



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**Determinación de las razones jurídicas de la no regulación del
principio registral de especialidad, libro IX del código civil**

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:
Abogada**

AUTORA:

Caballero Guio, Beatriz Guadalupe (ORCID: 0000-0002-7645-168X)

ASESOR:

Dr. Matos Quesada, Julio César (ORCID: 0000-0002-4795-9337)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Privado

Huaraz- Perú

2021

DEDICATORIA

A mi madre, Cecilia Guio, por su amor incondicional, pero, sobre todo, por no soltar mi mano, en este largo caminar.

A mi hermano, Junior; por ser mi compañero de vida.

A mi segunda mamá, Jovita Dextre, por ser un ángel y por brindarme su apoyo incondicional en todo momento.

AGRADECIMIENTO

Al Dr., Julio Matos Quesada, por su constante apoyo académico en este período universitario.

Al Dr. Zegel Basilio Santos, por su colaboración académica, pero sobre todo por la confianza instaurada en mi persona.

A la Dra. Pilar Sotelo Jara, por cada consejo, por su empatía y estima.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO	iii
ÍNDICE DE CONTENIDOS	iv
RESUMEN	v
ABSTRACT	vi
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MARCO TEÓRICO	5
III. METODOLOGÍA.....	14
3.1. Tipo y diseño de investigación	14
3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización.....	15
3.3. Escenario de estudio.....	16
3.4. Participantes	17
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	17
3.6. Procedimiento	18
3.7. Rigor Científico	18
3.8. Método de análisis de datos.....	19
3.9. Aspectos éticos	19
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	20
4.1. Resultados	20
4.1.1. Resultados de las fichas de análisis de documento jurídico	20
4.1.2. Resultados de las entrevistas.	21
4.2. Discusión	26
V. CONCLUSIONES.....	32
VI. RECOMENDACIONES	33
REFERENCIAS	34
ANEXOS	39

RESUMEN

La presente tesis denominada: "Determinación De Las Razones Jurídicas De La No Regulación Del Principio Registral de Especialidad, Libro IX Del Código Civil", se desarrolló en aras de determinar cuáles son las razones jurídicas que sustentan la no regulación del Principio de Especialidad Registral en el cuerpo legal en mención. De la misma manera, se desarrolló dentro de la esfera cualitativa, bajo el diseño no experimental-transversal, esto fue aplicado a Registradores Públicos y un Catedrático de Derecho Registral, toda vez que, como aspecto poblacional se tuvo a la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, SUNARP- ZONA VII- Huaraz. Para la recolección de datos se implementó como técnica de investigación, la entrevista, así como también, la guía documental; como instrumentos: a cédulas de entrevistas y fichas de análisis documental.

Luego del análisis interpretativo se arribó a la conclusión que, las razones que han llevado a cabo la ausencia del Principio de Especialidad Registral, es decir su no regulación dentro del Código Civil, son las siguientes: *la deficiencia legislativa y el desconocimiento del sistema registral*, toda vez que las dos figuras mencionadas han sido pilares para no avanzar en su incorporación, pese a su relevancia y necesidad. Por lo tanto, teniendo a consideración los puntos de vista de los entrevistados y con el debido respaldo de las teorías y fundamentos registrales, la incorporación del Principio de Especialidad es posible y necesaria.

Palabras Clave: *Principio Registral de Especialidad, Regulación, Relevancia Jurídica.*

ABSTRACT

The present thesis called: "Determination Of The Legal Reasons Of The Non-Regulation Of The Registration Principle of Specialty, Book IX Of The Civil Code", was developed in order to determine what are the legal reasons that support the non-regulation of the Principle of Registry Specialty in the legal body in question. In the same way, it was developed within the qualitative sphere, under the non-experimental-transversal design, this was applied to Public Registrars and a Professor of Registry Law, since, as a population aspect, the Superintendencia Nacional De Registros Públicos, SUNARP- ZONA VII- Huaraz, was taken as a population aspect. For data collection, the interview was implemented as a research technique, as well as the documentary guide; as instruments: to interview cards and documentary analysis sheets.

After the interpretative analysis, it was concluded that the reasons that have led to the absence of the Principle of Registry Specialty, that is, its non-regulation within the Civil Code, are the following: the legislative deficiency and the ignorance of the registry system, since the two figures mentioned have been pillars for not advancing in their incorporation, despite its relevance and necessity. Therefore, taking into consideration the points of view of the interviewees and with the due support of the theories and registry foundations, the incorporation of the Principle of Specialty is possible and necessary.

Keywords: *Registration Principle of Specialty, Regulation, Legal Relevance*

I. INTRODUCCIÓN

Día a día logramos evidenciar la utilización de los principios registrales en una realidad problemática, debido a que estos poseen una gran importancia, ya que los principios se constituyen como primeros fundamentos, direccionamientos o bases en diversas ramas. En materia registral, se conforman como aquellas orientaciones primordiales contenidos en la normatividad, determinaciones jurisprudenciales o sustentos doctrinales que encaminan la inscripción, el proceso y la sistematización del registro en el Sistema pertinente, es por ello que Rubio, M. (1999) enfatiza que estas directrices, llámese principios, yacen en la normatividad jurídica, asimismo, coadyuvan a su entendimiento, llámese interpretación e interrelación o encaminan el producto legislativo. (p.23)

Por lo tanto, no se debe dejar de lado la concepción teórica frente a los principios registrales, es decir, la importancia que se embarga en el ámbito teórico será la misma, por no decir en mayor amplitud, que en la práctica. Es así, que estas bases registrales que recoge nuestro Sistema se hallan expresamente en el Código Civil de 1984, específicamente en el Libro IX , del mismo modo, son expuestas y definidas en el Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, bajo esta premisa, es oportuno realizar un hincapié, puesto que si se coteja y se realiza una comparación entre los Principios tipificados en el Código Civil frente a las diversas normatividades, se connota que en el mencionado Libro no se encuentra el determinado principio puesto a colación en la presente investigación. Dicho de otra forma, si se realiza una comparación sistemática, entre las normatividades referidas a los principios registrales y el contenido del Libro IX del Código Civil, quedará sin un lugar de taxatividad el Principio Registral de Especialidad.

