeron que, las consecuencias jurídicas por la demora de la calificación registral, están dirigidas a la limitación de actos a posteriori que pudiese realizar el usuario respecto de su propiedad, realizar determinados actos y negocios jurídicos. Aunado a ello, también otra consecuencia sería la inseguridad jurídica, por cuanto el bien no goza de la publicidad registral. Además, sobre el bien materia de

inscripción no podrían trabarse embargos; adicionalmente, debe mencionarse que el retardo en la calificación registral, causaría malestar, enfado, perjuicio económico en los usuarios. En cuanto a la segunda pregunta, la mayoría de expertos han coincidido que se vulnera y limita el derecho a la propiedad por la demora en la calificación registral, esto debido a que, por esta tardanza, porque una vez concretado un acto jurídico se requiere que dicho acto sea publicitado a la brevedad posible y de esa manera tener una ventaja frente a la inscripción de terceros que corresponde sobre esa propiedad, y sobre todo que este acto sea de conocimiento público. Sin embargo, uno de los expertos sostiene que no hay vulneración al derecho a la propiedad por cuanto, esta se garantiza con el consenso de transferencia de las partes.

RESULTADO: Respecto a este objetivo, se ha encontrado como resultado que, la inobservancia de los plazos de vigencia de los asientos registrales, vulnera y limita el derecho a la propiedad, partiendo desde la premisa que nos sometemos a un sistema registral de publicidad, por lo que, hasta que la propiedad no se encuentre debidamente inscrita y con los efectos publicitarios respectivos, el propietario no tendría una ventaja frente a la inscripción de terceros. Asimismo, en el caso de una hipoteca, el usuario no podrá obtener la aprobación del banco, mientras no sea su derecho de propiedad público. Por lo que, teniendo en cuenta que un derecho, en este caso la propiedad, se materializa no solo con la posibilidad de acceder a ella, sino además con los efectos que genera poseerla.

OBJETIVO GENERAL: Analizar de qué manera la calificación registral influye en la demora de la inscripción de predios en la Oficina Registral de Tarapoto-2021-2023

OBJETIVO ESPECÍFICO N° 3: Analizar cómo generar seguridad jurídica respecto a la función calificadora del registrador público en la inscripción de predios.

PREGUNTA/ RESPUESTA	JOHN ARENAS ACOSTA	MARCO ALAIN RODRIGUEZ RIOS	MARCIA OLIENKA ESPINOZA ALEGRIA	KELDY GUERRA GONZALES	ROGER PEREZ VARGAS	LLENCI PÉREZ ALEGRIA
¿Considera usted que existe un adecuado control a la función calificadora del registrador público? ¿Por qué?	No existe, aparente desde que soy notario en esta oficina registral, nunca me han notificado o han sabido motivar con que se la notificado al registrador, que sanción se la impuesto o cual ha sido el proceso administrativo.	El registrador es un ser humano como cualquiera con errores y con acierto la calificación registral no es hecha por inteligencia artificial, y como ser humano para que le puedas exigir primero lo tienes que preparar, capacitar, invertir.	Si existe un adecuado control a la función que cumplen los registradores, ya que los registradores se basan, rigen y fundamentan sus pronunciamiento por la normativa registral y civil vigente.	No, porque si existiera un adecuado control a la calificación, no se estarían dando las observaciones mal fundamentadas u observación motivaciones a derecho, no se vulneraria los plazos, aun existiendo reglamentos internos que estos manejan.	No, lo considero porque muchos de ellos abusando de su autonomía no realizan su función de manera eficiente, atendiendo que no existe una comisión que de oficio supervise la labor que ellos realizan control.	No existe un control y no debería existir, la naturaleza del Registrador es autónomo, yo considero que debería existir si un control de productividad a fin de que los registradores califiquen más los títulos.
Desde su experiencia, ¿los registradores	No, prevén ellos, cada ciudadano debe hacer	Considero que el registrador es una persona un profesional y	Si, por que cuando los usuarios consideran que	No porque si los registradores previeran	No lo proveen o poco les importa el menoscabo	La SUNARP ha establecido la posibilidad de

prevén los perjuicios económicos que ocasionan a los usuarios por la demora en la calificación?	prevalecer su derecho a nivel jurisdiccional, hablando como institución esta no otorga una indemnización sobre daños y perjuicios, y el hecho de ir a un proceso judicial causa un gasto económico y de tiempo.	que como profesional quiere ser eficiente y como toda persona para que sea eficiente tienen que darle las herramientas, primero desde que les des un buen equipo que lo falle, una computadora con buen software, acceso a internet, que lo preparen.	el registrador no emitió un pronunciamiento correcto pueden acudir a otra instancia que es el Tribunal Registral, y es este quien hace un estudio adecuado del recurso.	estuvieran pendiente a los plazos, impulsando de manera oportuna los títulos, estudiando adecuadamente cada rogatoria, siendo así que se emite observaciones incorrecta.	económico que acarrearía la demora en la calificación de los títulos hacia los usuarios y esto pues se da porque centro de los reglamentos no existen un artículo que sancione drásticamente el actuar de dicho registrador	indemnización por los errores registrales, previo trámite judicial conforme a Ley. Es decir, si tú te ves perjudicado por alguna inscripción puedes hacer valer tus derechos por la vía judicial.
--	---	---	---	--	---	---

INTERPRETACIÓN: 1) Respecto a la primera pregunta, los expertos han concluido que, no existe un control respecto de la función calificador del registrador público, siendo el único medio de reclamación el área de “defensoría de usuario”, que solo funge como mesa de partes, remitiendo la queja a la sede central, quienes a su vez solo realizan llamadas de atención. Este escaso control, no permite una exigencia mayor por parte de los registradores, evidenciándose en las observaciones indebidamente motivadas, así como en la inobservancia de plazos, abusando de esta manera de su autonomía. Para tal efecto, es necesario un área de control interno de productividad del registrador público.

2) Respecto de la segunda pregunta, los registradores no prevén los perjuicios económicos que ocasionan a los usuarios por la demora en la calificación registral, esto por cuanto, no existe observancia de los plazos procesales, tampoco impulso de manera oportuna de los títulos, así como tampoco existe claridad y motivación en las observaciones, dejando muchas veces en desamparo al usuario. No obstante, a ello, el resarcimiento económico se podría solicitar en una etapa jurisdiccional mediante una indemnización.

RESULTADO: Respecto al objetivo número tres, hemos encontrado como resultado que, los usuarios no tienen seguridad jurídica respecto de la función calificadora de los registradores públicos, por cuanto, estos abusan de su autonomía, motivo por el cuál no son observantes de los plazos registrales, además de no ser claros y precisos en sus observaciones, dejando en desventaja al usuario; por lo que, al solicitar la inscripción, estos no tienen la plena seguridad que de la calificación se dará dentro de los plazos y cánones normativos. En tal contexto, los usuarios también se ven perjudicado económicamente, no pudiendo actuar en sede registral para el resarcimiento del daño, debiendo accionar jurisdiccionalmente su pedido de indemnización.

Descripción y análisis cualitativo del Análisis de Documentos

Gracias a la aplicación de la Ficha de análisis de expedientes sobre de qué manera la calificación registral influye en la demora de la inscripción de predios en la Oficina Registral de Tarapoto-2021-2023, a la luz del examen de los 10 expedientes, se puede colegir lo siguiente:

Acto Jurídico	Norma Aplicable	Cumplimiento Normativo	Aporte
Rectificación De Área, Parcelación Y Donación	La observación se funda en el último reingreso del título se ha adjuntado el escrito suscrito por Notario Jhon Arenas Acosta, mediante ella únicamente se ha informado que actualmente su presentante es la Srta. S. K. F. T., sin haberse habilitado al anterior presentante del título J. B. N. D. Sin embargo, según la Plataforma virtual de Servicios Institucionales PSI-Modulo Notarios, se encuentra cancelado la autorización de la presentante del título Jennifer Briseth Namoc Diaz como dependiente autorizado por el Notario John Arenas Acosta, desde el 04.04.2023, y tomando en cuenta que el nuevo parte notarial mencionado fue reingresado el 27.04.2023 a esta oficina registral, es decir, tal persona no se encontraba habilitado en la Plataforma de Servicios Institucionales (PSI).	EL principio vulnerado es el de legalidad, al haberse fundado esta observación no contaba con el sustento legal, basando su observación con lo establecido por el artículo 43 del Reglamento General de Los Registros Públicos.	En el presente acto se formuló tres observaciones, teniendo fecha de presentación 17/11/2022 y como fecha de vencimiento el 17/05/2023, en las dios observaciones siguientes se formula observación por las facultades con las que cuenta la presentante Sintia Karina Fabian Tuanama, siendo está autorizada por escrito y siendo habilitado por la Plataforma de Servicios Institucionales (PSI), pese a realizar esta aclaración el registrador vuelve a observar con fecha 15/05/2023 ha sabiendas que ya no se podía subsanar, debido a que el presente título estaba pendiente de tachar.

<p>Compra venta Simple</p>	<p>Por lo indicado, se procede a: De conformidad con el artículo 17 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, se rechaza de plano la solicitud de inscripción, cuando el presentante no abone los derechos registrales exigidos para su presentación. En el presente caso, se solicita la inscripción de los siguientes actos y conforme el arancel vigente 2023, los derechos de calificación ascienden a: Derechos de Calificación COMPRAVENTA (04) S/ 160.00 Advirtiéndose que solo se abonó S/ 50.00 por concepto de calificación, deberá pagar la diferencia de S/ 110.00 restante NOS RESERVAMOS LA CALIFICACIÓN DEL PRESENTE TITULO hasta que el usuario cumpla con pagar, como mínimo, los derechos de calificación faltantes.</p>	<p>EL principio vulnerado es el de rogación, al haberse fundado esta observación que no se procedería a realizar a calificación por estar pendiente el pago de derechos , basando su observación con lo establecido por el Memorandum N° 025-2016-SUNARP, de fecha 31/03/2016.</p>	<p>Teniendo como fecha de presentación el 09/01/2023 se el registrador público se reservó de su función calificadora por más de 3 meses 35 días hábiles, pese a haber presentado reconsideración a la observación, suspendiendo el plazo y siendo inscrito recién con fecha 28/03/2023, pese a que se pagó el monto adecuado por derecho de calificación.</p>
<p>Compra venta Simple</p>	<p>De conformidad con el artículo 17 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, se rechaza de plano la solicitud de inscripción, cuando el presentante no abone los derechos registrales exigidos para su presentación. En el presente caso, se solicita la inscripción de los siguiente actos y conforme el arancel vigente 2023, los derechos de calificación ascienden a: Derechos de Calificación</p>	<p>EL principio vulnerado es el de rogación y titulación autentica, al haberse fundado esta observación que no se procedería a realizar a calificación por</p>	<p>Teniendo como fecha de presentación el 09/01/2023 se el registrador público se reservó de su función calificadora por más de 3 meses 35 días hábiles, pese a haber presentado reconsideración a la observación, suspendiendo el plazo y siendo inscrito recién con fecha 28/03/2023, pese a que se pagó el monto adecuado por derecho de calificación, siendo la</p>

	<p>COMPRAVENTA (02) S/ 80.00 Advirtiéndose que solo se abonó S/ 50.00 por concepto de calificación, deberá pagar la diferencia de S/ 30.00 restante, Por lo mencionado, NOS RESERVAMOS LA CALIFICACIÓN DEL PRESENTE TITULO hasta que el usuario cumpla con pagar, como mínimo, los derechos de calificación faltantes.</p>	<p>estar pendiente el pago de derechos, basando su observación con lo establecido por el Memorándum N° 025-2016-SUNARP, de fecha 31/03/2016.</p>	<p>observación un copa y pega de otro título observado.</p>
<p>Levantamiento de Hipoteca</p>	<p>De la revisión al instrumento público en mención se advierte que, interviene PATRICIA RAMOS GATICA en representación del banco, sin embargo, de la revisión a la partida 11008578 del registro de personas jurídicas de la ORL, no se encontró facultades a favor de los apoderados para levantar y cancelar hipotecas, debido a que se le revocaron las facultades de categoría C, por lo que se deberá aclarar.</p>	<p>EL principio vulnerado es el de predictibilidad y de legitimación, teniendo en cuenta la labor realizado por el notario que este por su función realizo la diligencia debida y observo la capacidad de los otorgantes.</p>	<p>Teniendo en cuenta que de la revisión realizada en sede notarial se observó que de la revisión de las facultades de la Categoría C, se encontraba vigente y por ende contaba con las facultades para celebrar dicho acto, posterior a ello el registrado formulo observación con lo que dilato más el plazo de vigencia del asiento registral.</p>
<p>Compra Venta e Hipoteca Legal</p>	<p>Que, de la revisión de la escritura pública N* 77, de fecha 17.01.2023, en la Cláusula Cuarta declaran Constituir Hipoteca Legal por la suma de S/ 140,000.00, al mismo tiempo señala que "El adquirente podrá realizar mejoras en la propiedad en caso de incumplimiento</p>	<p>EL principio vulnerado es el de Legalidad y literalidad, considerando que el acto que se indica en la</p>	<p>El titulo por su naturales se inscribe en el registro de gravámenes debido a que se constituyó una hipoteca sin embargo conforme la observación del registrador formula está en la reversión de un acto que según la naturaleza del código civil</p>

	de alguna de las cuotas señaladas en la cláusula segunda inciso 3 y 4, el derecho de propiedad se revierte a la vendedora y las mejoras conjuntamente con ella", párrafo que no está del todo claro, ya que la Reversión, de la propiedad solo se da en los Actos de Donación según el Art. 1632 del Código Civil, correspondería de ser el caso pactar una cláusula de Resolución de Contrato y no una reversión de propiedad.	introducción se solicita la inscripción de compra venta con hipoteca legal pero sin embargo la rogatoria para el registrador es una compraventa con reversión.	no se puede inscribir, siendo la misma reconsiderada y prorrogada, formulándose hasta tres liquidaciones diferentes.
Independización y Donación	Respecto a la modificación física de predio ubicados en zonas no catastradas, como regla general, por aplicación inmediata de las disposiciones contenidas en el Reglamento de la Ley N° 31145, "Ley del Saneamiento Físico Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales", aprobado por Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI, a que alude el literal a) del artículo 106 del citado reglamento.	EL principio vulnerado es el de legalidad, siendo necesaria u la calificación registral realice un estudio adecuado revisando cada uno de los requisitos que la ley establece.	En la rogatoria se solicita certificado de Información catastral, lo que en caso de predios rurales se tendría que adjuntar al expediente se, tratándose de un predio urbano y con habilitación urbana inscrita en la misma partida electrónica correspondería que se adjunte constancia negativa de catastro, pese a que se formuló reconsideración el registrador procedió a emitir su pronunciamiento 40 días después, prorrogando ampliamente el plazo.
Donación	Se tacha el presente título al adolecer de defecto insubsanable, dado que el usuario solicita Donación del predio ubicado en el Distrito de San José de Sisa; sin embargo, revisado el instrumento público presentado se	EL principio vulnerado es el de legalidad, por esta legalidad se tiende a que los actos son valido,	El registrador de plano tacho el título de plano sin observar que en la cláusula novena del instrumento público se consignó el valor real para efectos de inscripción, pudiendo así mismo en su

	<p>advierte que no consta la valorización del predio donado, omisión que afecta la validez del acto jurídico, conforme al artículo 1625 del Código Civil que la sanciona con la nulidad del acto.</p>	<p>previamente constituidos en una escritura pública.</p>	<p>pronunciamiento que se aclare o presente reconsideración, siendo la única vía la apelación que por su naturaleza es acudir a una instancia superior, pero esto amerita un mayor tiempo.</p>
<p>Donación</p>	<p>De conformidad con el Artículo 2021 del Código civil, por lo que no procede la inscripción del acto solicitado. Se deja constancia que la posesión es inscribible en el Registro de Propiedad Inmueble soto en los casos expresamente establecidos por ley, o en los casos en que sean solicitados por organismos de saneamiento de propiedad. Por lo señalado y de conformidad con el art. 42 inc. b) del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos, se procede a tachar el presente título.</p>	<p>Vulnera el principio de rogación, titulación autentica y legalidad, debido a que el registrador se pronuncia sobre un acto y lo tacha, sin que este guarde relación y sea lo que se ha solicitado inscribir.</p>	<p>La rogatoria es de una inscripción vía donación de un predio ya inscrito, sin embargo en la anotación de tacha que emite el registrador, refiere que el acto que se solicita para inscribir es el de prescripción adquisitiva de dominio, siendo un gravísimo error que causa la tacha y que se reingrese nuevamente el título para una valida calificación.</p>
<p>Donación</p>	<p>Revisada la Escritura Pública N° 554, de fecha 29/05/2023, se observa que comparece como compradora MAURA ABIGAIL GUERRERO DAVILA, con DNI. N° 41196947; sin embargo, se verifica que han omitido consignar su estado civil. En ese sentido sírvase aclarar dicha omisión.</p>	<p>Vulnera el principio de Legalidad, debido a que la persona que actúa cuenta con la facultades y en el instrumento público se consignó adecuadamente</p>	<p>La calificación debería estar debidamente motivada el registrador no puede solicitar ni exigir requisitos que ya están señalados por ley y peor aun si se ha cumplido con señalar.</p>

		el estado civil de los otorgantes.	
Donación	De conformidad con el artículo 166 del Código Civil, El contrato celebrado por una persona como agente de dos partes está sujeto a los requisitos de un acto consigo misma. (Res. 3279-2019-SUNARP-TR-L de 18/12/2019). Revisada la partida electrónica N* 11173220 del Registro de Personas Jurídicas de Tarapoto, correspondiente a LAVELA S.A.C., no se aprecian las facultades otorgadas a favor de LEOPOLDO VELA VELA incluyan aquellas para contratar consigo mismo.	Vulnera el principio de Legitimación debido a que no se realiza una revisión exhaustiva a la documentación y al registro de mandatos y poderes que establece la literalidad en las facultades que se otorga.	De la calificación efectuada por el registrador se desprende que no reviso adecuadamente las facultades del apoderado y por ello emite una observación sin fundamento de hecho y derecho que hace dilatar la inscripción del predio por más de 4 meses.

INTERPRETACIÓN: Respecto a los actos jurídicos solicitados a inscribirse en el registro de predios, de los pronunciamientos emitidos por el registrador, en merito a su función y la calificación registral, esta tiene en cuenta los lineamientos, como las directivas establecidas por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, Reglamento de los Registros Públicos, Código Civil, "Ley del Saneamiento Físico Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, el registrador, su actuación es autónoma y se apega varios principios registrales tales como, principio de rogación, tracto sucesivo, publicidad registral, legitimación, especialidad, prioridad preferente; comprendiendo está el apego a lo establecido en la norma en merito a la rogación que se solicita. Es por este motivo que los pronunciamientos del registrador deben estar adecuados y conforme a ley calificando y evaluado el título de manera concisa , respecto a la pregunta dos, se estarían vulnerando principios registrales tales como la legalidad, por cuanto, existe y que cumpla con su objetivo de inscribir y declarar la propiedad.

RESULTADO: En preciso determina que una calificación registral defectuosa y no debidamente motivada, puede generar consecuencias negativas para el usuario provocando que pague derechos excesivos y reiterativos, tachar el titulo o prorrogar ampliamente el asiento de vigencia de presentación del título, en merito a las rogatorias presentadas en el análisis documentario una indebida calificación género que se tache el título y que se vuelva a presentar la rogatoria

debido que apelar este medio conllevaría a una mayor espera, por otra parte no existe un adecuado criterio de evaluación de los derechos pendientes de pago, teniendo el usuario que presentar recurso como por ejemplo el de reconsideración para que el registrador analice adecuadamente el expediente podría generar inseguridad jurídica y un atropello al principio de legalidad lo que limita el ejercicio del derecho a la propiedad, en este objetivo como resultado se ha hallado que, la deficiente calificación registral influye en la inscripción de predio y por ende no le logra garantizar la seguridad jurídica que otorga la inscripción de una rogatoria.

DISCUSIÓN:

Luego de haber realizado la descripción de resultados, teniendo en cuenta las técnicas e instrumentos, se contrastará con los antecedentes y teorías relacionadas a fin de generar una discusión en base a la triangulación de los mismos.

Siendo así, respecto al primer resultado, esto es que, la ineficiente calificación registral influye en la vulneración del principio de legalidad por cuanto no se cumplen los plazos establecidos por ley, así como la falta de debida motivación de sus resoluciones. Asimismo, se debe considerar que, el propósito de inscribir una propiedad es garantizar su transparencia y evitar que se realicen actos perjudiciales para aquellos que tienen el derecho de solicitar una transferencia legal. Esto incluye evitar transacciones ilícitas, como la venta doble; se observado que **se vincula** con lo señalado por el autor De la Cueva (2020), en el extremo que la relación entre el derecho registral y la praxis calificadora se establece de la aplicación de la norma y los textos que orientan a una adecuada aplicación del principio de legalidad. De igual manera se relaciona con Ojeda (2018) porque, este autor se enfatizó en establecer que, el principio de legalidad en el plano registral, es fundamental para la actuación del registrador, por lo que, el alejamiento normativo, por ejemplo, en la inobservancia de plazos, provocara el menoscabo del principio indicado previamente. Estos hechos, se pueden fundamentar en la **teoría de función social de la propiedad**, desarrollada por el autor Cánovas (2021), que menciona que, la propiedad se sustenta en un carácter social y declarativo, por lo que, el derecho registral toma un rol preponderante para tal fin, debiendo apearse a ciertos principios como el de legalidad para cumplir con su objetivo.

Siendo así, respecto al segundo resultado se tiene que, la inobservancia de los plazos de vigencia de los asientos registrales, vulnera y limita el derecho a la propiedad, partiendo desde la premisa que nos sometemos a un sistema registral de publicidad, por lo que, hasta que la propiedad no se encuentre debidamente inscrita y cuente con los efectos publicitarios de registro respectivos, el propietario no tendría una ventaja frente a la inscripción de terceros. Por lo que, teniendo en cuenta que un derecho, en este caso la propiedad, se materializa no solo con la

posibilidad de acceder a ella, sino además con los efectos que genera poseerla, se observado que se **vincula** con Lamer (2019) porque, señala que, la inscripción del acto jurídico de transferencia de bienes inmuebles es constitutiva, debe gozar del carácter declarativo que este derecho no solo se constituya en un ámbito privado; por lo que es vital la observancia de los plazos registrales con el fin de proteger la propiedad y las acciones del usuario sobre su bien. Asimismo, se relaciona con Becerra (2021) por cuanto, determina que, determinado cierta precariedad en la aplicación de la calificación jurídica de las inscripciones, pues considera que conduce a la vulneración de los derechos de propiedad. En esta orientación, lo antes planteado se puede fundamentar en la **teoría general de la transmisión de bienes**, desarrollada por Sánchez (2018), que establece lo siguiente, la naturaleza del título, que los actos jurídicos generan obligaciones y son fuente de derecho siendo estos necesarios para la trasmisión de los bienes, sino sólo aquellos contratos que, atendida su naturaleza, sean aptos o hábiles para producir dicho efecto.

Siendo así, respecto al tercer resultado, esto es que, los usuarios no tienen seguridad jurídica respecto de la función calificadora de los registradores públicos, por cuanto, estos abusan de su autonomía, motivo por el cuál no son observantes de los plazos registrales, además de no ser claros y precisos en sus observaciones, dejando en desventaja al usuario; por lo que, al solicitar la inscripción, estos no tienen la plena seguridad que de la calificación se dará dentro de los plazos y cánones normativos, debiéndose crear un área de control de productividad para los registradores; se observado que se vincula con Arzapalo y Herrera (2018), porque, concluye que, existen diferencias significativas en los criterios de calificación de los operadores registrales, que afectan la seguridad jurídica de los usuarios de los registros públicos, ya que esperan que la institución los atienda con la correcta seguridad y predictibilidad.

De igual se **relaciona** con Enríquez (2019), en tanto, indica que, el deber de otorgar la seguridad jurídica mediante la publicidad registral en los derechos reales e inmobiliarios, es una labor los registradores públicos. Hechos que se pueden fundamentar en la **teoría de la seguridad jurídica (Acedo, 2019)**, que se funda en

el valor estado de derecho y en los criterios normativos legalistas, así como establece que, la importancia de la seguridad jurídica como un ideal abstracto que contiene medios de garantía y protección de derechos sobre propiedad, entendiendo este derecho como uno de los más importantes de la persona. Así mismo se debe regir a analizar y proteger el estado de derecho, para el no quebrantamiento del derecho a la propiedad, buscando la paz y tranquilidad del individuo.

V. CONCLUSIONES

5.1. Una calificación registral ineficiente tiene un impacto significativo en la violación del principio de legalidad, ya que implica el incumplimiento de los plazos legales establecidos y la falta de una motivación adecuada en las resoluciones. Esto pone en riesgo la transparencia del registro y permite la realización de actos perjudiciales para aquellos que tienen derecho a solicitar una transferencia legal de propiedad. Es fundamental contar con una calificación registral eficiente y rigurosa para garantizar la seguridad jurídica, proteger los derechos legítimos de los propietarios y mantener la integridad del registro de la propiedad.

5.2. Que, la falta de cumplimiento de los plazos de vigencia de los asientos registrales tiene un impacto directo en la vulneración y limitación del derecho a la propiedad. Dado que nos encontramos en un sistema registral basado en la publicidad, es fundamental que la propiedad esté debidamente inscrita y cuente con los efectos publicitarios correspondientes para que el propietario pueda disfrutar de los derechos y ventajas que esto conlleva. La inobservancia de estos plazos implica que el propietario no tendría una posición privilegiada frente a la inscripción de terceros, lo que puede generar inseguridad jurídica y poner en riesgo los derechos legítimos del propietario. Por lo tanto, es esencial cumplir con los plazos establecidos en el sistema registral para garantizar la protección efectiva del derecho a la propiedad.

5.3. Por último, la falta de seguridad jurídica en relación con la función de calificación de los registradores públicos se debe a su abuso de autonomía, lo que resulta en la falta de cumplimiento de los plazos registrales y la falta de claridad y precisión en sus observaciones. Esto deja a los usuarios en una posición desventajosa, ya que, al solicitar la inscripción de un acto, no tienen la certeza de que la calificación se realizará dentro de los plazos y criterios establecidos por la normativa. Esta falta de seguridad jurídica afecta la confianza en el

sistema registral y puede tener consecuencias negativas para los usuarios, como retrasos en la protección de sus derechos de propiedad y la generación de incertidumbre en las transacciones inmobiliarias. Es necesario implementar medidas que promuevan la transparencia, la eficiencia y la responsabilidad en la función calificadora de los registradores públicos para garantizar la seguridad jurídica de los usuarios del sistema registral.

VI. RECOMENDACIONES

6.1. Se recomienda a la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, regular la forma en la que se desarrollarán los pronunciamientos por parte de los registradores públicos, estableciendo, pautas de estricto cumplimiento que garanticen el derecho a la debida motivación, tales como, desarrollar parte expositiva, considerativa y resolutive, bajo responsabilidad de sanción. Se recomienda a la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, la creación de un Área de Control de Productividad en cada Oficina Registral, con la finalidad de ejercer actividades de control respecto a los plazos registrales, esto a fin de establecer seguridad jurídica en los usuarios.

6.2. Se recomienda al área de Asesoría Legal de Registros Públicos realizar convenios institucionales con COFOPRI, las Direcciones Regionales de Agricultura, el Gobierno Regional, con la finalidad de capacitar continuamente a los registradores públicos, asistentes y analistas registrales, en cuanto, al cumplimiento de los plazos registrales y la motivación idónea en los pronunciamientos que emiten en el cumplimiento de sus funciones.

6.4. Se recomienda al director de Escuela de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad César Vallejo, promover Congresos estudiantiles especializados en derecho registral, con la finalidad de que la comunidad universitaria se interese por esta rama del derecho y motive a realizar investigación al respecto.

REFERENCIAS

- Becerra, N. (2021). El sistema de titulación y formalización de las posesiones y propiedades informales en el Perú, Revista Científica Epistemia, PAG. 42-48, Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8140487>
- Ortiz, J. (2021). ¿En el registro de predios en Perú existe función catastral? Revista Ita ius esto, págs. 55-67 Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8422892>
- Cardoso, K. (2019). Propuesta de implementacion en el reglamento de registros de contrataciones públicas de la Superintendencia Nacional de Registros Publicos para evitar el congestionamiento de las funciones del OSCE en la Zona Registral Lambayeque, Revista Científica Epistemia Universidad Señor de Sipán. Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8140486>.
- Cabrera, C. (2018). Derecho de titularidad frente a la informalidad de predios en el Asentamiento Humano La Pradera – Chiclayo – 2016. Revista Científica Epistemia. págs. 6-17. Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8140455>
- Ortiz, Y. (2021). La publicidad registral y derechos fundamentales según los registradores públicos del registro de predio de la Zona Registral N° IX – Sede lima. Año 2016. Revista. Universidad Alas Peruanas. Recuperado de: Lex: Revista de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la Universidad Alas Peruanas
- Bravo, M. (2018). Plan estratégico jurídico para disminuir la desnaturalización del registro de la propiedad inmueble en zona registral N° II sede Chiclayo. Revista. Universidad Señor de Sipán. Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8140440>
- Cacciavillani, P. (2022). Para una relectura de la registración de la propiedad a comienzos del siglo XX. Los aportes de Ernesto Quesada (Argentina) y las memorias de los futuros licenciados en Derecho (Chile). Revista de Ciencias

Sociales e Historia, Universidad de Monterrey-Escuela de Derecho y Ciencias Sociales-Candidata a Investigadora Nacional SNI-CONACYT-MÉXICO. Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/revista?codigo=26691>

Lamer, B. (2019). GORDILLO CAÑAS, Antonio; el registro de la propiedad: principios y sistema, Reus, Madrid, 2020, 1262 pp. Anuario de derecho civil. págs. 161-167, Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8530561>

Escacez, S. (2018). El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles. Revista de Derecho Privado. Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8521568>

Adames, A. (2022). El registro de la propiedad en la República Dominicana. Artículo, Universidad Señor de Sipán. Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8500599>

Saavedra, J. (2019). La publicidad registral desde la perspectiva peruana. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7261022>

Sabene, S. (2019). Desafíos actuales de los registros inmobiliarios modernización, servicio público eficiente y seguridad jurídica. Artículo. Universidad Cesar Vallejo. Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7261023>

Sanchez, M. (2019). El procedimiento de inscripción registral peruano como procedimiento administrativo especial, Revista. Pontificia Universidad Católica del Perú. Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6363186>

Canovas, P. (2021). El registro de la propiedad ventajas de la inscripción e inconvenientes de la no inscripción. Revista del sector inmobiliario, Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5159368>

- Ortiz, M. (2020). El principio de publicidad registral y sus manifestaciones: Especial atención a su dimensión formal y a la incidencia de los derechos fundamentales en su configuración, Tesis. Universidad Miguel Hernández de Elche. Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8253321>
- Butron, D. (2021). Alto índice de observaciones en los títulos presentados al registro de predios de la SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PUBLICOS de las zonas registrales IX – XII en el periodo 2017-2018. Tesis. Pontificia Universidad Católica del Perú. Recuperado de: <http://hdl.handle.net/20.500.12404/20452>
- Condori, A. (2020). Inscripción registral como forma de transferencia convencional de la propiedad predial inscrita en la SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PUBLICOS de Perú. Tesis. Universidad Jorge Basadre Grohmann. Recuperado de: <http://repositorio.unjbg.edu.pe/handle/UNJBG/4188>
- Sernaqué, P. (2020). Proceso de formalización de predios urbanos y satisfacción del usuario de COFOPRI. Tesis. Universidad Cesar Vallejo. Recuperado de: <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/57433>
- Tapia, J. (2019). 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, Universidad Nacional de San Agustín de Arequipa. Recuperado de: <http://hdl.handle.net/20.500.12773/12300>
- Fernandez, E. (2019). Problemas jurídicos legales y económicos que impiden la inscripción de predios en el sistema registral de propiedad inmueble y el cumplimiento con la protección de los derechos de propiedad de los ciudadanos. Arequipa, 2018. Tesis, Universidad Nacional de San Agustín de Arequipa. Recuperado de: <http://hdl.handle.net/20.500.12773/12801>

- Mamani, M. (2019). Propuesta de lineamientos estratégicos para la implementación de la ventanilla única de registro inmobiliario, aplicando la metodología QFD. Tesis. Universidad del Pacífico. Recuperado de: <http://hdl.handle.net/11354/2687>
- Rojas, J. (2018). Medidas de protección a la propiedad inmobiliaria desde el registro Tesis, Universidad San Martín de Porres- Recuperado de: <https://repositorio.usmp.edu.pe/handle/20.500.12727/3566>
- Cahuata, W. (2018). Informalidad predial posterior al procedimiento de saneamiento físico legal de propiedades en la oficina zonal COFOPRI – Puno, Tesis, Universidad Cesar Vallejo <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/44648>
- Torres Castro, Fredy. (2022). Barreras que limitan la inmatriculación y formalización de predios rurales a cargo del Gobierno Regional de Lima, Huaura - 2022. Tesis. Universidad Cesar Vallejo. Recuperado de: https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/86231/Torres_CFA-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Arcos, B. (2021). El principio de legalidad y su relación con la seguridad jurídica en la oficina registral de Cusco, 2020". Recuperado de: https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/68469/Arcos_NSB-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Pinto, P. (2020). Cumplimiento de la normativa vigente: función calificadora del registrador en el registro de predios de SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PUBLICOS. Tesis. Universidad Cesar Vallejo. Recuperado de: https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/59625/Quico_BLV-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Acedo, A. (2019), Escribano Público para el Siglo XXI ENSXXI Mujer 46. Diálogo con la Jurisprudencia Vol. 129, Jurisprudencia por especialidades

- Álvarez, M.; (2018); “Nuevas tecnologías. Reflexión sobre su impacto en las actividades de un notario”; Boletín del Notario N° 959, Buenos Aires.
- Armillá, C. (2020) Martínez-Dudda, Natalia; Szabo, Sebastián; Zavala, Gastón; Contratos documentados y electrónicos. En Gaceta del Notario N° 950; 2005. pág. 49.
- Gonzales, B. (2018). La ayuda de Galindo, Serie Lefis n° 16, Editorial Universidad de Zaragoza.
- Bolas, A. (2020) “Firmas digitales, comercio electrónico y fideicomiso notarial”; En Revue Juridique des Notaires n° 36, octubre-diciembre de 2010.
- Cabal, A.; (2014); “La factibilidad de la matriz o el origen del certificado notarial en formato electrónico”; Trabajo inédito, presentado por el propio autor durante el periodo de investigación establecido por el Consejo del Notariado de España; Madrid.
- Torres, J. I. (2018). Derecho y cambio social. Derecho y Cambio Social web site: [https://www.derechoycambiosocial.com/revista034/Transparencia_funcion_publica.p df](https://www.derechoycambiosocial.com/revista034/Transparencia_funcion_publica.pdf)
- Malatesta, J., & Hernández Nito, D. (2016). Guía del abogado. Lima: Editora y Librería Jurídica Grijley EIRL.
- Morón, J. C. (2019). Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo. Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- Vidal, R. (2017). La inmediatez en el sistema peruano. Lima. Universidad Nacional Mayor de San Marcos, 314, pp.
- Puente, L. (2018). Responsabilidad por función notarial y el código civil peruano. Themis: Revista de Derecho, 295, pp.
- Pinto, M. (2019). El régimen de las del derecho notarial y comercial, su compatibilidad para la tutela ambiental. Abeledo Perrot, 100, pp.