Y se percibe ello con asombro, ya que el principio en mención posee gran importancia, tal como lo señala Gonzales, G. (2015); que enfatiza que, mediante el Derecho comparado, los dos sistemas antitéticos, que son primordiales analizar, frente al Principio Registral de Especialidad, será lo referente a folio real y folio personal. En base a la primera acepción, se dilucida que aquel principio conforma una herramienta sistemática y organizada de la base jurídica del registro, toda vez que las inscripciones se unen sobre la base de cada predio, esto conlleva una hoja de representación, es decir, es expuesto

por una hoja o folio que reúne los actos referidos a dicho inmueble, a este contexto, se aúne que la inmatriculación es el eje, pilar fundamental, ya que no solo se tratará de la primera inscripción, sino que las inscripciones sucesivas se ejecutaran en esa misma hoja, más no en otra.

Por otro lado, observamos la faceta distinta de esta figura, y esto es el folio personal, ya que este, no considera al inmueble como pilar, es decir no lo toma como base, debido a que se trata de un archivo de documentos bajo un orden alfabético, es decir, los actos, decisiones judiciales o negocios se recopilan de manera sistemática o cronológica, sin fijarse de la correspondencia a un bien inmueble toda vez que, para la reconstrucción de la historia jurídica de tal, los terceros deben consultar por el nombre del titular, claramente es un sistema más complicado y confuso frente a la organización.

Es oportuno dar mención a estas dos figuras, -folio real y personal- toda vez que evidencian la importancia de este principio, en ambas facetas.

Por ende, en este extremo, resulta primordial enfatizar el problema general, basada en una incertidumbre, que se pretende abordar, es, ¿Cuáles son las razones jurídicas de la no regulación del principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil?

Frente a ello, Pau, A. (2001) comenta que, este es un principio de esclarecimiento y simplificación, frente a la accesibilidad de información, como es por ello que mantiene un reconocimiento en el sistema alemán. que lo evidencia como folio real, e incluso permite la convivencia en algunos Estados, como Wurtemberg, con el folio personal” (p.82).

Es coherente enfatizar que este principio, tiene un vínculo colosal con el fin del Registro, la publicidad; desde el acto de otorgar individualidad a ciertos Derechos, sujetos a inscripción con relación a los bienes y personas, hasta alcanzar la eficacia de un registro, es decir si se tiene un Registro poco comprensible, pues estaremos frente a un Registro que no ha alcanzado la finalidad de publicitar. Y si es así. ¿Por qué en la jurisprudencia registral y en la jurisprudencia judicial solo hay argumentos del principio de especialidad en función a su regulación reglamentaria?

Claro está, que como cualquier tema controversial, existen comentarios y opiniones, que la naturaleza de este principio es netamente formal, sin

embargo, es oportuno mencionar que; sin este proceso -que hace seguir el principio de especialidad- se llegaría a perder la certeza y confiabilidad frente a la información del registro, es decir, sin la exigibilidad del actuar de este principio, se perdería toda confiabilidad frente al registro y acaso no es la seguridad jurídica, lo que se quiere obtener, ¿por medio de la publicidad registral?, entonces, ¿Cuál es la razón por la que, el Principio Registral de Especialidad solo este regulado en el artículo IV del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de Registros Públicos?, ya que su importancia no es menor que los principios que logran figurar en el código civil, más por el contrario, se halla estrechamente vinculado a estos, y frente a ello, es coherente cuestionar la esfera práctica, es decir; ¿Cuáles son los efectos negativos que genera la no regulación del principio registral de especialidad en el Libro IX del Código Civil?

Asimismo, el siguiente proyecto de investigación, mantiene una justificación teórica, porque abarca una incertidumbre perenne y actual, toda vez que este cuestionamiento es extendido en toda la esfera jurídica, pero aún más, dentro de los operadores específicos, que ven día a día problemáticas, realidades, frente al Derecho Registral, -operadores de la Sunarp-, por ende, este trabajo presenta conceptos, fundamentos, aclaraciones y justificaciones, que logran incentivar a las personas a realizar diversos trabajos abarcando el objeto de la presente investigación y, con ello lograr el mejor entendimiento de esta falencia jurídica.

Además, en el aspecto práctico, la determinación de las razones jurídicas de la no regulación del Principio de Especialidad Registral en el Libro IX del Código Civil, es, sin lugar a dudas una propuesta admisible, ello, porque se pretende coadyuvar en el enriquecimiento del tema del tema Registral, así como, lograr entender su ausencia en el código mencionado.

A su vez, el presente estudio se justifica metodológicamente, por cuanto abarca una incertidumbre jurídica creciente, la mismo que se desarrolló a través de enfoques diferentes, en consecuencia, esta investigación actuará como antecedente en los diversos trabajos por venir.

Por otro lado, se hace la presentación del objetivo general del trabajo de investigación puesto a colación, esto es, Determinar las razones jurídicas de la no regulación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil.

Asimismo, los objetivos específicos, que representan son: (a) Analizar por qué en la jurisprudencia registral y en la jurisprudencia judicial solo hay argumentos del principio de especialidad en función a su regulación reglamentaria. (b) Determinar el motivo por el que, el principio Registral de Especialidad sólo esté regulado en el artículo IV del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (c) Describir los efectos negativos que genera la no regulación del principio registral de especialidad en el Libro IX del Código Civil.

II. MARCO TEÓRICO

Frente a todo lo expresado, siguiendo la línea de esta presente investigación, en los trabajos previos encontramos a nivel internacional a Jiménez, J. (2018), en Costa Rica, quién en su investigación acerca de la Inseguridad Jurídica Registral, sustenta que el Derecho Registral posee una serie de principios que regulan, sistematizan y forman la función idónea que realiza el Registro Público, toda vez que, esta institución lo amerita y tiene como una de las funciones primordiales, el registro de los traspasos de bienes, actuación más frecuente en el país, es en ello, donde yace la importancia de los principios, el investigador data como uno de los principios más relevantes al Principio de Especialidad Registral, ya que concluye que; este principio es también parte de la columna vertebral, sobre la cual se plasma toda la sistematización o estructura jurídica que regula la inscripción de documentos públicos y normatividades jurídicas que deben ser consecuentes para así poder lograr la intención, es decir alcanzar la inscripción en el Registro Público, y así obtener un acto jurídico que se plasma en el documento, expresando eficacia, seguridad y publicidad registral.

Asimismo, Cúgua, L. (2018); en Guatemala, en su trabajo de investigación referido a la Seguridad jurídica en base a las operaciones registrales de la Propiedad, enfatiza qué, el Principio de Especialidad Registral, se apoya en el predio sin matricular, llámese finca inmatriculada, es decir a cada predio, un folio, en el derecho o derechos admitidos sobre la misma y titular de ellos; del mismo modo manifiesta que la importancia del mencionado principio, no solo abarca la eficacia legal de las inscripciones registrales; más por el contrario centra un trabajo sistemático y /o administrativo de los Registros Públicos, debido a que la aplicación de este, principio, admite encasillar el sistema en Folio Real, a cada predio un folio, o por el contrario del que no se dé la aplicación del folio personal. Pues se concluye que, por medio de este principio, se asocian las características únicas al Derecho Registral Guatemalteco, este, se basa en la identificación propia, a la propiedad como tal.

Del mismo modo, Pérez, R. (2018); en su ardua investigación, en Guayaquil, Ecuador; frente a la dificultad de inscripción de los documentos notariales, escrituras públicas, en el registro de propiedad del cantón de Biblián, enmarca una investigación estructural, tomando a colación para su estudio, los principios registrales, dado que, este considera que los principios puestos a dilucidar en su estudio, son los más relevantes dentro del modelo registral ecuatoriano, ya que son la base del derecho Registral y coadyuvan a las normas jurídicas vigentes que dicho sea de paso, las desarrollan. Entre los más importantes, el tesista menciona al Principio de Especialidad Registral, ya que esta trata de las clases de documentos inscribibles en cada Registro, dicho de otro modo, de la propiedad o mercantil; pero este principio va más allá del ámbito formal, toda vez que del mismo modo su utilidad radica para la organización de los registros, clasificación dentro de los sistemas, por lo que concluye que frente a la complicatoriedad de inscripción de escrituras públicas, se debe realizar un mayor análisis en vínculo con los principios registrales, dicho de otro modo el tener una óptica de la mano con cada uno de los principios, para metas de solución y/o opinión.

Por otro lado, a nivel nacional hallamos a Lescano, D. (2018), en Cerro de Pasco; quien en su investigación referida al déficit en la utilización de los Principios Registrales dentro del Procedimiento Registral de Calificación e Inscripción; sostiene que los Principios son los pilares para cualquier acto dentro del procedimiento registral, es por ello que, en aras de evaluar la importancia de estos, manifiesta que dentro de los principios con mayor concurrencia o uso para la calificación registral, se encuentra el Principio de Especialidad Registral, toda vez que este principio, se sitúa más allá de las exigencias propias del registro, referente a las inscripciones, aunado con el tracto sucesivo, ya que se posee como objetivo otorgar mayor entendimiento en la inscripción, debido a que al registro deben admitirse hechos y relaciones jurídicas bien determinadas, en suma, este principio no posee parámetros en cuanto a su direccionamiento, es decir, no se queda en el registro de predios,

es decir no se restringe solo en él, más por el contrario aborda generalidad en todos los registros.

Siguiendo la misma línea, en Arequipa; Zevallos, M. (2020) en su trabajo de investigación acerca de la Modificación al contenido esencial del principio de fe pública, enmarca como objetivo, el análisis a través de la relevancia de los principios, es en ello que acota frente al Principio de especialidad, la importancia, pese a su no regulación en el Libro IX del Código Civil, ya que se encuentra regulado en el artículo IV del Título Preliminar RGRP y en algunas normas de complemento, la relevancia se origina en el poder de determinación de esta figura, debido a que, por una persona jurídica o un bien, se iniciará una partida netamente individual, dicho de otra manera, en cada una, independientemente hablando, se expandirá la primera inscripción, así como también los posteriores derechos.

Asimismo, en Huancayo, Espinoza, K y Vásquez, L (2017), en aras de resolver una incertidumbre jurídica tal como es la que se presenta en la relación en el tráfico jurídico con la aplicación de un principio registral, dentro de la calificación; estudian entorno a la prevalencia de los principios, es en ello que toman a colación la figura del Principio de Especialidad, toda vez que manifiestan que en los sistemas registrales, los principios son de mucha importancia, ya que van brindando seguridad jurídica, dicho de otro modo, que tienen solución, mucho antes de que el problema se presente o se plantee; expresado de otra forma, concluyen que cada uno de los principios incluidos en T.U.O del RGRP, por tanto en el Libro IX ,abordan relevancia, sin embargo, realizan un hincapié toda vez que el Principio de Especialidad no se halla dentro del Código Civil de 1984.

Se ha indagado en la base de trabajos de investigación, repositorio, de la Universidad Nacional de la zona, así como también de las universidades privadas, no obstante, no existen investigaciones idénticas al tema a tratar, por lo que se asume la no existencia de antecedentes a nivel local.