Alfaro, R. (2020). Eficacia de la tutela de los intereses difusos según el art. 82° del código procesal civil peruano. Lima. Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

Trigoso, D. (2019). Deficiencias jurídicas en la regulación peruana en materia registral. Lima. Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo, 102.pp.

Romero, J. (2018). La eficiencia de la digitalización, Huánuco. Universidad Nacional Hermilio Valdizan de Huánuco, 239, pp.

Pastor, L. (2020). El proceso penal y la responsabilidad civil de los notarios. Trujillo. Universidad Nacional de Trujillo, 140, pp

ANEXOS

Anexo 1: Matriz de categorización

La Calificación Registral y Demora en la inscripción de predios en la Oficina Registral de Tarapoto-2021-2023											
Formulación del problema	Objetivos	Hipótesis	Técnicas e instrumentos								
<p>Problema general ¿De qué manera la calificación registral influye en la demora de la inscripción de predios en la Oficina Registral de Tarapoto-2021-2023?</p> <p>Problemas específicos</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ¿De qué manera la ineficiente calificación registral vulnera los principios registrales?: 2) ¿De qué manera la inobservancia de los plazos de vigencia de los asientos registrales vulnera el derecho a la propiedad de los usuarios?; 3) ¿Cómo generar seguridad jurídica respecta a la función calificadora del registrador público en la inscripción de predios? 	<p>Objetivo general Analizar de qué manera la calificación registral influye en la demora de la inscripción de predios en la Oficina Registral de Tarapoto-2021-2023.</p> <p>Objetivos específicos</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Analizar cómo influye la ineficiente calificación registral en la vulneración de los principios registrales. 2) Explicar de qué manera la inobservancia de los plazos de vigencia de los asientos registrales vulnera el derecho a la propiedad de los usuarios. 3) Analizar cómo generar seguridad jurídica respecta a la función calificadora del registrador público en la inscripción de predios. 	<p>Por la naturaleza de la investigación se omite hipótesis</p>	<p>Técnica Entrevista</p> <p>Instrumento Guía de entrevista no estructurada</p>								
Diseño de investigación	Escenario de estudio y participantes	Categorías y Subcategorías									
<p>Enfoque Cualitativo, tipo de investigación Básica, diseño de investigación Teoría fundamentada</p>	<p>Escenario de estudio:</p> <p>Participantes: Legislación registral, notarios, especialista en Derecho Registral.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Categorías</th> <th>Subcategorías</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">Calificación Registral</td> <td>Función Calificadora</td> </tr> <tr> <td>Principios Registrales</td> </tr> <tr> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Inscripción Registral</td> </tr> </tbody> </table>	Categorías	Subcategorías	Calificación Registral	Función Calificadora	Principios Registrales			Inscripción Registral	
Categorías	Subcategorías										
Calificación Registral	Función Calificadora										
	Principios Registrales										
	Inscripción Registral										

		Demora en la Inscripción de Predios	Derecho a la Propiedad Propiedad Inmueble	
--	--	-------------------------------------	--	--



GUÍA DE ENTREVISTA (Dirigido a Notarios)

Buenos (as) días (tardes), somos estudiantes de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo y autores de la investigación titulada: “La Calificación Registral y Demora en la inscripción de predios en la Oficina Registral de Tarapoto-2021-2023”. Por lo cual requerimos su participación en el llenado de esta guía de entrevista, por tal motivo, le solicito que rellene los espacios en blanco con la información que corresponda y conteste con sinceridad cada una de las interrogantes presentadas a continuación:

Primer objetivo específico: **Analizar cómo influye la ineficiente calificación registral en la vulneración de los principios registrales 2; por medio de una guía de entrevista.**

Datos generales

Nombre y Apellido:

Institución donde labora (sede):

Cargo que desempeña actualmente:

Experiencia laboral en el ejercicio de su función:

Fecha:

Objetivo general: Analizar de qué manera la calificación registral influye en la demora de la inscripción de predios en la Oficina Registral de Tarapoto-2022

Objetivo específico 1: Analizar cómo influye la ineficiente calificación registral en la vulneración de los principios registrales.

1. Para usted ¿En qué principios registrales rigen la calificación registral?

Explique:

2. Desde su perspectiva ¿Qué principios registrales se vulneran por la ineficiente calificación registral? ¿Por qué?

Objetivo específico 2: Explicar de qué manera la inobservancia de los plazos de vigencia de los asientos registrales vulnera el derecho a la propiedad de los usuarios.

1. Desde su experiencia, ¿Qué consecuencias jurídicas existirían tras la demora en la calificación registral? Explique su respuesta

2. ¿Considera usted, que la demora en la calificación registral, desprotegería el derecho a la propiedad del usuario? Fundamente su respuesta.

Objetivo específico 3: Analizar cómo generar seguridad jurídica respecto a la función calificadora del registrador público en la inscripción de predios.

1. ¿Considera usted que existe un adecuado control a la función calificadora del registrador público? ¿Por qué?

2. Desde su experiencia, ¿los registradores prevén los perjuicios económicos que ocasionan a los usuarios por la demora en la calificación?

ANEXO
Validación de instrumento
CARTA DE INVITACIÓN N° 01

Tarapoto, 06 de junio del 2023.

MG. MÉNDEZ IBÁÑEZ, GESELL EDINSON LEIGHTON.

Asunto: **Participación en juicio de expertos para validar instrumento de investigación cualitativa**

Me es grato dirigirme a Ud., para expresarle mi respeto y cordial saludo; respecto al asunto hacerle conocer que estoy realizando el trabajo de investigación de enfoque cualitativo titulado: ***La calificación registral y demora en la inscripción de predios en la oficina registral de Tarapoto 2021-2023.***

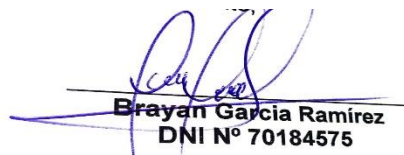
Con el fin de obtener el título de abogado.

Analizar de qué manera la calificación registral influye en la demora de la inscripción de predios en la Oficina Registral de Tarapoto-2021-2023; en consecuencia, se debe realizar una guía de análisis documental de la presente investigación, que deben ser validadas por expertos, como lo es en el caso de su persona. En ese sentido, **la invitamos a colaborar con la investigación, validando en calidad de experto dicho instrumento de entrevista a expertos.**

Seguros de su participación en calidad de experto para la validación del instrumento de recolección mencionado, se le alcanza la guía de análisis documental para su evaluación, adjuntando el formato que servirá para esbozar sus apreciaciones en relación a cada ítem del presente instrumento de investigación.

Conocedora de su alto espíritu altruista, agradezco por adelantado su colaboración.

Atentamente,


Brayan Garcia Ramirez
DNI N° 70184575

Evaluación por juicio de expertos

Respetado juez: Usted ha sido seleccionado para evaluar el instrumento “entrevista a expertos”. La evaluación del instrumento es de gran relevancia para lograr que sea válido y que los resultados obtenidos a partir de este sean utilizados eficientemente. Agradecemos su valiosa colaboración.

1. Datos generales del juez.

Nombre del juez:	MG. MÉNDEZ IBÁÑES, GESELL EDINSON LEIGHTON
Grado profesional:	Maestría (x)
Área de formación académica:	Educativa (x)
Áreas de experiencia profesional:	Metodólogo, Derecho Penal
Institución donde labora:	Docente Universidad Cesar Vallejo
Tiempo de experiencia profesional en el área:	Más de 5 años (x)
Experiencia en Investigación Psicométrica: (si corresponde)	No corresponde

2. Propósito de la evaluación:

Validar el contenido del instrumento, por juicio de expertos.

3. Datos de la escala.

Nombre de la Prueba:	Validación de instrumentos		
Autora:	Garcia Ramirez, Brayan		
Procedencia:	Escuela de pregrado		
Administración:	Presencial		
Tiempo de aplicación:	30 minutos		
Ámbito de aplicación:	Ciudad de Tarapoto.		
Significación:	Calificación Registral	Categorías	Subcategorías
			Función Calificadora
			Principio Registrales

Categorías	Subcategorías	Definición						
Calificación Registral	<ul style="list-style-type: none"> - Función Calificadora Ley del notariado - Principio Registrales 	que desprende de su naturales en el ámbito jurisdiccional, en el que se emana una decisión registral, debido a que de esta manera se puede inscribir o no una rogatoria, efecto que produce la adquisición del derecho, así mismo, por el contrario puede declarar en contra impidiendo que este derecho se inscriba						
Demora en la inscripción de Predio	<ul style="list-style-type: none"> - Inscripción Registral - Derecho a la Propiedad - Propiedad inmueble 	Asimismo, en los términos que nuestra Constitución reconoce y promueve, es importante enfocarse en los derechos de propiedad: no basta que una persona la posea por una simple cuestión de creencia, lo que se necesita sé que existen derechos frente a terceros que pueden tener los suyos propios. Consecuencias económicas de su exigibilidad						
	Demora en la inscripción de Predio	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="width: 50%;">Inscripción Registral</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Derecho a la Propiedad</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Propiedad inmueble</td> </tr> </table>		Inscripción Registral		Derecho a la Propiedad		Propiedad inmueble
	Inscripción Registral							
	Derecho a la Propiedad							
	Propiedad inmueble							

5. Presentación de instrucciones para el juez

3.9. A continuación, a usted le presento el instrumento de recolección de datos elaborado por: Garcia Ramirez, Brayan. De acuerdo con los siguientes indicadores califique cada uno de los ítems según corresponda.

Categoría	Calificación	Indicador
CLARIDAD El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintácticasemántica son adecuadas.	1. No cumple con el criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por laordenación de estas.
	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.
	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxisadecuada.
	1. totalmente en desacuerdo (nocumple con el criterio)	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.

COHERENCIA El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo.	2. Desacuerdo (bajo nivel de acuerdo)	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.
	3. Acuerdo (moderado nivel)	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.
	4. Totalmente de Acuerdo (alto nivel)	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.
RELEVANCIA El ítem es esencial o importante, es decir debe ser incluido.	1. No cumple con el criterio	El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
	2. Bajo Nivel	El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
	3. Moderado nivel	El ítem es relativamente importante.
	4. Alto nivel	El ítem es muy relevante y debe ser incluido.

Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brinde sus observaciones que considere pertinente

1 No cumple con el criterio
2. Bajo Nivel
3. Moderado nivel
4. Alto nivel

Categorías	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
Los vacíos legales de la responsabilidad civil del notario	¿Para usted ¿En qué principios registrales rigen la calificación registral?	4	4	3	4
	¿Qué principios registrales se vulneran por la ineficiente calificación registral? ¿Por qué?	4	4	4	4
	¿Qué consecuencias jurídicas existirían tras la demora en la calificación registral? Explique su respuesta	4	4	4	4
Demora en la inscripción de Predio	¿Considera usted, que la demora en la calificación registral, desprotegería el derecho a la propiedad del usuario? Fundamente su respuesta.	4	3	4	4
	¿Considera usted que existe un adecuado control a la función calificadora del registrador público? ¿Por qué?	4	4	4	4
	Desde su experiencia, ¿los registradores prevén los perjuicios económicos que ocasionan a los usuarios por la demora en la calificación?	4	4	3	4

INSTRUCCIONES. Leer minuciosamente cada interrogante y responder desde su experiencia laboral y los conocimientos adquiridos, con claridad y autenticidad, en vista de que, la información obtenida corresponde a los resultados del presente trabajo de investigación, cumpliendo de esa manera los objetivos del mismo.



Gesell Edinson Leington Méndez I...
ABOGADO
REG. CALL. 8933

Firma del Evaluador
DNI N° 7077702

Validación de instrumento
CARTA DE INVITACIÓN N° 02

Tarapoto, 06 de junio del 2023.

MG. SAAVEDRA GATICA DE BARDALEZ, LUCIOLA.

Asunto: **Participación en juicio de expertos para validar instrumento de investigación cualitativa**

Me es grato dirigirme a Ud., para expresarle mi respeto y cordial saludo; respecto al asunto hacerle conocer que estoy realizando el trabajo de investigación de enfoque cualitativo titulado: ***La calificación registral y demora en la inscripción de predios en la oficina registral de Tarapoto 2021-2023.***


Con el fin de obtener el título de abogado.

Analizar de qué manera la calificación registral influye en la demora de la inscripción de predios en la Oficina Registral de Tarapoto-2021-2023; en consecuencia, se debe realizar una guía de análisis documental de la presente investigación, que deben ser validadas por expertos, como lo es en el caso de su persona. En ese sentido, **la invitamos a colaborar con la investigación, validando en calidad de experto dicho instrumento de recolección de información.**

Seguros de su participación en calidad de experto para la validación del instrumento de recolección mencionado, se le alcanza la guía de análisis documental para su evaluación, adjuntando el formato que servirá para esbozar sus apreciaciones en relación a cada ítem del presente instrumento de investigación.

Conocedora de su alto espíritu altruista, agradezco por adelantado su colaboración.

Atentamente,


Brayan Garcia Ramirez
DNI N° 70184575

Evaluación por juicio de expertos

Respetado juez: Usted ha sido seleccionado para evaluar el instrumento “entrevista a expertos”. La evaluación del instrumento es de gran relevancia para lograr que sea válido y que los resultados obtenidos a partir de este sean utilizados eficientemente. Agradecemos su valiosa colaboración.

4. Datos generales del juez.

Nombre del juez:	SAAVEDRA GATICA DE BARDALEZ, LUCIOLA
Grado profesional:	Maestría (x)
Área de formación académica:	Educativa (x)
Áreas de experiencia profesional:	Derecho Registral, Gestión Publica
Institución donde labora:	Notaria Cisneros Olano
Tiempo de experiencia profesional en el área:	Más de 5 años (x)
Experiencia en Investigación Psicométrica: (si corresponde)	No corresponde



5. Propósito de la evaluación:

Validar el contenido del instrumento, por juicio de expertos.

6. Datos de la escala.

Nombre de la Prueba:	Validación de instrumentos
Autora:	Garcia Ramirez, Brayan
Procedencia:	Escuela de pregrado

Categorías	Subcategorías	Definición	
Calificación Registral	<ul style="list-style-type: none"> - Función Calificadora Ley del notariado - Principio Registrales 	que desprende de su naturales en el ámbito jurisdiccional, en el que se emana una decisión registral, debido a que de esta manera se puede inscribir o no una rogatoria, efecto que produce la adquisición del derecho, así mismo, por el contrario puede declarar en contra impidiendo que este derecho se inscriba	
Demora en la inscripción de Predio	<ul style="list-style-type: none"> - Inscripción Registral - Derecho a la Propiedad - Propiedad inmueble 	Asimismo, en los términos que nuestra Constitución reconoce y promueve, es importante enfocarse en los derechos de propiedad: no basta que una persona la posea por una simple cuestión de creencia, lo que se necesita sé que existen derechos frente a terceros que pueden tener los suyos propios. Consecuencias económicas de su exigibilidad	
Administración:	Presencial		
Tiempo de aplicación:	30 minutos		
Ámbito de aplicación:	Ciudad de Tarapoto.		
Significación:	Calificación Registral	Categorías	Subcategorías
		Función Calificadora	
	Demora en la inscripción de Predio	Principio Registrales	
		Inscripción Registral	
		Derecho a la Propiedad	
		Propiedad inmueble	

6. Presentación de instrucciones para el juez

A continuación, a usted le presento el instrumento de recolección de datos elaborado por: Garcia Ramirez, Brayan. De acuerdo con los siguientes indicadores califique cada uno de los ítems según corresponda.

Categoría	Calificación	Indicador
CLARIDAD El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintácticy semántica son	1. No cumple con el criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas.
	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.

adecuadas.	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
COHERENCIA El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo.	1. totalmente en desacuerdo (no cumple con el criterio)	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.
	2. Desacuerdo (bajo nivel de acuerdo)	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.
	3. Acuerdo (moderado nivel)	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.
	4. Totalmente de Acuerdo (alto nivel)	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.
RELEVANCIA El ítem es esencialmente importante, es decir debe ser incluido.	1. No cumple con el criterio	El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
	2. Bajo Nivel	El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
	3. Moderado nivel	El ítem es relativamente importante.
	4. Alto nivel	El ítem es muy relevante y debe ser incluido.

Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brinde sus observaciones que considere pertinente

1 No cumple con el criterio
2. Bajo Nivel
3. Moderado nivel
4. Alto nivel

Categorías	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
Los vacíos legales de la responsabilidad civil del notario	¿Para usted ¿En qué principios registrales rigen la calificación registral?	4	4	4	3
	¿Qué principios registrales se vulneran por la ineficiente calificación registral? ¿Por qué?	4	4	4	4
	¿Qué consecuencias jurídicas existirían tras la demora en la calificación registral? Explique su respuesta	4	4	4	4
Demora en la inscripción de Predio	¿Considera usted, que la demora en la calificación registral, desprotegería el derecho a la propiedad del usuario? Fundamente su respuesta.	3	4	4	4
	¿Considera usted que existe un adecuado control a la función calificadora del registrador público? ¿Por qué?	4	4	4	4

	Desde su experiencia, ¿los registradores prevén los perjuicios económicos que ocasionan a los usuarios por la demora en la calificación?	4	4	3	4
--	--	---	---	---	---

INSTRUCCIONES. Leer minuciosamente cada interrogante y responder desde su experiencia laboral y los conocimientos adquiridos, con claridad y autenticidad, en vista de que, la información obtenida corresponde a los resultados del presente trabajo de investigación, cumpliendo de esa manera los objetivos del mismo.



Asociación de Abogados de Arequipa
ABOGADA
 Reg. CASM N° 1529

Firma del Evaluador
DNI N° 47322092

ANEXO
Validación de instrumento
CARTA DE INVITACIÓN N° 03

Tarapoto, 06 de junio del 2023.

MG. GAMARRA MORANTE, KELLY BETINA

Asunto: **Participación en juicio de expertos para validar instrumento de investigación cualitativa**

Me es grato dirigirme a Ud., para expresarle mi respeto y cordial saludo; respecto al asunto hacerle conocer que estoy realizando el trabajo de investigación de enfoque cualitativo titulado: ***La calificación registral y demora en la inscripción de predios en la oficina registral de Tarapoto 2021-2023.***

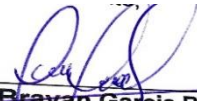
Con el fin de obtener el título de abogado.

Analizar de qué manera la calificación registral influye en la demora de la inscripción de predios en la Oficina Registral de Tarapoto-2021-2023; en consecuencia, se debe realizar una guía de análisis documental de la presente investigación, que deben ser validadas por expertos, como lo es en el caso de su persona. En ese sentido, **la invitamos a colaborar con la investigación, validando en calidad de experto dicho instrumento de entrevista.**

Seguros de su participación en calidad de experto para la validación del instrumento de recolección mencionado, se le alcanza la guía de análisis documental para su evaluación, adjuntando el formato que servirá para esbozar sus apreciaciones en relación a cada ítem del presente instrumento de investigación.

Concedora de su alto espíritu altruista, agradezco por adelantado su colaboración.

Atentamente,


Brayan Garcia Ramirez
DNI N° 70184575

Evaluación por juicio de expertos

Respetado juez: Usted ha sido seleccionado para evaluar el instrumento “entrevista a expertos”. La evaluación del instrumento es de gran relevancia para lograr que sea válido y que los resultados obtenidos a partir de este sean utilizados eficientemente. Agradecemos su valiosa colaboración.

7. Datos generales del juez.

Nombre del juez:	GAMARRA MORANTE, KELLY BETINA
Grado profesional:	Maestría (x)
Área de formación académica:	Educativa (x)
Áreas de experiencia profesional:	Gestión Publica
Institución donde labora:	UGEL San Martin
Tiempo de experiencia profesional en el área:	Más de 5 años (x)
Experiencia en Investigación Psicométrica: (si corresponde)	No corresponde

8. Propósito de la evaluación:

Validar el contenido del instrumento, por juicio de expertos.

9. Datos de la escala.

Nombre de la Prueba:	Validación de instrumentos
Autora:	Garcia Ramirez, Brayan
Procedencia:	Escuela de pregrado
Administración:	Presencial
Tiempo de aplicación:	30 minutos



Categorías	Subcategorías	Definición								
Calificación Registral	<ul style="list-style-type: none"> - Función Calificadora Ley del notariado - Principio Registrales 	que desprende de su naturales en el ámbito jurisdiccional, en el que se emana una decisión registral, debido a que de esta manera se puede inscribir o no una rogatoria, efecto que produce la adquisición del derecho, así mismo, por el contrario puede declarar en contra impidiendo que este derecho se inscriba								
Demora en la inscripción de Predio	<ul style="list-style-type: none"> - Inscripción Registral - Derecho a la Propiedad - Propiedad inmueble 	Asimismo, en los términos que nuestra Constitución reconoce y promueve, es importante enfocarse en los derechos de propiedad: no basta que una persona la posea por una simple cuestión de creencia, lo que se necesita sé que existen derechos frente a terceros que pueden tener los suyos propios. Consecuencias económicas de su exigibilidad								
Ámbito de aplicación:	Ciudad de Tarapoto.									
Significación:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Categorías</th> <th style="width: 50%;">Subcategorías</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center; vertical-align: middle;">Calificación Registral</td> <td>Función Calificadora</td> </tr> <tr> <td>Principio Registrales</td> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;">Demora en la inscripción de Predio</td> <td>Inscripción Registral</td> </tr> <tr> <td>Derecho a la Propiedad</td> </tr> <tr> <td>Propiedad inmueble</td> </tr> </tbody> </table>	Categorías	Subcategorías	Calificación Registral	Función Calificadora	Principio Registrales	Demora en la inscripción de Predio	Inscripción Registral	Derecho a la Propiedad	Propiedad inmueble
Categorías	Subcategorías									
Calificación Registral	Función Calificadora									
	Principio Registrales									
Demora en la inscripción de Predio	Inscripción Registral									
	Derecho a la Propiedad									
	Propiedad inmueble									

7. Presentación de instrucciones para el juez

A continuación, a usted le presento el instrumento de recolección de datos elaborado por: Garcia Ramirez, Brayan. De acuerdo con los siguientes indicadores califique cada uno de los ítems según corresponda.

Categoría	Calificación	Indicador
CLARIDAD El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintácticay semántica son adecuadas.	1. No cumple con el criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por laordenación de estas.
	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.
	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxisadecuada.

COHERENCIA El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo.	1. totalmente en desacuerdo (no cumple con el criterio)	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.
	2. Desacuerdo (bajo nivel de acuerdo)	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.
	3. Acuerdo (moderado nivel)	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.
	4. Totalmente de Acuerdo (alto nivel)	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.
RELEVANCIA El ítem es esencialmente importante, es decir debe ser incluido.	1. No cumple con el criterio	El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
	2. Bajo Nivel	El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
	3. Moderado nivel	El ítem es relativamente importante.
	4. Alto nivel	El ítem es muy relevante y debe ser incluido.

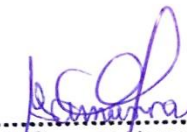
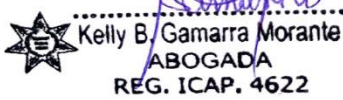
Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brinde sus observaciones que considere pertinente

1 No cumple con el criterio
2. Bajo Nivel
3. Moderado nivel
4. Alto nivel

Categorías	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
Los vacíos legales de la responsabilidad civil del notario	¿Para usted ¿En qué principios registrales rigen la calificación registral?	3	4	4	4
	¿Qué principios registrales se vulneran por la ineficiente calificación registral? ¿Por qué?	4	4	4	3
	¿Qué consecuencias jurídicas existirían tras la demora en la calificación registral? Explique su respuesta	4	4	4	4
Demora en la inscripción de Predio	¿Considera usted, que la demora en la calificación registral, desprotegería el derecho a la propiedad del usuario? Fundamente su respuesta.	4	4	4	4
	¿Considera usted que existe un adecuado control a la función calificadora del registrador público? ¿Por qué?	4	4	3	4
	Desde su experiencia, ¿los registradores prevén los perjuicios económicos que ocasionan a los	4	4	4	4

	usuarios por la demora en la calificación?				
--	--	--	--	--	--

INSTRUCCIONES. Leer minuciosamente cada interrogante y responder desde su experiencia laboral y los conocimientos adquiridos, con claridad y autenticidad, en vista de que, la información obtenida corresponde a los resultados del presente trabajo de investigación, cumpliendo de esa manera los objetivos del mismo.

Kelly B. Gamarra Morante
ABOGADA
REG. ICAP. 4622

Firma del Evaluador
DNI N°73150130



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

GUÍA DE ENTREVISTA (Dirigido a Notarios)

Buenos (as) días (tardes), somos estudiantes de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo y autores de la investigación titulada: "La Calificación Registral y Demora en la inscripción de predios en la Oficina Registral de Tarapoto-2021-2023". Por lo cual requerimos su participación en el llenado de esta guía de entrevista, por tal motivo, le solicito que rellene los espacios en blanco con la información que corresponda y conteste con sinceridad cada una de las interrogantes presentadas a continuación:

Primer objetivo específico: **Analizar cómo influye la ineficiente calificación registral en la vulneración de los principios registrales 2; por medio de una guía de entrevista.**

Datos generales

Nombre y Apellido: Marco Alain Rodriguez Rios

Institución donde labora (sede): Notaria Rodriguez Rios

Cargo que desempeña actualmente: Notario Público.

Experiencia laboral en el ejercicio de su función: 07 años

Fecha: 19 de junio del 2023


MARCO ALAÍN RODRÍGUEZ RÍOS
NOTARIO ABOGADO
TARAPOTO

Objetivo general: Analizar de qué manera la calificación registral influye en la demora de la inscripción de predios en la Oficina Registral de Tarapoto-2022

Objetivo específico 1: Analizar cómo influye la ineficiente calificación registral en la vulneración de los principios registrales.

1. Para usted ¿En qué principios registrales rigen la calificación registral?

Explique:

Los Principios que rigen sería los siguientes, publicidad registral, autenticidad de documentos, competencia registral, jerarquía, predictibilidad, es por ello que se entiende que los supuestos de pronunciamiento del registrador ya están predeterminados y el registrador tiene que ya presuponer que va responder en sus esquelas, además de ello el principio de rogatoria, porque se entiende que los actos son rogados y no pueden inscribir lo que el usuario no ha solicitado.

2. Desde su perspectiva ¿Qué principios registrales se vulneran por la ineficiente calificación registral? ¿Por qué?

Yo discrepo en la pregunta al referimos sobre la ineficiente calificación registral, es un término muy fuerte, al hablar de ineficiencia del registrador y el asistente registral que estarían prácticamente mal en toda su función y eso no es cierto, yo discrepo que toda la calificación registral sea ineficiente, que hay puntos en los cuales no digo que sea ineficiente, que se atenta contra el principio de predictibilidad, que es lo que sucede, el principio de predictibilidad es lo que tú ya debes presuponer, cuando ingresas un título, a veces pasa que los criterios de calificación del registrador son diferentes, para algunos registradores una acto es inscribible y para otro es observable y para otro tachable; partiendo desde ese punto el principio de predictibilidad es el principal afectado en la calificación registral, pero no podemos hablar de una ineficiente calificación registral.

MARCO ALAÍN RODRÍGUEZ RÍOS
NOTARIO-ABOGADO
TARAPOTO

Objetivo específico 2: Explicar de qué manera la inobservancia de los plazos de vigencia de los asientos registrales vulnera el derecho a la propiedad de los usuarios.

1. Desde su experiencia, ¿Qué consecuencias jurídicas existirían tras la demora en la calificación registral? Explique su respuesta
Desde mi perspectiva, no hay consecuencias jurídicas, son temas administrativos, al hablar de consecuencias jurídicas, por ejemplo en el caso de que entraría otro título a posteriori, una compra venta a posteriori, no podría darse cuando en otra notaría si el derecho aún no está inscrito, en todo caso son consecuencias sociales, molestia ira, enojo, que son simplemente sentimientos humanos, cuando se habla de consecuencia jurídicas estamos hablando de una trasposición, una traslación de actos jurídicos, consecuencias jurídicas significan que una relación procesal cambia, pero la ira, el enojo, la rabia, en todo caso la pregunta correspondería a una excepción a la norma, lo que la pregunta hace suponer que en todo caso se hace eso, una mala calificación, puede ser que sea así, y esto amerita una responsabilidad administrativa, presentas una queja contra el registrador lo cual es factible de un proceso administrativo sancionador contra el registrador, pero no estamos hablando de que eso sea la regla es una excepción.
2. ¿Considera usted, que la demora en la calificación registral, desprotegería el derecho a la propiedad del usuario? Fundamente su respuesta.
Si estamos hablando del derecho a la propiedad que ya está formalizada en una notaría, en una escritura pública, lo que hace registros públicos a diferencia del sistema registral alemán que es constitutivo a diferencia del sistema registral peruano es declarativo y publicitario, al decir esa propiedad le pertenece a una persona determinada, entonces una demora en la calificación registral no te restringe el derecho a la propiedad, lo que sí podría hacer es limitar el derecho a la propiedad, pongamos el caso de que compraste una propiedad y quieres sacar un préstamo y aun no se inscribe la propiedad a tu nombre, esa demora si limita el ejercicio del derecho a la propiedad, no te quita


MARCO ALAIN RODRIGUEZ RIOS
NOTARIO-ABOGADO
TARAPOTO

la propiedad pero si te va limitar, si de repente quieres arrendar, poder inscribir a la municipalidad o solicitar algún servicio público, si limita el ejercicio de este derecho.

Objetivo específico 3: Analizar cómo generar seguridad jurídica respecto a la función calificadora del registrador público en la inscripción de predios.

1. ¿Considera usted que existe un adecuado control a la función calificadora del registrador público? ¿Por qué?

El registrador es un ser humano como cualquiera con errores y con acierto la calificación registral no es hecha por inteligencia artificial, y como ser humano para que le puedas exigir que cumpla con su función de manera diligente, primero lo tienes que preparar, capacitar, invertir, como le vas a exigir si tu no lo inviertes, si no se le capacita, pero vayamos a la entidad si en realidad la entidad está brindando esas facilidades al registrador para especializarse, se entiende que un registrador se le ha puesto para calificar predios en su curriculum tiene capacitación en predios y que su experiencia le otorga ese merito, pero no vas a poner a un registrador a calificar predios cuando no tiene ninguno grado de preparación, cuando solo se ha dedicado por ejemplo al registro de vehiculares, en todo caso como distribuye, como uniformiza su planeamiento de trabajo, pero no depende de este sino depende de la institución, es así que el elemento humano no ha decidido estar ahí, alguien lo puso ahí y el que estaba a cargo analizo que este servidor público iba a ser eficiente en esa función, de repente le han puesto ahí porque no hay recursos humanos, lamentablemente quizás no tenga la capacitación porque no hay recursos para que se implementen las plazas, tendría que verse cuantos registradores hay en la región de San Martín, cuantos títulos se dan, de repente se requiere como en toda entidad pública mayor personal y capacitación, en muchas ocasiones esto sucede por la falta de recursos económicos en la administración pública.