Enmarcando otro aspecto, para la formulación del presente trabajo de investigación, se tiende a considerar bases teóricas, por lo que al respecto el: Derecho Registral, frente a las otras ramas, quizá resulte ser una de las más importantes, toda vez que su relevancia se halla en conceder la publicidad de

actos o negocios, notablemente precisados, que son relevantes y/o indispensables para la vida y el ámbito económico de una colectividad. García, J. (1999), sostiene que el Derecho Registral es aquella rama que engloba normas que reglamentan la inscripción, administración y publicidad, debido a que se constituye como aquel conglomerado de principios, normas, procesos que se encargan de la regulación sistemática, frente a la propia organización de los Registros Públicos, de naturaleza jurídica, trátase así de la inscripción como de la publicidad.

En la misma línea, Gonzales, citado por Palomino, H. (2017) menciona que la rama en estudio, Derecho Registral, se constituye como una disciplina construida por normas, principios y reglamentos de carácter especial, que estandarizan y desarrollan la tutela de distintos hechos jurídicos mediante el sistema de publicidad jurídico legal, que desencadenan desemejantes efectos jurídicos, como el nacimiento, preferencia y oponibilidad. en aras de evidenciar la seguridad que se le otorga al negocio jurídico de intereses económicos. (p.32). Del mismo modo, Carnerio (1988) define al Derecho Registral como el compuesto de principios, sistemas, normas; las cuáles buscan que las entidades estatales que se encargan de los registros, regulen su buen funcionamiento, así como su forma de practicar sus inscripciones, efectos y consecuencias jurídicas. Así mismo, busca guiar a la seguridad jurídica a los actos inscritos a través de la fe y la publicidad. (p. 134).

Por otro lado, Palomino (2017) nos menciona que el Derecho Registral es una rama del Derecho Civil que logra investigar el sistema de la tutela de los derechos mediante una vía publicitaria, ya que el Derecho Registral busca la vida basada en la publicidad de los "*inter privatos*" al margen de las normas procesales o administrativas. (p. 23). Aunado a ello, Tabra (2017) enfatiza que, mencionada, base teórica, es comúnmente conocido como derecho inmobiliario, empero el sistema peruano lo denomina derecho registral debido a que no solo se registran o inscriben predios, sino que también personas tanto jurídicas como materiales, y/o bienes muebles. (p. 21)

En cuanto a, principios, Ávila citado por Rodríguez (2019), sostiene que, estos son considerados un conglomerado de normas que tienen por objeto ser prospecto, complemento y también parcialidad en cierto ámbito, esta se aplica

en base a su valoración de la relación por parte del Estado y sus efectos para ser promovidos. (p.398). Siguiendo esa misma línea, Dworking citado por Islas (2011), conceptualiza a los principios en el ámbito jurídico como el grupo general, separado de las normas, de aquello que nace de decisiones motivadas por la moral, así como fuertes objetos que deben ser alcanzados. (p. 2).

Al respecto, referente al Principio Registral de Especialidad, Chico y Ortiz citados por Del Carmen (2016) exponen que, es la especificación de los elementos pertenecientes a una relación jurídica – registral, la cual abarca situaciones jurídicas completas, es decir todas; inscribibles o susceptibles de ser inscritas. (p.1). En base a este sustento, el Diccionario Jurídico Expansión (2021) conceptúa al principio de especialidad registral. como un principio esencial del derecho inmobiliario registral el cuál determina e identifica el inmueble, el titular y los derechos reales inscribibles, este principio nos otorga seguridad jurídica, ya que determina de forma precisa el inmueble inscrito sujeto de derecho real. (párr. 1). Del mismo modo, Guerra, R. (2016) sostiene que, este principio posee tres manifestaciones, y son, la identificación, unidad y especificación; explicado desde otra forma, la unidad real de la finca, la identificación del titular registral y por último la especificación frente al derecho inscrito; así mismo es oportuno destacar, esta triple manifestación, toda vez que, es la manera ideal de tener conocimiento de todo momento, de la historia y la situación de cada inmueble.

Por otro lado, para Goñi, A (2005), este debe ser considerado como requisito indispensable para la calificación registral y del mismo modo un principio consecuencia de la publicidad. El mencionado, asegura que al hablar de este principio, meollo de la presente tesis, es ubicarnos en la base de los otros principios registrales, toda vez que, su verdadera esencia yace en su aspecto material, y no en el formal, toda vez que mediante sus efectos estabiliza el entendimiento frente a los otros principios, si bien es cierto acota que se trata de un principio independiente de los demás, por sus cualidades, pero ello no lo eximen de importancia, más por el contrario, lo coloca como base o punto de partida. (p.17)

Por ende, es oportuno, conceptualizar al registro, este es el medio más cercano a la realidad, debido a que de esta forma debe alcanzar su objeto. No podemos

decir que el registro es la realidad en sí, ya que contravendría a la formalidad del derecho, sin embargo, se apega a ella ya que tiene como tarea el probar una propiedad, la misma que esta descrita con hechos, a modo de alcanzar seguridad jurídica. Tal como lo menciona Hernán, G. (2016), el registro es una herramienta de la realidad, sin embargo, su función es el publicar, no crea ni modifica la propiedad, solo le da un título para su protección y conservación en relación a derecho subjetivos patrimoniales. (p. 136).

Por otro lado, la naturaleza del registro se resume en la simplicidad de la prueba, la misma que recae sobre bienes, la cual suele ser complicada, de ese modo los propietarios tienen el derecho de poder exigir y mostrar su título, el cual le da certeza para poder proteger, conservar, y circular sus derechos, ya sea en el ámbito jurídico, sea contractual, judicial o administrativo; de este modo podrán protegerte de ataque a terceros o riesgos de transferencias o cargas ocultas que cesarian el comercio por ausencia de seguridad de la propiedad y de las cargas. Del mismo modo, Castro-Pozo citado por Vásquez, H; (2018), menciona qué, el registro otorga a través de la publicidad, hace que los derechos inscritos puedan involucrarse en el concepto de inscripción ya sea las anotaciones preventivas todo con fin de publicidad registral, así también con el fin protector del derecho hacia nuestra constitución, modificación y extinción de relaciones jurídicas sustantivas. (p.39). De la misma manera, es relevante mencionar, que, como toda institución jurídica, así como cada actuar del ser humano tiene una finalidad, el registro desemboca su fin en dos ámbitos: la publicidad ya que este le otorga esencia y ser al registro, y el servicio de prueba, ya que sirve de preservación y conservación de derechos, los cuáles lo protegerán frente a terceros.