MARCO ALAÍN RODRÍGUEZ RÍOS
NOTARIO - ABOGADO
TARAPOTO

2. Desde su experiencia, ¿los registradores prevén los perjuicios económicos que ocasionan a los usuarios por la demora en la calificación?
Considero que el registrador es una persona, un profesional y que como profesional quiere ser eficiente y como toda persona para que sea eficiente tienen que darle las herramientas necesarias, primero que se le proporcione un buen equipo que no falle, una computadora con buen software, acceso a internet, que lo preparen y capaciten constantemente, muchos profesionales ingresan por un concurso público a laborar, pueden ser muy buenos en el examen incluso ser los mejores, pero es importante que la entidad para la cual concursaron los capacite, para poder desempeñar una buena labor, muchas veces al no ser capacitados dejan de brindar un buen servicio, por ende al hablar de perjuicio económico lo tendría que hacer el usuario, considero que no podría afirmar que todo el aparato público en el Perú es ineficiente, que se le quisiera direccionar toda la carga al registrador, como en toda entidad tiene que darle los medios, la eficiencia viene de arriba desde el sistema. En todo caso lo único que nosotros recibimos de los usuarios por la demora o una errada calificación es enojo, ira, pero nunca sabré si efectivamente existió un perjuicio económico.

MARCO ALAÍN RODRÍGUEZ RÍOS
NOTARIO ABOGADO
TARAPOTO



GUÍA DE ENTREVISTA (Dirigido a Notarios)

Buenos (as) días (tardes), somos estudiantes de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo y autores de la investigación titulada: "La Calificación Registral y Demora en la inscripción de predios en la Oficina Registral de Tarapoto-2021-2023". Por lo cual requerimos su participación en el llenado de esta guía de entrevista, por tal motivo, le solicito que rellene los espacios en blanco con la información que corresponda y conteste con sinceridad cada una de las interrogantes presentadas a continuación:

Primer objetivo específico: Analizar cómo influye la ineficiente calificación registral en la vulneración de los principios registrales 2; por medio de una guía de entrevista.

Datos generales

Nombre y Apellido: John Arenas Acosta

Institución donde labora (sede): Notaria John Arenas Acosta

Cargo que desempeña actualmente: Notario Público.

Experiencia laboral en el ejercicio de su función: 23 años

Fecha: 26 de junio del 2023

Objetivo general: Analizar de qué manera la calificación registral influye en la demora de la inscripción de predios en la Oficina Registral de Tarapoto-2022

Objetivo específico 1: Analizar cómo influye la ineficiente calificación registral en la vulneración de los principios registrales.

1. Para usted ¿En qué principios registrales rigen la calificación registral?
Explique:
Debe regirse bajo el principio de legalidad que establece los registros públicos, sin embargo, el principio que sobre todo debe tener en cuenta para la calificación registral es de legalidad pues le permite al registrador realizar un análisis mesurado y de acorde a lo que se solicita teniendo en cuenta lo que establece la ley por que las facultades con las que cuenta el registrador precisamente la ley le otorga y le permite tener una visión clara de que debe de hacer.
2. Desde su perspectiva ¿Qué principios registrales se vulneran por la ineficiente calificación registral? ¿Por qué?
Mas que principio se debería tener en cuenta la motivación debida, lo que sucede que en los registros públicos de la oficina registral de Tarapoto lo que se ha podido percibir es que los registradores, te observan pero no motivan sus observaciones y muchas veces si la motivan es de manera somera, pero no sustenta en el caso de ¿El marco normativo, que establece el código civil, el manual de inscripciones o los distintos dispositivos legales, lo que no sucede en otras oficinas registrales como por ejemplo la de Huánuco en la cual también he sido notario, en donde si motivan es decir lo que establece el Código Civil o las demás leyes, pero en nuestra zona pocos registradores son lo que si motivan sus observaciones e incluso la calificación registral del un título solo lo hacen a medias, solo ven una parte, vuelves a subsanar y te vuelven a observar lo que no observaron en su



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp is green and white, with the text "COLEGIO NOT. Tarapoto" at the top, "TARAPOTO" in the center, and "PERU" at the bottom. The signature is written in a cursive style and is partially obscured by the stamp.

oportunidad, eso es lo que establece la ley, el estudio de un título debe ser total, lo que puede ameritar una sanción administrativa contra el registrador por no realizar una calificación integral del título

Objetivo específico 2: Explicar de qué manera la inobservancia de los plazos de vigencia de los asientos registrales vulnera el derecho a la propiedad de los usuarios.

1. Desde su experiencia, ¿Qué consecuencias jurídicas existirían tras la demora en la calificación registral? Explique su respuesta

Existen muchas consecuencias jurídicas, como por ejemplo que estaría limitando que se traben embargos sobre una propiedad y sobre el hecho que no se haya hecho un estudio del título de manera eficiente que ha arrastrado a hacer aclaraciones, volver hacer dos o tres aclaraciones por el simple hecho de que el registrador no motiva sus pronunciamientos que incurre en responsabilidades civiles administrativas y penales, lo que sin lugar a dudas a perder una propiedad y no poder cobrar las indemnizaciones de ley.

2. ¿Considera usted, que la demora en la calificación registral, desprotegería el derecho a la propiedad del usuario? Fundamente su respuesta.

Considero que sí, en el caso de mi notaria, se ha visto caso que por la dejadez han estado perjudicando al usuario en su derecho, por ejemplo, cuando se presente la rogatoria de levantamiento de hipoteca, sin embargo, habían transcurrido mas de veinticinco días y el registrador no se había pronunciado y no se podía tampoco vender esa propiedad, lo cual su vez tacho este título, teniendo que volver nuevamente a solicitar la inscripción lo que genero un gasto económico y la molestia del usuario.

Objetivo específico 3: Analizar cómo generar seguridad jurídica respecto a la función calificadora del registrador público en la inscripción de predios.



1. ¿Considera usted que existe un adecuado control a la función calificadora del registrador público? ¿Por qué?

No existe, aparente mente desde que soy notario en esta oficina registral, nunca me han notificado o han sabido motivar con que se la notificado al registrador, que sanción se la impuesto o cual ha sido el proceso administrativo que se le ha iniciado, es asi que por ejemplo cuando el colegio de Notario de San Martin quería renovar su junta directiva, por alguna situaciones interpuso una acción de amparo y esto nunca fue notificada a los registros públicos y una persona ajena presento un escrito una simple copia, la misma que por este escrito el registrador suspendió el plazo y no se pudo inscribir esta junta directiva, pese a que el poder judicial en ningún momento haya oficiado a registros públicos, lo cual por tres años no se pudo inscribir la junta directiva limitando a que se pueda construir el Colegio de Notarios, pero ya causo un perjuicio, se interpuso una queja y hasta la fecha no se sabe cual es la sanción para estos dos registradores lo que es un abuso y extralimitación de sus funciones al tomar determinadas decisiones.

2. Desde su experiencia, ¿los registradores prevén los perjuicios económicos que ocasionan a los usuarios por la demora en la calificación?

No, prevén ellos, cada ciudadano debe hacer prevalecer su derecho a nivel jurisdiccional, hablando como institución esta no otorga una indemnización sobre daños y perjuicios, no hay una directiva que diga que por la demora de estos se le sancionara al registrador y de alguna manera le va resarcir el daño por medio de una indemnización al usuario, aparentemente los registradores hacen uso abuso de sus atribuciones, y el hecho de ir a un proceso judicial causa un gasto económico y de tiempo.



Handwritten signature and official stamp of the Colegio de Notarios Públicos de San Martín. The stamp is circular and contains the text "COLEGIO DE NOTARIOS PÚBLICOS" and "SAN MARTÍN".



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

GUÍA DE ENTREVISTA (Dirigido a Servidores Públicos la Superintendencia Nacional de Registros Públicos-Tarapoto)

Buenos (as) días (tardes), somos estudiantes de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo y autores de la investigación titulada "La Calificación Registral y Demora en la inscripción de predios en la Oficina Registral de Tarapoto-2021-2023". Por lo cual requerimos su participación en el llenado de esta guía de entrevista, por tal motivo, le solicito que rellene los espacios en blanco con la información que corresponda y conteste con sinceridad cada una de las interrogantes presentadas a continuación:

Primer objetivo específico: **Analizar cómo influye la ineficiente calificación registral en la vulneración de los principios registrales 2; por medio de una guía de entrevista.**

Datos generales

Nombre y Apellido: Keldy Guerra Gonzales

Institución donde labora (sede): Municipalidad Provincia de San Martín

Cargo que desempeña actualmente: Abogada y ex servidora Pública en la Oficina Registral de Tarapoto, ex administradora notarial.

Experiencia laboral en el ejercicio de su función: 12 años

Fecha: 26 de mayo del 2023


Keldy Guerra Gonzales
ABOGADA
C.A.B. N° 1428

Objetivo general: Analizar de qué manera la calificación registral influye en la demora de la inscripción de predios en la Oficina Registral de Tarapoto-2022

Objetivo específico 1: Analizar cómo influye la ineficiente calificación registral en la vulneración de los principios registrales.

8. Para usted ¿En qué principios registrales rigen la calificación registral?
Explique:
Los principios registrales serían, de celeridad, legalidad prioridad preferente de rogación y todo aquello que establece la ley por que permite un mejor análisis y desarrollo de lo que es la calificación registral que establece las directivas de Registros Públicos.
9. Desde su perspectiva ¿Qué principios registrales se vulneran por la ineficiente calificación registral? ¿Por qué?
Mas que principios es la publicidad registral que todo acto sobre el registro de predios debe figurar y declararse en el registro de predios, en el sentido de que uno busca con la inscripción del predio que se ventile este y que no se permita la inscripción de actos en los cuales los que están legitimados para solicitar una rogatoria no se vean afectados, ni tampoco se realicen actos ilícitos, como puede ser una doble venta.

Objetivo específico 2: Explicar de qué manera la inobservancia de los plazos de vigencia de los asientos registrales vulnera el derecho a la propiedad de los usuarios.

7. Desde su experiencia, ¿Qué consecuencias jurídicas existirían tras la demora en la calificación registral? Explique su respuesta


Arley Guerra Gonzales
ABOGADA
C.A.B.M. N° 1429

Sería la inseguridad jurídica para el titular del derecho a registrar, no existiría una vulneración del derecho a la propiedad, no menoscaba el derecho a la propiedad en cierto punto si restringe a realizar determinados actos y negocios jurídicos, el carácter publicitario que tiene los Registros Públicos, este ente actúe como una institución respalda tu derecho ya constituido y adquirido el mismo que lo enviste cualquier autoridad que la ley le otorga

8. ¿Considera usted, que la demora en la calificación registral, desprotegería el derecho a la propiedad del usuario? Fundamente su respuesta

No, para nada porque el derecho lo adquiero por la consensualización de las partes, cuando estas manifiestan su voluntad y los demás requisitos del acto jurídico, ya sea para transferir una propiedad por sus diversas modalidades, para levantar o constituir una hipoteca, para independizar, adjudicar u otra modalidad que la ley permite.

Objetivo específico 3: Analizar cómo generar seguridad jurídica respecto a la función calificadora del registrador público en la inscripción de predios.

7. ¿Considera usted que existe un adecuado control a la función calificadora del registrador público? ¿Por qué?

No, por que si existiera un adecuado control a la calificación, no se estarían dando las observaciones mal fundamentadas u observación motivaciones a derecho, no se vulneraría los plazos, aun existiendo reglamentos internos que estos manejan, siendo así que existe un área llamada defensoría de usuario que muchas veces se ve abarrotada de reclamos y quejas sin embargo se remite a la sede central que es Moyobamba y solo le da un llamado de atención mas no una sanción que amerita esta acción,

8. Desde su experiencia, ¿los registradores prevén los perjuicios económicos que ocasionan a los usuarios por la demora en la calificación?

No por que si los registradores previeran estuvieran pendiente a los plazos, impulsando de manera oportuna los títulos, estudiando adecuadamente cada


Kely Guerra Gonzales
ABOGADA
C.A.S.B. N° 1428

rogatoria, siendo así que se emite observaciones incorrecta, que generan que el usuario tenga que adivinar cual es la observación debido a que acceso al registrador no se tiene, en ese sentido se va a vencer el titulo y quien paga es el usuario no el registrador, pagando su reingreso, si hablamos de cuidar la economía de usuario, no cuidan no existe una economía procesal.


Kelly Cordero Gonzales
ABOGADA
C.A.B.M. N° 1429



GUÍA DE ENTREVISTA (Dirigido a Especialista en Derecho Registral)

Buenos (as) días (tardes), somos estudiantes de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo y autores de la investigación titulada: "La Calificación Registral y Demora en la inscripción de predios en la Oficina Registral de Tarapoto-2021-2023". Por lo cual requerimos su participación en el llenado de esta guía de entrevista, por tal motivo, le solicito que rellene los espacios en blanco con la información que corresponda y conteste con sinceridad cada una de las interrogantes presentadas a continuación:

Primer objetivo específico: Analizar cómo influye la ineficiente calificación registral en la vulneración de los principios registrales 2; por medio de una guía de entrevista.

Datos generales

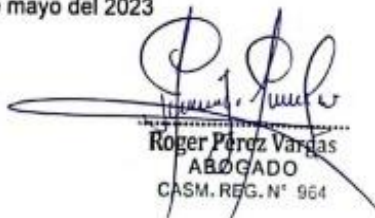
Nombre y Apellido: Roger Perez Vargas

Institución donde labora (sede): W A bogados

Cargo que desempeña actualmente: Abogada y Secretario Notarial

Experiencia laboral en el ejercicio de su función: 07 años

Fecha: 26 de mayo del 2023


Roger Pérez Vargas
ABOGADO
CASM. REG. N° 964

Objetivo general: Analizar de qué manera la calificación registral influye en la demora de la inscripción de predios en la Oficina Registral de Tarapoto-2022

Objetivo específico 1: Analizar cómo influye la ineficiente calificación registral en la vulneración de los principios registrales.

1. Para usted ¿En qué principios registrales rigen la calificación registral?

Explique:

Los principios registrales Legalidad, tracto sucesivo, Rogación, Prioridad preferente, tracto sucesivo, siendo el mas importante el de legalidad fundando a que todo acto debe estar acorde a ley y teniendo en cuenta su naturaleza.

2. Desde su perspectiva ¿Qué principios registrales se vulneran por la ineficiente calificación registral? ¿Por qué?

A mi parecer seria el principio de legitimación, por que todo titulo publicitado se presume exacto y valido para todos y al existir una mala calificación afectaría directamente este principio teniendo en consideración de que este cuenta con el amparo del estado.

Objetivo específico 2: Explicar de qué manera la inobservancia de los plazos de vigencia de los asientos registrales vulnera el derecho a la propiedad de los usuarios.

9. Desde su experiencia, ¿Qué consecuencias jurídicas existirían tras la demora en la calificación registral? Explique su respuesta

En el reglamento de los registros públicos no existe una norma expresa que sancione la demora injustificada de los registradores, solo alcanza a una sanción administrativa pero no indemniza al usuario por algún daño causado por la demora en la calificación de sus títulos. Pero una consecuencia jurídica


Roger Pérez Vargas
ABOGADO
CASM. REG. N° 904

que desde mi punto de vista debería acarrear es una indemnización por daños y perjuicios, pero en el reglamento de los registros públicos no está regulado esta situación

4 ¿Considera usted, que la demora en la calificación registral, desprotegería el derecho a la propiedad del usuario? Fundamente su respuesta

Si, por que una vez concretado un acto jurídico se requiere que dicho acto sea publicitado a la brevedad posible y de esa manera tener una ventaja frente a la inscripción de terceros que corresponde sobre esa propiedad, y sobre todo que este acto sea de conocimiento público, es necesario que exista un control mas riguroso a los plazos y a la función que esta realizando el registrador público

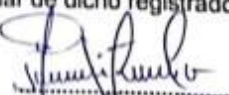
Objetivo específico 3: Analizar cómo generar seguridad jurídica respecto a la función calificadora del registrador público en la inscripción de predios.

3 ¿Considera usted que existe un adecuado control a la función calificadora del registrador público? ¿Por qué?

No, lo considero por que muchos de ellos abusando de su autonomía no realizan su función de manera eficiente, atendiendo que no existe una comisión que de oficio, supervise la labor que ellos realizan, sobre todo resulta necesario que se cree una oficina de control y regulación del correcto actuar del Registrador y de los servidores públicos que coadyuvan a realizar esta labor tan importante.

2 Desde su experiencia, ¿los registradores prevén los perjuicios económicos que ocasionan a los usuarios por la demora en la calificación?

No lo proveen o poco les importa el menoscabo económico que acarrearía la demora en la calificación de los títulos hacia los usuarios y esto pues se da porque centro de los reglamentos no existen un artículo que sancione drásticamente el actuar de dicho registrador.


Roger Pérez Vargas
ABOGADO
CASM. REG. N° 96



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

GUÍA DE ENTREVISTA (Dirigido a Servidores Públicos la Superintendencia Nacional de Registros Públicos-Tarapoto)

Buenos (as) días (tardes), somos estudiantes de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo y autores de la investigación titulada: "La Calificación Registral y Demora en la inscripción de predios en la Oficina Registral de Tarapoto-2021-2023". Por lo cual requerimos su participación en el llenado de esta guía de entrevista, por tal motivo, le solicito que rellene los espacios en blanco con la información que corresponda y conteste con sinceridad cada una de las interrogantes presentadas a continuación:

Primer objetivo específico: Analizar cómo influye la ineficiente calificación registral en la vulneración de los principios registrales 2; por medio de una guía de entrevista.