En lo referente a predio, Useda, M (2017), sostiene que, este se constituye como un pedazo de terreno, edificado o no, cerrado por una línea poligonal, de pertenencia única o plural. (p.25-26)

Dicho de otra manera, este se conceptualiza como una extensión territorial, en el cual se podrán realizar construcciones pertinentes, (casa, edificio u otro bien), lo cual enfatiza, la denominación idónea que se le acuñará, sea, rural o urbano.

Siguiendo la misma línea, en lo concerniente, al Registro de Predios, (De Reina, G, 2016), realiza un comentario en base al, artículo 605° del Código Civil y 1° párrafo primero, de la Ley Hipotecaria que taxativamente expresa “el Registro de la Propiedad tiene por finalidad, la inscripción de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles” (p. 50). Por lo tanto, Alva, B, citado por Quico, L; (2018) enfatiza, qué la base teórica en mención, se halla conformada por las partidas registrales nacientes de los registros que -valga la obviedad- le dan procedencia, así como también por los asientos que en él se logren extender, estos organizados mediante un sistema automático de proceso de datos (p.9)

En cuanto al Registro de Personas Jurídicas, según Sunarp-web, se halla sistematizado en base a la esfera societaria, o los ajenos a esta –no societario-, esto conduce a iniciar una partida por cada persona jurídica, en la cual se inscribe su constitución, estatuto, modificaciones o extensiones, del mismo modo, el despliegue de sus órganos directivos, entre distintos órganos propiamente inscribibles.

En base al folio real, Carranza, R, (1998) sustenta que, tiene como base el Principio de Especialidad, mediante el cual dará acceso a una partida que contenga el historial para dicho bien. Dentro de nuestro país este folio se conexas con un registro de personas naturales, los cuales tienen una base persona, sin embargo, no se le denomina archivos, como en el caso de Francia, sino que son parte del sistema de folios, en nuestra nación, el registro de personas naturales tiene su base personal, empero, no es un mero archivo de documentos, tal como es entendido en Francia.

Frente a esta acepción, folio personal, Carranza, R. (1998), menciona qué, el folio personal tiene como base el sistema de transcripción, todo ello con el fin de que las inscripciones tengan garantías que hagan el sistema efectivo. De dichas inscripciones nacen la confianza hacia los Registros, los cuáles nos otorgan derechos. Dicho efecto de la actividad Registral, la cual se basa en el artículo 695°, Código Civil Inciso 1; que textualmente dice: *“Ninguna inscripción se hará en Registro; sin que conste por instrumento fehaciente inscrito, o por el mismo Registro, que la persona que constituye o transfiere tiene la facultad para ello”*. (párr. 41)

Del mismo modo, resulta pertinente conceptualizar la base teórica, como la publicidad registral es aquel sistema que da conocimiento a ciertas situaciones jurídicas, en las cuales recaen derechos y la misma otorga la seguridad del tráfico. Hernán, G. (2016), considera que, la publicidad es un mecanismo que otorga el Estado, debido a que este involucra el interés de los particulares velado por la función pública. (p. 123). Siguiendo la misma línea, Vásquez, H; (2018) acota que, el registro de predios tiene una amplia gama de definiciones, las misma que sufren de modificaciones debido a los cambios modernos, sin embargo, podemos acercarnos a su concepto acorde a sus siguientes fines: a) No existe perjuicio a los titulares registrales, frente a la afectación de derechos por parte de la seguridad jurídica. b) Lo que prima, dentro de la publicidad registral, es clarificar que la información lograda en Registros Públicos sea de acorde a la ley. c) La publicidad registral conserva una función a modo preventivo. (p.36)

El ánimo de las personas por realizar acciones comerciales lo conectan con el mundo informático que ofrece la SUNARP, los involucrados no solo son personas de índole natural, sino también las denominadas personas. He allí, donde se centra la relevancia y esta es en la comparación de los Registros con la información que posee el usuario -dueño del acto o derecho-. En suma, la importancia se evidencia en la publicitación del suceso jurídico del acto en Registros Públicos.

De la misma manera, la definición de sistemas registrales; Alarcón citado por Mamani (2016) explica que los sistemas registrales son procesos de publicidad que contienen actos jurídicos inscritos, los mismo que otorgan seguridad jurídica. (p. 58). Aunado a ello, García (1988), enfatiza que, los sistemas registrales son actos anexos a la realidad social inmobiliaria de cada país, que alcanzan consolidación, empero la publicidad es la fuente de regulación de cualquier país en relación a este tipo de sistemas, y esta se realiza través del registro. (p. 339).

Por otro lado, Sanz citado por Vallejo (2016), menciona que estos, se constituyen como un conjunto de normas que buscan regular el registro de la propiedad desde una perspectiva sustantiva (constitución y publicidad de

derechos) así como desde una más formal (organización y régimen del registro). (p. 6)

Siguiendo la misma línea de conceptualizar sistemas registrales, es oportuno considerar al sistema Registral en el Perú, así es como Mamani (2016) sostiene que; como toda entidad registral busca la inscripción de actos, contratos y derechos los cuáles estén sujetos a ley y a la publicidad de los mismos. En el Perú, estos nacen de los registros de propiedad inmueble estipulados por el Poder Judicial a través de la Ley de fecha 2 de enero de 1888. (p 63). Además, Sánchez (2016) explica que el sistema Registral Peruano, tiene por objeto la inscripción regulada a través del Reglamento General de Registros Públicos, tal inscripción denota una anotación preventiva y ésta no solo involucra al funcionario registral, sino también a los interesados, así como a los ciudadanos y la sociedad en general. (p. 3). Del mismo modo, Huamaya (2018), considera que, el sistema registral peruano, dentro de su doctrina considera un grupo de principios, los cuáles facilitan la sintetización de la técnica del ordenamiento jurídica, así como guían al registrador en la actividad registral de los contratos y actos basados en la ley y publicidad, con el objetivo de otorgar la pertinente seguridad jurídica. (p.3)

III.METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación

Carlessi, H., Reyes, C. y Mejía, K. (2018) consideran al diseño de investigación como un modelo o esquema que se adopta para una investigación, esto coadyuva a tener un control entorno a las variables de estudio. (p.23). Siguiendo la misma línea, Punch, Lichtman, Morse, Encyclopedia of Educational Psychology, Lahman y Geist, Carey y DeLyser citados por Hernández, R. (2014), sostienen que el ámbito cualitativo es instaurado en cuanto el investigador considera como finalidad estudiar y/o analizar los distintos fenómenos que aquejan evidencian los individuos, ahondando en base a una interpretación, posturas y traducciones. (p.103) Del mismo modo, Hernández y Fernández citados por Carlessi, Reyes y Mejía (2018), alegan que la investigación cualitativa, se expresa en diversas tipologías, tales como, diseño etnográfico, narrativos, de investigación-acción y la teoría fundamentada. Por otro lado, Monje, C. (2011), conceptualiza a la investigación en mención, como aquella que busca respuestas frente a los fenómenos existentes, estableciendo los parámetros que mantiene el mismo, asimismo encontrar leyes de modo general que logren explicar los comportamientos sociales. (p.45)

En base a lo expresado, al tener como investigación la determinación de las razones jurídicas de la no regulación del Principio de Especialidad Registral, el presente estudio en cuanto al instrumento metodológico posee un diseño de enfoque Cualitativo – No Experimental y Transversal, debido a que se interpretará, analizará y explicará las razones de la no regulación, por medio de las entrevistas, del mismo modo, con fundamentos doctrinarios y jurisprudenciales

Conforme al objetivo general del presente estudio de investigación viene a ser de carácter Básico, debido a que, con ello, se logrará analizar, explicar e interpretar las razones jurídicas de la no regulación del Principio Registral de Especialidad, en el Libro IX del Código Civil.

Respecto al análisis, este estudio posee carácter interpretativo, puesto que perseguirá el objetivo indispensable de explicar e interpretar las razones que causan la no regulación, debido a que se explicaron, las diversas definiciones de manera organizada, coherente y pertinente, el mismo que tendrá relación con el tema objeto de la investigación.

3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización

ÁMBITO TEMÁTICO: El ámbito temático del presente estudio, fue:
Principio Registral de Especialidad.

PROBLEMÁTICA: ¿Cuáles son las razones jurídicas de la no regulación del principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil?

PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN

- ¿Por qué en la jurisprudencia registral y en la jurisprudencia judicial solo hay argumentos del principio de especialidad en función a su regulación reglamentaria?
- ¿A qué se debe que el principio registral de especialidad sólo esté regulado en el artículo IV del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos?
- ¿Cuáles son los efectos negativos que genera la no regulación del principio registral de especialidad en el Libro IX del Código Civil?

OBJETIVO GENERAL: Determinar las razones jurídicas de la no regulación del Principio registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- a) Analizar por qué en la jurisprudencia registral y en la jurisprudencia judicial solo hay argumentos del principio de especialidad en función a su regulación reglamentaria; puesto que en el entorno jurídico no se evidencian argumentos sustanciales frente al principio de especialidad.
- b) Determinar el motivo para que el principio registral de especialidad sólo esté regulado en el artículo IV del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, esta debido a la ausencia en la normatividad.

- c) Describir los efectos negativos que genera la no regulación del principio registral de especialidad en el Libro IX del Código Civil, reflejar las consecuencias a raíz de la ausencia normativa.

CATEGORÍA: Principio Registral de Especialidad

SUBCATEGORÍA 1: Razones Jurídicas De La No Regulación

SUBCATEGORIA 2: Principio Registral de Especialidad en el Libro IX

METODOLOGÍA:

Tipo de investigación: Básica.

Diseño de Investigación: Cualitativo.

Población: 04 Registradores Públicos y 01 Catedrático de Derecho Registral.

Técnicas: Entrevista, Ficha de análisis documental.

Instrumentos: Guía para la entrevista y Ficha para el análisis documental.

3.3. Escenario de estudio

Jiménez, R. (1998), sostiene que la población es el punto eje, el cual recepciona, las conclusiones y el resultado de la investigación seguida. Por otro lado, la muestra resulta ser un extracto de la población, el cual será observada de modo directo, del mismo modo, la población, así como la muestra vienen a ser aspectos indispensables de la estadística, dicho sea de paso, la población puede ser finita o infinita. (p.47)

En base a lo expresado, el presente trabajo trajo como aspecto poblacional:

Superintendencia Nacional De los Registros Públicos (SUNARP)- Zona VII Huaraz, debido a que es el punto pertinente para obtener información frente al meollo del presente trabajo de investigación

3.4. Participantes

Barboza, M. (2015), considera que se constituyen como aquellas, que dan cierta información para en un futuro, continuar con la recolección y poder ejecutar un análisis de datos recopilados, del mismo modo, el mencionado autor expresa que debe existir cierta interrelación entre la persona que realiza el estudio y los que brindarán la información, -participantes-, prevaleciendo la ética y el compromiso; por tanto, en el presente estudio, a muestra que se utilizará está referida a cuatro miembros de la SUNARP, y un Catedrático de Derecho Registral. En específico:

- 4 Registradores Públicos
- 1 catedrático de Derecho Registral

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

En la presente investigación, se presentó como técnica la entrevista, frente a ello, Cerda, H. (1991) citado por Valverde, M. (2020), enfatiza que, esta técnica se basa en realizar preguntas cuyo objetivo es receptuar la información coherente, toda vez que por un ámbito se halla el entrevistador, quién es el encargado de formular las preguntas y por ámbito contrario, se encuentra, el entrevistado, quien brinda información y responde las preguntas; es en este contexto que se crea una interrelación entre ambos, dicho sea de paso, la técnica en mención, es adecuada para poder adaptarse a diversos contextos, de un modo flexible de poder conformar interrogaciones que mantienen el fin de dirigir la investigación a la obtención de los resultados más fehacientes.