Datos generales

Nombre y Apellido: Marcia Olienka Espinoza Alegria

Institución donde labora (sede): Superintendencia Nacional de Registros Públicos-Sede Tarapoto

Cargo que desempeña actualmente: Abogada y defensora de Uruario

Experiencia laboral en el ejercicio de su función: 06 años

Fecha: 26 de mayo del 2023


OLIENKA MARCIA ESPINOZA ALEGRIA
CASM N° 1631

en la calificación registral? Explique su respuesta

Consecuencias jurídicas en la tardía calificación registral, es en primer lugar que no se respeta los plazos, ya que muchas veces estos vencen como consecuencia tacha de título y se tiene nuevamente que reingresar causando que se computen nuevos plazos. Por otra parte, la vulnerabilidad al tráfico jurídico, siendo que este limita el derecho a la propiedad, siendo que si un acto no está inscrito puede ser declarado el derecho a la propiedad y por ende se vulnera seguridad registral que nuestro estado otorga a toda persona como propietario de un predio.

6. ¿Considera usted, que la demora en la calificación registral, desprotegería el derecho a la propiedad del usuario? Fundamente su respuesta.

Considero que la demora en la calificación registral de un título que da mérito al derecho de propiedad, si desprotege al usuario, ya que el sistema de Registros Públicos, es moderno y real; que mediante el servicio de publicidad registral, nos materializa el contenido de las partidas registrales; en el caso de una hipoteca, el usuario no podrá obtener la aprobación del banco, mientras no sea su derecho de propiedad público.

Objetivo específico 3: Analizar cómo generar seguridad jurídica respecto a la función calificadora del registrador público en la inscripción de predios.

5. ¿Considera usted que existe un adecuado control a la función calificadora del registrador público? ¿Por qué?

Si existe un adecuado control a la función que cumplen los registradores, ya que los registradores se basan, rigen y fundamentan sus pronunciamiento por la normativa registral y civil vigente, aparte de ello con el sistema de producción con el que actualmente cuenta la Superintendencia Nacional de Registros Públicos se verifica si efectivamente el registrador está cumpliendo con la cantidad de carga laboral y su eficiencia en la calificación de títulos, cuantos han salido inscritos, observados, liquidados y tachados.


DLENKA MARCIA ESPINOZA ALEGRIA
CASN N° 1631

Objetivo general: Analizar de qué manera la calificación registral influye en la demora de la inscripción de predios en la Oficina Registral de Tarapoto-2022

Objetivo específico 1: Analizar cómo influye la ineficiente calificación registral en la vulneración de los principios registrales.

6. Para usted ¿En qué principios registrales rigen la calificación registral?
Explique:
Uno de los principios más importantes en la calificación registral de títulos, es el principio de legalidad, nos referimos a la calificación que hace el registrador del título inscribible sobre todo que la ley le otorgue licitud y de acuerdo con lo que establece el reglamento de inscripción de predios; Por otra parte el principio de rogación, es a petición del parte y el registrador no debe inscribir más que el acto que se está solicitando y principio de especialidad, que permite que el registrador identifique de propio derecho con eficacia real inscribible
7. Desde su perspectiva ¿Qué principios registrales se vulneran por la ineficiente calificación registral? ¿Por qué?
El principio que se vulnera en la demora de la calificación de los títulos es el principal de trcto sucesivo por no se permite la normal inscripción de un acto si esta pendiente uno de inscripción los demás no se pueden inscribir debido al otro principio que se opone en este caso el de prioridad preferente siendo estos dilatados y suspendidos por la tardía calificación.

Objetivo específico 2: Explicar de qué manera la inobservancia de los plazos de vigencia de los asientos registrales vulnera el derecho a la propiedad de los usuarios.

5. Desde su experiencia, ¿Qué consecuencias jurídicas existirían tras la demora


DANIELA MARCELA ESPINOSA ALEGRÍA
CAEM N° 1631

tienen que darle las herramientas, primero desde que les des un buen equipo que lo falle, una computadora con buen software, acceso a internet, que lo preparen, no es que ingreso por un concurso público, fue el mejor y al año y como la entidad no invirtió en él, dejo de ser el mejor, al hablar de perjuicio económico lo tendría que hacer el usuario no lo podría decir, todo el aparato público en el Perú es ineficiente, que se le quisiera direccionar toda la carga al registrador, como en toda entidad tiene que darle los medios, la eficiencia viene de arriba desde el sistema. En todo caso lo único que nosotros recibimos de los usuarios por la demora o una errada calificación en enojo, ira, pero nunca sabré si efectivamente existió un perjuicio económico.


D.JENKA MACÍA ESPINOZA ALEGRÍA
CADM N° 1631



GUÍA DE ENTREVISTA (Dirigido a Servidores Públicos la Superintendencia Nacional de Registros Públicos-Tarapoto)

Buenos (as) días (tardes), somos estudiantes de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo y autores de la investigación titulada: "La Calificación Registral y Demora en la inscripción de predios en la Oficina Registral de Tarapoto-2021-2023". Por lo cual requerimos su participación en el llenado de esta guía de entrevista, por tal motivo, le solicito que rellene los espacios en blanco con la información que corresponda y conteste con sinceridad cada una de las interrogantes presentadas a continuación:

Primer objetivo específico: Analizar cómo influye la ineficiente calificación registral en la vulneración de los principios registrales 2; por medio de una guía de entrevista.

Datos generales

Nombre y Apellido: Lienci Pérez Alegría

Institución donde labora (sede): Superintendencia Nacional de Registros Públicos

Cargo que desempeña actualmente: Abogada y Asesora del Área Legal de SUNARP

Experiencia laboral en el ejercicio de su función: 08 años

Fecha: 01 de Junio del 2023



Abog. Lienci Pérez Alegría
C.A.S. - UNIDAD DE ASESORÍA JURÍDICA
Zona Registral N° III - Sede Moyobambá

Objetivo general: Analizar de qué manera la calificación registral influye en la demora de la inscripción de predios en la Oficina Registral de Tarapoto-2022

Objetivo específico 1: Analizar cómo influye la ineficiente calificación registral en la vulneración de los principios registrales.

1. Para usted ¿En qué principios registrales rigen la calificación registral?

Explique:

Creo yo particularmente, en todos los principios registrales dependiendo de los actos de los títulos que ingresan a registros, siendo la principal para la calificación registral el PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno y el inscribibles. 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, contenida en el artículo 2011° del Código Civil.

2. Desde su perspectiva ¿Qué principios registrales se vulneran por la ineficiente calificación registral? ¿Por qué?

No se vulnera ningún principio registral, se estaría vulnerando el artículo 37 del RGRP, así como lo establecido en los plazos establecidos en la atención preferente de los servicios en el ámbito nacional, conforme Resolución N° 320-2010-SUNARP/SN, de fecha 15 de octubre de 2010 y su modificatoria Resolución N° 127-2019-SUNARP/SN.


Abog. Uenci Pérez Alagía
C.A.S. - UNIDAD DE ASESORIA JURÍDICA
Oficina Registral N° III - Sede Moyobamba

Objetivo específico 2: Explicar de qué manera la Inobservancia de los plazos de vigencia de los asientos registrales vulnera el derecho a la propiedad de los usuarios.

1. Desde su experiencia, ¿Qué consecuencias jurídicas existirían tras la demora en la calificación registral? Explique su respuesta

Es básicamente onerosidad del tráfico jurídico de los actos y derechos.

2. ¿Considera usted, que la demora en la calificación registral, desprotegería el derecho a la propiedad del usuario? Fundamente su respuesta.

Yo creo que la demora en la calificación, es básicamente en las oportunidades de negocios que se pierde con la demora en la inscripción, es decir yo solicito una inscripción de hipoteca para abrir un negocio, o solicito inscripción de una empresa y con la demora se trunca el inicio de mi negocio.

Objetivo específico 3: Analizar cómo generar seguridad jurídica respecto a la función calificadoradora del registrador público en la inscripción de predios.

1. ¿Considera usted que existe un adecuado control a la función calificadoradora del registrador público? ¿Por qué?

No existe un control y no debería existir, la naturaleza del Registrador es autónomo, yo considero que debería existir si un control de productividad a fin de que los registradores califiquen más los títulos.

9. Desde su experiencia, ¿los registradores prevén los perjuicios económicos que ocasionan a los usuarios por la demora en la calificación?

La SUNARP ha establecido la posibilidad de indemnización por los errores registrales, previo trámite judicial conforme a Ley. Es decir, si tú te ves perjudicado por alguna inscripción puedes hacer valer tus derechos por la vía judicial. Asimismo, podrías solicitar la cancelación del asiento que consideres que se inscribió por una falsificación o suplantación conforme Ley 30313.


Abog. Uencil Pérez Alegría
C.A.S. - UNIDAD DE ASESORIA JURÍDICA
Zona Registral N° III - Sede Moyobamba

Descripción y análisis cualitativo del Análisis de Documentos

Gracias a la aplicación de la Ficha de análisis de expedientes sobre de qué manera la calificación registral influye en la demora de la inscripción de predios en la Oficina Registral de Tarapoto-2021-2023, a la luz del examen de los 10 expedientes, se puede colegir lo siguiente:

Calificación Registral	Acto Jurídico	
	Norma Aplicable	
Demora en la inscripción de predios	Cumplimiento Normativo	
	Aporte.	

ANEXO
Validación de instrumento
CARTA DE INVITACIÓN N° 01

Tarapoto, 6 de junio de 2023.

MG. MÉNDEZ IBÁÑEZ, GESELL EDINSON LEIGHTON.

Asunto: **Participación en juicio de expertos para validar instrumento de investigación cualitativa**

Me es grato dirigirme a Ud., para expresarle mi respeto y cordial saludo; respecto al asunto hacerle conocer que estoy realizando el trabajo de investigación de enfoque cualitativo titulado: ***“La calificación registral y demora en la inscripción de predios en la oficina registral de Tarapoto 2021-2023.”***

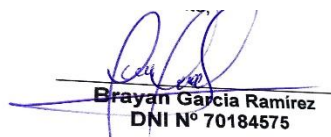
Con el fin de obtener el título de abogado.

La presente investigación tiene por finalidad de Analizar los delitos informáticos que vulneran la indemnidad sexual de los menores de edad ante el uso de las redes sociales en Tarapoto; en consecuencia, se debe realizar una guía de análisis documental de la presente investigación, que deben ser validadas por expertos, como lo es en el caso de su persona. En ese sentido, **la invitamos a colaborar con la investigación, validando en calidad de experto dicho instrumento de recolección de información.**

Seguros de su participación en calidad de experto para la validación del instrumento de recolección mencionado, se le alcanza la guía de análisis documental para su evaluación, adjuntando el formato que servirá para esbozar sus apreciaciones en relación a cada ítem del presente instrumento de investigación.

Concedores de su alto espíritu altruista, agradecemos por adelantado su colaboración.

Atentamente,


Brayan García Ramírez
DNI N° 70184575

Evaluación por juicio de expertos

Respetado juez: Usted ha sido seleccionado para evaluar el instrumento “guía de análisis documental”. La evaluación del instrumento es de gran relevancia para lograr que sea válido y que los resultados obtenidos a partir de este sean utilizados eficientemente. Agradecemos su valiosa colaboración.

10. Datos generales del juez.

Nombre del juez:	MG. MÉNDEZ IBÁÑES, GESELL EDINSON LEIGHTON
Grado profesional:	Maestría (x)
Área de formación académica:	Educativa (x)
Áreas de experiencia profesional:	Metodólogo, Derecho Penal
Institución donde labora:	Docente Universidad Cesar Vallejo
Tiempo de experiencia profesional en el área:	Más de 5 años (x)
Experiencia en Investigación Psicométrica: (si corresponde)	No corresponde

11. Propósito de la evaluación:

Validar el contenido del instrumento, por juicio de expertos.

12. Datos de la escala.

Nombre de la Prueba:	Validación de instrumentos
Autora:	Garcia Ramirez, Brayan
Procedencia:	Escuela de pregrado
Administración:	Presencial
Tiempo de aplicación:	30 minutos
Ámbito de aplicación:	Ciudad de Tarapoto.



Categorías	Subcategorías	Definición	
Calificación Registral	<ul style="list-style-type: none"> - Función Calificadora Ley del notariado - Principio Registrales 	que desprende de su naturales en el ámbito jurisdiccional, en el que se emana una decisión registral, debido a que de esta manera se puede inscribir o no una rogatoria, efecto que produce la adquisición del derecho, así mismo, por el contrario puede declarar en contra impidiendo que este derecho se inscriba	
Demora en la inscripción de Predio	<ul style="list-style-type: none"> - Inscripción Registral - Derecho a la Propiedad - Propiedad inmueble 	Asimismo, en los términos que nuestra Constitución reconoce y promueve, es importante enfocarse en los derechos de propiedad: no basta que una persona la posea por una simple cuestión de creencia, lo que se necesita sé que existen derechos frente a terceros que pueden tener los suyos propios. Consecuencias económicas de su exigibilidad	
Significación:		Categorías	Subcategorías
		Calificación Registral	Función Calificadora
			Principio Registrales
		Demora en la inscripción de Predio	Inscripción Registral
			Derecho a la Propiedad
			Propiedad inmueble

8. Presentación de instrucciones para el juez

A continuación, a usted le presento el instrumento de recolección de datos elaborado por: Garcia Ramirez, Brayan. De acuerdo con los siguientes indicadores califique cada uno de los ítems según corresponda.

Categoría	Calificación	Indicador
CLARIDAD El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintácticas y semántica son adecuadas.	1. No cumple con el criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas.
	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.
	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
COHERENCIA El ítem tiene	1. totalmente en desacuerdo (no cumple con el criterio)	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.
	2. Desacuerdo (bajo nivel de acuerdo)	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.

relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo.	3. Acuerdo (moderado nivel)	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.
	4. Totalmente de Acuerdo (alto nivel)	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.
RELEVANCIA El ítem es esencial o importante, es decir debe ser incluido.	1. No cumple con el criterio	El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
	2. Bajo Nivel	El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
	3. Moderado nivel	El ítem es relativamente importante.
	4. Alto nivel	El ítem es muy relevante y debe ser incluido.

Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brinde sus observaciones que considere pertinente

1 No cumple con el criterio
2. Bajo Nivel
3. Moderado nivel
4. Alto nivel

Categorías	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
Calificación Registral	Acto Jurídico	4	4	3	3
	Norma Aplicable	4	4	4	4
Demora en la inscripción de predios	Cumplimiento Normativo	4	4	4	4
	Aporte.	4	4	4	4



Gesell Edinson Leington Méndez
ABOGADO
REG. CALL. 8933

Firma del Evaluador
DNI N° 7077702

ANEXO

Validación de instrumento
CARTA DE INVITACIÓN N° 02

Tarapoto, 6 de junio de 2023.

MG. MÉNDEZ IBÁÑEZ, GESELL EDINSON LEIGHTON.

Asunto: **Participación en juicio de expertos para validar instrumento de investigación cualitativa**

Me es grato dirigirme a Ud., para expresarle mi respeto y cordial saludo; respecto al asunto hacerle conocer que estoy realizando el trabajo de investigación de enfoque cualitativo titulado: ***“La calificación registral y demora en la inscripción de predios en la oficina registral de Tarapoto 2021-2023.”***

Con el fin de obtener el título de abogado.

La presente investigación tiene por finalidad de Analizar los delitos informáticos que vulneran la indemnidad sexual de los menores de edad ante el uso de las redes sociales en Tarapoto; en consecuencia, se debe realizar una guía de análisis documental de la presente investigación, que deben ser validadas por expertos, como lo es en el caso de su persona. En ese sentido, **la invitamos a colaborar con la investigación, validando en calidad de experto dicho instrumento de recolección de información.**

Seguros de su participación en calidad de experto para la validación del instrumento de recolección mencionado, se le alcanza la guía de análisis documental para su evaluación, adjuntando el formato que servirá para esbozar sus apreciaciones en relación a cada ítem del presente instrumento de investigación.

Conocedores de su alto espíritu altruista, agradecemos por adelantado su colaboración.

Atentamente,


Brayan García Ramirez
DNI N° 70184575

Evaluación por juicio de expertos

Respetado juez: Usted ha sido seleccionado para evaluar el instrumento “guía de análisis documental”. La evaluación del instrumento es de gran relevancia para lograr que sea válido y que los resultados obtenidos a partir de este sean utilizados eficientemente. Agradecemos su valiosa colaboración.

13. Datos generales del juez.

Nombre del juez:	MG. SAAVEDRA DE BARDALEZ, LUCIOLA
Grado profesional:	Maestría (x)
Área de formación académica:	Educativa (x)
Áreas de experiencia profesional:	Gestion Publica
Institución donde labora:	Notaria Luis Enrique Cisneros Olano
Tiempo de experiencia profesional en el área:	Más de 5 años (x)
Experiencia en Investigación Psicométrica: (si corresponde)	No corresponde



14. Propósito de la evaluación:

Validar el contenido del instrumento, por juicio de expertos.