Del mismo modo, en el instrumento se reflejan las guías, a modo de pautas, por lo tanto, es relevante elaborar un instrumento entorno a la recolección de datos. Por tal sustento, en el presente, el instrumento se conformará por la entrevista y guía de análisis documental. (p.28)

Instrumento:

- Ficha para la entrevista;
- Ficha de análisis documental

3.6. Procedimiento

Para contrastar la información en base al estudio de investigación, será imprescindible la validación por profesionales expertos en la materia a dilucidar, por tanto.

Como procedimiento se instauró:

- **Ficha especializada para la entrevista:** en aras de recopilar información exacta, posiciones plasmadas a toda libertad, de las personas entrevistadas, teniendo como medio, preguntas abiertas, formuladas en coherencia con la pretensión del trabajo de investigación
- **Ficha para el análisis documental:** en aras de efectuar el análisis de la doctrina y jurisprudencia nacional en relación al Principio Registral de Especialidad y la problemática en torno a su no regulación.

3.7. Rigor Científico

En la presente investigación, de auge cualitativo, y ubicándonos bajo la figura del rigor científico, nos referimos a la calidad instaurada en la investigación, es decir de la relevancia acuñada; tal como lo expresan Castillo y Vásquez (2003) citados por Arias, M y Giraldo, C (2011); qué, una investigación científica debe enmarcarse en determinados parámetros que aproximen la calidad de la misma, constituyéndose como punto primero, la credibilidad, medio por el que, las informaciones, llámese sustentos, que son contrastadas por los participantes se acercan a un resultado verás, por otro lado, se presenta la confirmabilidad o auditabilidad, en base a esto, el tesista continua el trayecto ya encaminado, es decir continua con el direccionamiento que el investigador ya ha trazado, permitiendo con ello, corroborar las informaciones y fijar las conclusiones que guarden relación; del mismo modo, existe un criterio, no menos importante, pues, nos referimos a la transferibilidad, esta se constituye en la posibilidad de un investigador posterior, pueda ampliar y ejecutar ciertos resultados que recepcionamos a otros estudios a posteriori, y por último, el criterio de dependabilidad, que en base a ello Lincoln y Guba (1985), citados por Arias, M y Giraldo, C (2011), consideran que este criterio es

comprendido como un proceso sistematizado de la perspectiva eje, así como también de las demás informaciones que se contrastan de sustento.

3.8. Método de análisis de datos

El presente proyecto de investigación, frente a la necesidad de análisis, hizo uso de las entrevistas a los especialistas de Derecho Registral, - Registradores Públicos-, de la misma manera a un catedrático experto en la materia. Con ello, se ejecutó la interpretación de ideas y opiniones de los Registradores y del Catedrático, en base al objeto de estudio.

3.9. Aspectos éticos

Este producto de investigación, acató al pie de la letra, los parámetros instaurados por la Universidad César Vallejo, para la realización del mismo. (Proyecto de Investigación), de la misma manera, se incorporaron las citas a través de la normatividad APA, tal como lo expresa Sena, R. (2019), el mencionado estilo, se constituye como aquel instrumento que viabiliza la realización de trabajos de clase, proyectos e investigación y tesis, sin plagio (p.78); dicho de otro modo, se otorga el debido respeto al mérito de investigación de los demás investigadores, es por tanto que se continuó con un manejo pertinente del método citado para los trabajos previos y lo propio del marco teórico, de la misma forma, el estudio presente, no posee el fin de desequilibrar el ordenamiento jurídico, más por el contrario aclarar, contrastar y comprender, a través de bases jurídicas razonables.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. Resultados

4.1.1. Resultados de las fichas de análisis de documento jurídico

Primordialidad del Principio Registral de Especialidad

Los autores que fueron citados en base a este tema, sostienen de forma unificada que la relevancia del mencionado principio va más allá del auge formal, toda vez que, desde distintas ópticas, este será la base de los otros principios.

Manzano, A. y Manzano, M. (2008); Para poder lograr la finalidad de la publicidad registral, dicho de otra manera, para que se pueda obtener la seguridad jurídica como efecto de esta, resulta relevante determinar y/o precisar, bajo toda certeza posible, los elementos que conforman la relación jurídica-material que serán objeto de la misma. Es por esto que, la doctrina hipotecarista enfatiza entorno al Principio de Especialidad o Determinación, que es tan indispensable como referirse del principio o regla de completa necesidad, claridad o transparencia.

Chico, J. (2000); La organización de los sistemas registrales son el claro ejemplo de la utilidad que brindan el Principio de Especialidad y a la técnica del folio real, toda vez que, mientras el titular cambia, el predio o finca permanecerá siempre, claro está, aunque sujeta a posibles variantes en su aspecto cuantitativo y cualitativo.