15. Datos de la escala.

Nombre de la Prueba:	Validación de instrumentos		
Autora:	Garcia Ramirez, Brayan		
Procedencia:	Escuela de pregrado		
Administración:	Presencial		
Tiempo de aplicación:	30 minutos		
Ámbito de aplicación:	Ciudad de Tarapoto.		
Significación:		Categorías	Subcategorías
		Calificación Registral	Función Calificadora
			Principio Registrales

Categorías	Subcategorías	Definición										
Calificación Registral	<ul style="list-style-type: none"> - Función Calificadora Ley del notariado - Principio Registrales 	que desprende de su naturales en el ámbito jurisdiccional, en el que se emana una decisión registral, debido a que de esta manera se puede inscribir o no una rogatoria, efecto que produce la adquisición del derecho, así mismo, por el contrario puede declarar en contra impidiendo que este derecho se inscriba										
Demora en la inscripción de Predio	<ul style="list-style-type: none"> - Inscripción Registral - Derecho a la Propiedad - Propiedad inmueble 	Asimismo, en los términos que nuestra Constitución reconoce y promueve, es importante enfocarse en los derechos de propiedad: no basta que una persona la posea por una simple cuestión de creencia, lo que se necesita sé que existen derechos frente a terceros que pueden tener los suyos propios. Consecuencias económicas de su exigibilidad										
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Demora en la inscripción de Predio</td> <td style="text-align: center;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="width: 50%;">Inscripción Registral</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="width: 50%;">Derecho a la Propiedad</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="width: 50%;">Propiedad inmueble</td> </tr> </table> </td> </tr> </table>			Demora en la inscripción de Predio	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="width: 50%;">Inscripción Registral</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="width: 50%;">Derecho a la Propiedad</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="width: 50%;">Propiedad inmueble</td> </tr> </table>		Inscripción Registral		Derecho a la Propiedad		Propiedad inmueble
Demora en la inscripción de Predio	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="width: 50%;">Inscripción Registral</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="width: 50%;">Derecho a la Propiedad</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="width: 50%;">Propiedad inmueble</td> </tr> </table>		Inscripción Registral		Derecho a la Propiedad		Propiedad inmueble					
	Inscripción Registral											
	Derecho a la Propiedad											
	Propiedad inmueble											

9. Presentación de instrucciones para el juez

A continuación, a usted le presento el instrumento de recolección de datos elaborado por: Garcia Ramirez, Brayan. De acuerdo con los siguientes indicadores califique cada uno de los ítems según corresponda.

Categoría	Calificación	Indicador
CLARIDAD El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintácticas y semántica son adecuadas.	1. No cumple con el criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas.
	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.
	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
COHERENCIA El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está	1. totalmente en desacuerdo (no cumple con el criterio)	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.
	2. Desacuerdo (bajo nivel de acuerdo)	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.
	3. Acuerdo (moderado nivel)	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.


mediendo.	4. Totalmente de Acuerdo (altonivel)	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.
RELEVANCIA El ítem es esencialmente importante, es decir debe ser incluido.	1. No cumple con el criterio	El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
	2. Bajo Nivel	El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
	3. Moderado nivel	El ítem es relativamente importante.
	4. Alto nivel	El ítem es muy relevante y debe ser incluido.

Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brinde sus observaciones que considere pertinente

1 No cumple con el criterio
2. Bajo Nivel
3. Moderado nivel
4. Alto nivel

Categorías	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
Calificación Registral	Acto Jurídico	3	4	3	3
	Norma Aplicable	4	4	4	4
Demora en la inscripción de predios	Cumplimiento Normativo	3	4	4	4
	Aporte.	4	3	4	4

anera los objetivos del mismo.


 Ana María Cevallos
 Abogada
 Reg. C.A.S.M. N° 1529

Firma del Evaluador
 DNI N° 47322092

Validación de instrumento
CARTA DE INVITACIÓN N° 03

Tarapoto, 6 de junio de 2023.

MG. GAMARRA MORANTE, KELLY BETINA.

Asunto: **Participación en juicio de expertos para validar instrumento de investigación cualitativa**

Me es grato dirigirme a Ud., para expresarle mi respeto y cordial saludo; respecto al asunto hacerle conocer que estoy realizando el trabajo de investigación de enfoque cualitativo titulado: ***“La calificación registral y demora en la inscripción de predios en la oficina registral de Tarapoto 2021-2023.”***

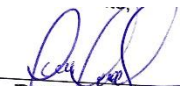
Con el fin de obtener el título de abogado.

La presente investigación tiene por finalidad de Analizar los delitos informáticos que vulneran la indemnidad sexual de los menores de edad ante el uso de las redes sociales en Tarapoto; en consecuencia, se debe realizar una guía de análisis documental de la presente investigación, que deben ser validadas por expertos, como lo es en el caso de su persona. En ese sentido, **la invitamos a colaborar con la investigación, validando en calidad de experto dicho instrumento de recolección de información.**

Seguros de su participación en calidad de experto para la validación del instrumento de recolección mencionado, se le alcanza la guía de análisis documental para su evaluación, adjuntando el formato que servirá para esbozar sus apreciaciones en relación a cada ítem del presente instrumento de investigación.

Concedores de su alto espíritu altruista, agradecemos por adelantado su colaboración.

Atentamente,


Brayan García Ramírez
DNI N° 70184575

Evaluación por juicio de expertos

Respetado juez: Usted ha sido seleccionado para evaluar el instrumento “guía de análisis documental”. La evaluación del instrumento es de gran relevancia para lograr que sea válido y que los resultados obtenidos a partir de este sean utilizados eficientemente. Agradecemos su valiosa colaboración.

16. Datos generales del juez.

Nombre del juez:	MG. SAAVEDRA DE BARDALEZ, LUCIOLA
Grado profesional:	Maestría (x)
Área de formación académica:	Educativa (x)
Áreas de experiencia profesional:	Gestion Publica
Institución donde labora:	Notaria Luis Enrique Cisneros Olano
Tiempo de experiencia profesional en el área:	Más de 5 años (x)
Experiencia en Investigación Psicométrica: (si corresponde)	No corresponde



17. Propósito de la evaluación:

Validar el contenido del instrumento, por juicio de expertos.

18. Datos de la escala.

Nombre de la Prueba:	Validación de instrumentos		
Autora:	Garcia Ramirez, Brayan		
Procedencia:	Escuela de pregrado		
Administración:	Presencial		
Tiempo de aplicación:	30 minutos		
Ámbito de aplicación:	Ciudad de Tarapoto.		
Significación:		Categorías	Subcategorías
		Calificación Registral	Función Calificadora
			Principio Registrales

Categorías	Subcategorías	Definición										
Calificación Registral	<ul style="list-style-type: none"> - Función Calificadora Ley del notariado - Principio Registrales 	que desprende de su naturales en el ámbito jurisdiccional, en el que se emana una decisión registral, debido a que de esta manera se puede inscribir o no una rogatoria, efecto que produce la adquisición del derecho, así mismo, por el contrario puede declarar en contra impidiendo que este derecho se inscriba										
Demora en la inscripción de Predio	<ul style="list-style-type: none"> - Inscripción Registral - Derecho a la Propiedad - Propiedad inmueble 	Asimismo, en los términos que nuestra Constitución reconoce y promueve, es importante enfocarse en los derechos de propiedad: no basta que una persona la posea por una simple cuestión de creencia, lo que se necesita sé que existen derechos frente a terceros que pueden tener los suyos propios. Consecuencias económicas de su exigibilidad										
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Demora en la inscripción de Predio</td> <td> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="width: 50%;">Inscripción Registral</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="width: 50%;">Derecho a la Propiedad</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="width: 50%;">Propiedad inmueble</td> </tr> </table> </td> </tr> </table>			Demora en la inscripción de Predio	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="width: 50%;">Inscripción Registral</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="width: 50%;">Derecho a la Propiedad</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="width: 50%;">Propiedad inmueble</td> </tr> </table>		Inscripción Registral		Derecho a la Propiedad		Propiedad inmueble
Demora en la inscripción de Predio	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="width: 50%;">Inscripción Registral</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="width: 50%;">Derecho a la Propiedad</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="width: 50%;">Propiedad inmueble</td> </tr> </table>		Inscripción Registral		Derecho a la Propiedad		Propiedad inmueble					
	Inscripción Registral											
	Derecho a la Propiedad											
	Propiedad inmueble											

10. Presentación de instrucciones para el juez

A continuación, a usted le presento el instrumento de recolección de datos elaborado por: Garcia Ramirez, Brayan. De acuerdo con los siguientes indicadores califique cada uno de los ítems según corresponda.

Categoría	Calificación	Indicador
CLARIDAD El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintácticay semántica son adecuadas.	1. No cumple con el criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas.
	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.
	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
COHERENCIA El ítem tiene	1. totalmente en desacuerdo (no cumple con el criterio)	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.
	2. Desacuerdo (bajo nivel de acuerdo)	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.



relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo.	3. Acuerdo (moderado nivel)	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.
	4. Totalmente de Acuerdo (alto nivel)	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.
RELEVANCIA El ítem es esencialmente importante, es decir debe ser incluido.	1. No cumple con el criterio	El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
	2. Bajo Nivel	El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
	3. Moderado nivel	El ítem es relativamente importante.
	4. Alto nivel	El ítem es muy relevante y debe ser incluido.

Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brinde sus observaciones que considere pertinente

1 No cumple con el criterio
2. Bajo Nivel
3. Moderado nivel
4. Alto nivel

Categorías	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
Calificación Registral	Acto Jurídico	4	4	4	3
	Norma Aplicable	4	4	4	4
Demora en la inscripción de predios	Cumplimiento Normativo	3	4	4	4
	Aporte.	4	3	4	4

anera los objetivos del mismo.



 Kelly B. Gamarra Morante
 ABOGADA
 REG. ICAP. 4622

Firma del Evaluador
DNI N°73150130

Descripción y análisis cualitativo del Análisis de Documentos

Gracias a la aplicación de la Ficha de análisis de expedientes sobre de qué manera la calificación registral influye en la demora de la inscripción de predios en la Oficina Registral de Tarapoto-2021-2023, a la luz del examen de los 10 expedientes, se puede colegir lo siguiente:

Acto Jurídico	Norma Aplicable	Cumplimiento Normativo	Aporte
Rectificación De Área, Parcelación Y Donación	La observación se funda en el último reingreso del título se ha adjuntado el escrito suscrito por Notario Jhon Arenas Acosta, mediante ella el Notario John Arenas Acosta, desde el 04.04.2023,.	EL principio vulnerado es el de legalidad, al haberse fundado esta observación no contaba con el sustento legal, basando su observación con lo establecido por el artículo 43 del Reglamento General de Los Registros Públicos.	En el presente acto se formuló tres observaciones, teniendo fecha de presentación 17/11/2022 y como fecha de vencimiento el 17/05/2023.
Compra venta Simple	Por lo indicado, se procede a: De conformidad con el artículo 17 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, se rechaza de plano la solicitud de inscripción.	EL principio vulnerado es el de rogación, al haberse fundado esta observación que no se procedería a realizar a calificación por fecha,	Teniendo como fecha de presentación el 09/01/2023 se el registrador público se reservó de su función calificadora por más de 3 meses 35 días hábiles.
Compra venta Simple	De conformidad con el artículo 17 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, se	EL principio vulnerado es el de rogación y titulación autentica, al haberse fundado esta observación que no se procedería a	Teniendo como fecha de presentación el 09/01/2023 se el registrador público se reservó de su función calificadora por

	rechaza de plano la solicitud de inscripción, cuando el presentante no abone los derechos registrales exigidos para su presentación.	realizar a calificación por estar pendiente el pago de derechos, basando su observación con lo establecido por el Memorándum N° 025-2016-SUNARP, de fecha 31/03/2016.	más de 3 meses 35 días hábiles, pese a haber presentado reconsideración a la observación, suspendiendo el plazo y siendo inscrito recién con fecha 28/03/2023.
Levantamiento de Hipoteca	De la revisión al instrumento público en mención se advierte que, interviene PATRICIA RAMOS GATICA en representación del banco.	EL principio vulnerado es el de predictibilidad y de legitimación, teniendo en cuenta la labor realizado por el notario que este por su función realizo la diligencia debida y observo la capacidad de los otorgantes.	Teniendo en cuenta que de la revisión realizada en sede notarial se observó que de la revisión de las facultades de la Categoría C.
Compra Venta e Hipoteca Legal	Que, de la revisión de la escritura pública N* 77, de fecha 17.01.2023, en la Cláusula Cuarta declaran Constituir Hipoteca Legal.	EL principio vulnerado es el de Legalidad y literalidad, considerando que el acto que se indica en la introducción se solicita	El titulo por su naturales se inscribe en el registro de gravámenes debido a que se constituyó una hipoteca tres liquidaciones diferentes.
Independización y Donación	Respecto a la modificación física de predio ubicados en zonas no catastradas, como regla general, por aplicación inmediata	EL principio vulnerado es el de legalidad, siendo necesaria u la calificación registral realice un estudio adecuado revisando cada uno de los requisitos que la ley establece.	En la rogatoria se solicita certificado de Información catastral, lo que en caso de predios rurales se tendría que adjuntar al expediente se,
Donación	Se tacha el presente título al	EL principio vulnerado es el de	El registrador de plano tacho el

	<p>adolecer de defecto insubsanable, dado que el usuario solicita Donación del predio ubicado en el Distrito de San José de Sisa;</p>	<p>legalidad, por esta legalidad se tiende a que los actos son valido, previamente constituidos en una escritura pública.</p>	<p>título de plano sin observar que en la cláusula novena del instrumento público se consignó el valor real para efectos de inscripción, pudiendo así mismo en su pronunci</p>
Donación	<p>De conformidad con el Artículo 2021 del Código civil, por lo que no procede la inscripción del acto solicitado.</p>	<p>Vulnera el principio de rogación, titulación autentica y legalidad, debido a que el registrador se pronuncia sobre un acto.</p>	<p>La rogatoria es de una inscripción vía donación de un predio ya inscrito, sin embargo en la anotación de tacha que emite el registrador.</p>
Donación	<p>Revisada la Escritura Pública N° 554, de fecha 29/05/2023, se observa que comparece como compradora MAURA ABIGAIL GUERRERO DAVILA, con DNI. N° 41196947;</p>	<p>Vulnera el principio de Legalidad, debido a que la persona que actúa cuenta con la facultades y en el instrumento público se consignó adecuadamente el estado civil de los otorgantes.</p>	<p>La calificación debería estar debidamente motivada el registrador no puede solicitar ni exigir requisitos que ya están señalados por ley y</p>
Donación	<p>De conformidad con el artículo 166 del Código Civil, El contrato celebrado por una persona como agente de dos partes está sujeto a los requisitos de un acto consigo misma.</p>	<p>Vulnera el principio de Legitimación debido a que no se realiza una revisión exhaustiva a la documentación y al registro de mandatos.</p>	<p>De la calificación efectuada por el registrados se desprende que no reviso adecuadamente las facultades del apoderado-</p>



Zona Registral N° III
Sede Moyobamba

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 002)

Nro de TITULO : 2021-00537416
Fecha de Presentación : 02/03/2021
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : 20/05/2021
Fecha de Vencimiento : 27/05/2021
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

Señor(es) :

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

I.- ACTO SOLICITADO: Donación

II.- ANTECEDENTE REGISTRAL: 11161748, 11161749, 11161750.

III.- RAZONES PARA OBSERVAR:

De conformidad con el artículo 166 del Código Civil, se encuentra dentro de los supuestos del acto consigo mismo el contrato celebrado por una persona que es representante de las dos personas contratantes (Res. 3279-2019-SUNARP-TR-L de 18/12/2019), en ese sentido, a efectos de proceder con un acto de tales características deben verificarse que el representado se encuentre debidamente facultado, tanto de manera pasiva como activa.

Revisada la partida electrónica N° 11173220 del Registro de Personas Jurídicas de Tarapoto, correspondiente a LAVELA S.A.C., no se aprecian las facultades otorgadas a favor de LEOPOLDO VELA VELA incluyan aquellas para contratar consigo mismo. Sírvase presentar escritura ratificatoria otorgado por representante debidamente facultado.

V. BASE LEGAL:

Art. 2011 del Código Civil.

Art. 32, 40 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Derechos Pendientes de Pago S/ 0.00
Tarapoto, 20 de Marzo de 2021.



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



Zona Registral N° III
Sede Moyobamba

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 010)

Nro de TITULO : 2023-01574462
Fecha de Presentación : 01/06/2023
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : 23/08/2023
Fecha de Vencimiento : 31/08/2023
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

Señor(es) : **JOHN ARENAS ACOSTA**

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

I.- ACTO SOLICITADO:
COMPRA-VENTA

II.- ANTECEDENTE REGISTRAL:
PARTIDA N° 11134323.

III.- RAZONES PARA OBSERVAR:

3.1 Revisada la Escritura Pública N° 554, de fecha 29/05/2023, se observa que comparece como compradora **MAURA ABIGAIL GUERRERO DAVILA**, con DNI. N° **41196947**; sin embargo, se verifica que han omitido consignar su estado civil. En ese sentido sírvase aclarar dicha omisión.

IV.- SUGERENCIAS:

Sírvase presentar:

4.1 Subsane la observación advertida presentando parte aclaratorio, o, de haber error en el parte notarial deberá subsanar anexando nuevo parte notarial corregido con escrito del notario indicando error respectivo.

Derechos Pendientes de Pago S/ 0.00
Tarapoto, 08 de Junio de 2023.



Mónica del Pilar Ramírez Arévalo
Registrador Público
Zona Registral N° III
Sede Moyobamba

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



Oficina Registral N° 111
Sede Moyobamba

ANOTACION DE TACHA

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 013)

Numero de Título 2023-01590148
Fecha de Presentacion 05/06/2023
Fecha de Vencimiento 26/07/2023

Señor(es): **NOTARIO JOHN ARENAS ACOSTA**

Se tacha el presente título por cuanto

I.- ACTO SOLICITADO: DONACIÓN

II.- ANTECEDENTE REGISTRAL: P.E. N° 11047420.

III.- RAZONES PARA TACHAR:

Se tacha el presente título por los siguientes fundamentos:

3.1. De conformidad con el Artículo 2021 del Código Civil.- Los actos o títulos referentes a la sola posesión, que aún no han cumplido con el plazo de prescripción adquisitiva, no son inscribibles, por lo que no procede la inscripción del acto solicitado.

Se deja constancia que la posesión es inscribible en el Registro de Propiedad Inmueble sólo en los casos expresamente establecidos por ley, o en los casos en que sean solicitados por organismos de saneamiento de propiedad.

Por lo señalado y de conformidad con el art. 42 inc. b) del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos, se procede a tachar el presente título al existir obstáculos insalvables que emanan de la partida registral.

IV.- BASE LEGAL:

- Art. 42 literal b) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Artículo 2021 del Código Civil.

Derechos pagados : S/ 53.00 soles, derechos cobrados : S/ 40.00 soles.

Derechos por devolver : S/ 13.00 soles.

Recibo(s) Número(s) 00022084-01.- Tarapoto, 09 de Junio de 2023

John Arenas Acosta
Notario Público
Tarapoto - Huánuco



Zona Registral N° III
Sede Moyobamba

ANOTACION DE TACHA

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 013)

Número de Título : 2023-01352058
Fecha de Presentación : 12/05/2023
Fecha de Vencimiento : 04/07/2023

Señor(es) : JOHN ARENAS ACOSTA
Se tacha el presente título por cuanto

I.- ACTO SOLICITADO:
Donación

II.- ANTECEDENTE REGISTRAL:
Partida Electrónica N° P45051094.

III.- RAZONES PARA TACHAR:

Se tacha el presente título al adolecer de defecto insubsanable, dado que el usuario solicita Donación del predio ubicado en el Distrito de San Jose de Sisa; sin embargo, revisado el instrumento público presentado se advierte que no consta la valorización del predio donado, omisión que afecta la validez del acto jurídico, conforme al artículo 1625 del Código Civil que la sanciona con la nulidad del acto.

3. BASE LEGAL:

Artículo 1625.- La donación de bienes inmuebles, debe hacerse por escritura pública, con indicación individual del inmueble o inmuebles donados, de su valor real y el de las cargas que ha de satisfacer el donatario, **bajo sanción de nulidad.**

- Artículo 42° del TUO del Reglamento General de Registros Públicos.- El registrador tachará el título presentado cuando: a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título (...).

Derechos pagados : S/ 53.00 soles, derechos cobrados : S/ 40.00 soles.

Derechos por devolver : S/ 13.00 soles.

Recibo(s) Número(s) 00019114-01.- Tarapoto, 16 de Mayo de 2023



Procede interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 079-2005-SUNARP/SN, publicado en el Diario

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 002)

Nro de TITULO 2023-00783566
Fecha de Presentación 16/03/2023
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho 21/07/2023
Fecha de Vencimiento 01/08/2023
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

Señor(es) : JENNIFER BRISETH NAMOC DIAZ

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

1.- ACTO SOLICITADO:

Independización y donación

Antecedente Registral: N° 11169790

2.- RAZONES QUE JUSTIFICAN LA OBSERVACION:

Aspectos Técnicos

2.1 De conformidad al INFORME TÉCNICO 5940-2023-Z.R.N.III-SEDE-MOYOBAMBA-UREG/CAT, de fecha 14/06/2023, se advierte lo siguiente:

Se ha verificado que al generar el polígono matriz 1, con las coordenadas en DATUM WGS-84 descritas en los planos presentados y utilizando la herramienta del Google Earth (Directiva DI-004-2020-SCT-DTR); por el Norte difiere a la base gráfica en WGS-84 y a su realidad física; asimismo, se ha verificado que se ubica sobre parte de faja marginal de quebrada Upaquihoa, lo que permite corroborar, detectar y complementar que el predio materia de estudio no es la descrita en la documentación técnica presentada.

Aspectos Jurídicos

Respecto a la modificación física de predio ubicados en zonas no catastradas, como regla general, por aplicación inmediata de las disposiciones contenidas en el Reglamento de la Ley N° 31145, "Ley del Saneamiento Físico Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales", aprobado por Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI, el usuario debe gestionar ante el Ente de Formalización Regional del respectivo Gobierno Regional el servicio catastral de asignación de código de referencia catastral y expedición de **CERTIFICADO DE INFORMACIÓN CATASTRAL** a que alude el literal a) del artículo 106 del citado reglamento.

3.- SUGERENCIAS:

3.1 Presentar Certificado De Información Catastral.

4.- BASE LEGAL:

- Artículo 2011° del Código Civil

- Artículos 32° y 40° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos

SUJETO A POSTERIOR CALIFICACION SEGUN SU REINGRESO

Derechos Pendientes de Pago S/ 144.00

Tarapoto, 15 de Junio de 2023.



[Firma]
MAYOR ASESOR LEGAL
MAYOR ASESOR LEGAL
MAYOR ASESOR LEGAL

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19/05/2012. Precede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y

ESQUELA DE LIQUIDACION

TITULO : 2023 - 00201065



Hoja de Trámite **V8131907**
 Fecha de Presentación **20/01/2023 13:18:01**
 Fecha de Vencimiento **19/04/2023**
 Sección Registral **SID PREDIOS 4**
Fecha de Liquidación **14/04/2023**

ULTIMO DIA DE PAGO

12/04/2023

Página 1 de 1

* Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

Cant.	Descripción del Acto Registral	Calificación	Inscripción	Importe
1	PREDIAL - COMPRA VENTA	40.00	480.00	520.00
1	PREDIAL - HIPOTECA	40.00	210.00	250.00
				770.00
	(-) Pago a cuenta Rec. N° 01-00003438 del 20/01/2023			320.00
	(-) Pago a cuenta Rec. N° 01-00005378 del 02/02/2023			345.00
				-665.00
	(-) Devolución por Derechos			0.00
				0.00
				Diferencia por Pagar S/ 105.00


 Susana María García Pineda
 Registradora Pública
 Zona Registral N° III - Sede Moyobamba

El pago del mayor derecho liquidado, o la solicitud de reconsideración, debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 129-20012-SUNARP-SN publicado en el Diario Oficial el Periódico el 19.05.2012. Procede asimismo interponer



Zona Registral N° III
Sede Moyobamba

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 023)

Nro de TITULO : 2023-00083434
Fecha de Presentación : 09/01/2023
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : 27/03/2023
Fecha de Vencimiento : 03/04/2023
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

Señor(es) : NOTARIO JOHN ARENAS ACOSTA

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

I.- ACTO SOLICITADO: COMPRAVENTA (02)

II.- ANTECEDENTE REGISTRAL: 11203175

III.- RAZONES PARA OBSERVAR:

2.1. De conformidad con el artículo 17 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, se rechaza de plano la solicitud de inscripción, cuando el presentante no abone los derechos registrales exigidos para su presentación.

En el presente caso, se solicita la inscripción de los siguiente actos y conforme el arancel vigente 2023, los derechos de calificación ascienden a:

Derechos de Calificación

COMPRAVENTA (02) S/ 80.00

Advirtiéndose que solo se abonó S/ 50.00 por concepto de calificación, deberá pagar la diferencia de S/ 30.00 restante por concepto de derechos de calificación correspondiente a los actos solicitados.

Por lo mencionado, NOS RESERVAMOS LA CALIFICACIÓN DEL PRESENTE TITULO hasta que el usuario cumpla con pagar, como mínimo, los derechos de calificación faltantes.

IV.- BASE LEGAL:

* Art. 2011 del Código Civil.

* Arts. 17, 167, 168, 169, 170 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Artículo 167.- Conceptos que integran los derechos registrales

Los derechos registrales comprenden los siguientes conceptos:

a) Servicios de inscripción, que incluyen los derechos de calificación y los derechos de inscripción propiamente dicha (...)

Artículo 169.- Pago de derechos, Constituye requisito para la admisión de la solicitud de inscripción o de la expedición de certificados y otros servicios, el pago de los derechos de calificación o el monto mínimo establecido en su caso, respectivamente, salvo que se acredite la exoneración o inafectación correspondiente (...)

- Resolución 2342-2015-SUNARP-TR-L de fecha 17/11/2015; RESERVA DE CALIFICACIÓN POR DERECHOS IMPAGOS. El registrador Público debe formular reserva de calificación mientras no se hayan pagado en su integridad los derechos de calificación.

* Memorandum N° 025-2016-SUNARP, de fecha 31/03/2016.

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19/05/2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y



Zona Registral N° III
Sede Moyobamba

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 001)

Nro de TITULO : 2022-03451866
Fecha de Presentación : 17/11/2022
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : 10/05/2023
Fecha de Vencimiento : 17/05/2023
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

Señor(es): Jennifer Briseth Namoc Diaz.

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

1.- ACTO SOLICITADO:

Rectificación de área, parcelación y donación.

Antecedente Registral: Partida N°11156531.

2.- RAZONES QUE JUSTIFICAN LA OBSERVACIÓN:

- En vista de los documentos reingresados, se comunica lo siguiente:

Mediante el ultimo reingreso del titulo, se ha presentado a fin de absolver el defecto informado por la oficina de catastro, un escrito suscrito por Verificadora Ing. Hortencia Angulo Flores, el cual no podría ser admitido de conformidad con el artículo 25 inc. h) del Reglamento de Índice de Verificadores del Registro de Predios, debido a que la última documentación técnica fue visada municipalmente también por la misma persona mencionada como funcionaria de la Municipalidad Distrital de La Banda de Shilcayo, es decir, su intervención en el título está ocurriendo como verificadora y a la vez como funcionario municipal que visó los documentos técnicos, por lo que no resulta procedente, en consecuencia se reitera lo informado por la oficina de catastro, mediante su Informe Técnico N°003431-2023, siendo el siguiente:

Aspectos Técnicos:

2.1. En el Informe Técnico N° 003431-2023-Z.R.N°III-SEDE-MOYOBAMBA/UREG/CAT, se ha determinado lo siguiente:

- Al generar el polígono materia de estudio en la base gráfica con sus coordenadas UTM WGS84, se ha identificado que se superpone de forma gráfica parcial, con el predio inscrito en la Partida 11175647, afectándolo con un área aproximada de 0.1793 Has.

Aspectos Jurídicos:

- Además, en el último reingreso del título se ha adjuntado el escrito suscrito por Notario Jhon Arenas Acosta, mediante ella únicamente se ha informado que actualmente su presentante es la Srta. Sintia Karina Fabian Tuanama, sin haberse habilitado a la anterior presentante del título Jennifer Briseth Namoc Diaz, o en su defecto haber ratificado la presentación del parte notarial de esta última, por tanto no se tiene por subsanado el siguiente defecto antes señalado, por lo que se reitera:

2.2. Sin perjuicio de lo anterior, en el último reingreso de los documentos, se ha adjuntado al título nuevo parte notarial de la Escritura Pública aclaratoria N°308 de fecha 11.03.2023. Sin embargo, según la Plataforma virtual de Servicios Institucionales PSI-Modulo Notarios, se encuentra cancelado la autorización de la presentante del título Jennifer Briseth Namoc Diaz como dependiente autorizado por el Notario John Arenas Acosta, desde el 04.04.2023, y tomando en cuenta que el nuevo parte notarial mencionado fue reingresado el 27.04.2023 a esta oficina registral, es decir, en fecha posterior a la cancelación, tal persona no se encontraba habilitado en la Plataforma de

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



Zona Registral N° III
Sede Moyobamba

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 023)

Nro de TITULO : 2023-00083435
Fecha de Presentación : 09/01/2023
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : 27/03/2023
Fecha de Vencimiento : 03/04/2023
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

Señor(es) : NOTARIO JOHN ARENAS ACOSTA

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

I.- ACTO SOLICITADO: COMPRAVENTA

II.- ANTECEDENTE REGISTRAL: 11203175

III.- RAZONES PARA OBSERVAR:

2.1. Visto el reingreso es necesario precisar lo siguiente:

- Conforme al artículo 31 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, la calificación registral es la evaluación integral de todos los títulos presentados al registro.

En el presente caso conforme al escrito presentado vía reingreso se indica que la rogatoria solo corresponde a una inscripción de compraventa, la cual se encuentra en la Escritura Pública N°1596 del 19/12/2022, sin embargo, también se adjunta a calificación las Escrituras Públicas N°1583, 1584 y 1587 del 16/12/2022 sobre transferencias de derechos y acciones, no habiéndose realizado la reserva de calificación correspondiente, procediéndose de esta manera a la calificación integral conforme al artículo en mención, por lo tanto, deberá realizar el desistimiento correspondiente a la inscripción de los actos contenidos en las escrituras N°1583, N°1584 y N°1587, caso contrario deberá cancelar los derechos mínimos de calificación que ascienden a S/110.00 soles.

Por lo indicado, se procede a reiterar la esquila de observación anterior:

De conformidad con el artículo 17 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, se rechaza de plano la solicitud de inscripción, cuando el presentante no abone los derechos registrales exigidos para su presentación.

En el presente caso, se solicita la inscripción de los siguientes actos y conforme el arancel vigente 2023, los derechos de calificación ascienden a:

	Derechos de Calificación
COMPRAVENTA (04)	S/ 160.00

Advirtiéndose que solo se abonó S/ 50.00 por concepto de calificación, deberá pagar la diferencia de S/ 110.00 restante por concepto de derechos de calificación correspondiente a los actos solicitados.

Por lo mencionado, NOS RESERVAMOS LA CALIFICACIÓN DEL PRESENTE TITULO hasta que el usuario cumpla con pagar, como mínimo, los derechos de calificación faltantes.

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

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 023)

Nro de TITULO : 2023-00197868

Fecha de Presentación : 20/01/2023

Máxima Fecha Reingreso

y Pago de Mayor Derecho : 11/04/2023

Fecha de Vencimiento : 18/04/2023

*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

Señor(es) : NOTARIO JOHN ARENAS ACOSTA

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

I.- ACTO SOLICITADO: LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA

II.- ANTECEDENTE REGISTRAL: 11166292

Escritura Pública N°11 del 05/01/2023 otorgada ante notario John Arenas Acosta

III.- RAZONES PARA OBSERVAR:

3.1 Se adjunta parte notarial que contiene la Escritura Pública N°11 del 05/01/2023 otorgada ante notario John Arenas Acosta, solicitando la inscripción de levantamiento de hipoteca respecto de los predios registrados en las partidas 11166292.

3.2 De la revisión al instrumento público en mención se advierte que, interviene PATRICIA RAMOS GATICA en representación del banco, sin embargo, de la revisión a la partida 11008578 del registro de personas jurídicas de la ORL, no se encontró facultades a favor de los apoderados para levantar y cancelar hipotecas, debido a que se le revocaron las facultades de categoría C, por lo que se deberá aclarar.

IV.- Sugerencias:

4.1. A fin de subsanar la observación formulada, sírvase presentar escritura pública ratificatoria de representantes con facultades suficientes respecto al acto jurídico celebrado por PATRICIA RAMOS GATICA, adjuntado escrito en que se señale las subsanaciones realizadas.

V. BASE LEGAL:

Art. 140, 162, 2011 del Código Civil.

Art. V, 32, 40 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Derechos Pendientes de Pago S/ 5.00

Tarapoto, 31 de Enero de 2023.


Cecilia Cuentas Quijada
Registraire Titular
Zona Registral N° III
Sede Moyobamba

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19/05/2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y