Goñi, M. (2005); Los elementos conformativos de la relación jurídico-registral, son definidos y especificados por la figura de la especialidad registral. Partiendo de ello, será entendible cuales son las situaciones inscribibles, es decir aquellas que son sujetas a la inscripción y oponibilidad, lo cual implica participantes, sean estos el titular registral; y el objeto (finca y derecho). De la misma manera, considera que la esencia asertiva del principio puesto a colación reside en su auge material y no por el formal, es por tanto que solo mediante sus efectos, es posible entender los demás principios hipotecarios y registrales. En suma, el principio de especialidad es independiente de los demás principios, debido a que posee su propia identidad, toda vez que, se

coloca como base cierta de todos ellos, es decir, como su punto de partida.

4.1.2. Resultados de las entrevistas aplicadas a los Registradores

Públicos.

Resultados en torno a la primera pregunta:

En relación a este primer tópico, en el cual se trajo a colación el conocer, cuál es el fundamento para que el Principio de Especialidad Registral solo se halle regulado en el IV Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos y no dentro del Libro IX del Código Civil. De un lado, Carrasco, K. (2021), sostiene que: El principio de especialidad es un principio que dentro del derecho civil y administrativo en general es exclusivo del procedimiento registral, ya que establece la técnica de inscripción registral, la que se ha determinado que será en base a una partida registral, entendida esta como la unidad en la cual se va a extender los asientos registrales, que van a ser materia de publicidad, debemos tener en cuenta que en marco general el principio de especialidad está no solo en el TUO, sino además en todos los reglamentos ya sea predios, naturales, jurídicas, minero, vehicular, marítimo, naves, etc.

Con respecto a que no se halle regulado en el código civil, considera que es, porque el código civil, regula las relaciones entre los particulares de manera genérica, las reglas básicas que se deben cumplir con respecto a los actos inscribibles en los registros públicos, es decir el código civil, regula el contenido de la inscripción, más no la técnica de inscripción, permitiendo de esta manera que sea el derecho registral, que en base a los parámetros establecidos en el código civil, pueda regular sobre el procedimiento de inscripción, debiendo tener en cuenta que la premisa del registro es la publicidad registral, entonces bajo el principio de especialidad se ha delimitado la técnica de inscripción que permita efectuar una doble función, la primera agilizar la inscripción mediante una debida identificación del bien o persona sobre la cual recae la inscripción y segundo agilizar el procedimiento de publicidad registral,

resultados que se obtienen con la aplicación del principio de especialidad.

De otro lado, Huerta, Z. (2021), considera qué, eso obedece a que el principio de especialidad se sustenta en la técnica de inscripción registral, que determina que, por cada predio, persona jurídica, o persona natural se aperture una partida registral, en la que se extenderán todas las inscripciones relativas al mismo y por ello se encuentra regulado en el Reglamento General de los Registros Públicos. (comunicación personal 12 de Octubre, 2021)

Por otra parte, Aguilar, C. (2021); considera que, a nivel normativo el Principio de Especialidad Registral solo fue acogido por el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, porque es una técnica de inscripción que involucra directamente al procedimiento registral en sí. (comunicación personal 14 de Octubre, 2021)

Finalmente, Basilio, Z. (2021); expresa qué, es debido a una omisión de la actividad legislativa; ello implica que no ha existido fundamento alguno por la no regulación del principio de especialidad registral. Sin embargo, dicha omisión puede ser subsanada con la respectiva regulación. (comunicación personal 10 de Octubre, 2021)

Resultados en torno a la segunda pregunta:

En relación a este tópico en el cual, tuvo por finalidad comprender por qué en la jurisprudencia registral y en la jurisprudencia judicial solo hay argumentos del principio de especialidad en función a su regulación reglamentaria. De un lado, Carrasco, K. (2021), enfatiza qué, es porque el código civil está estructurado por libros y como se indicó líneas arriba el libro IX está referido a la regulación de los actos que pueden o deben acceder a los registros, de acuerdo a la naturaleza del acto a inscribir y el registro que le corresponde, lo cual no está relacionado al principio de especialidad regulado en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, debiendo tener en cuenta que este último está

referido a la técnica de inscripción, no a la determinación de la inscripción de los actos registrales en cualquier registro.

Por sentido distinto, Aguilar, C. (2021), expresa qué; esto es debido a que nivel normativo no se ha tenido en cuenta que el principio de especialidad, es la base de las inscripciones, ya que solo así se logra una inscripción y publicidad dinámica. De la misma manera, Basilio, Z. (2021), sostiene qué, el motivo primordial, es su no regulación con rango de ley, Razón por la cual, todas las fundamentaciones en las resoluciones del Tribunal Registral y en las jurisprudencias judiciales están en función a la regulación reglamentaria del principio de especialidad.

Resultados en torno a la tercera pregunta:

Entorno a este tópico por el cual se trató de contrastar si se generan efectos negativos debido a la no regulación del Principio de Especialidad Registral.

Carrasco, K. (2021), sostiene qué; Bajo su experiencia no ha advertido problemas con respecto a que el Principio de Especialidad no esté regulado en el código civil, porque como se indica está referido a la técnica de inscripción registral y a la regulación de los diferentes reglamentos es suficiente hasta el momento. De la misma manera, Huerta, Z. (2021) mantiene su posición al expresar la ausencia de efectos negativos.

Más por el contrario, Aguilar, C. (2021) sustenta qué, es indiscutible que genera incertidumbre jurídica, ya que la posibilidad de aperturar una partida sin tener una base o sustento jurídico ocasiona que prevalezca criterios, lo cual debilita la predictibilidad que como institución busca SUNARP. Aunado a ello, Basilio, Z. (2021) defiende su posición, mencionando como efectos negativos: (a) No se está respetando el sistema registral de folio real. (b) Al no tener rango de ley el principio de especialidad, hace que haya duplicidades de inscripciones; y (c) Que, al solo tener una regulación reglamentaria hace que e los magistrados no tomen en cuenta mucho al principio de especialidad registral.

Resultados en torno a la cuarta pregunta:

Entorno a este tópico por el cual se trató de comprobar la viabilidad de la incorporación del Principio Registral de Especialidad en el cuerpo legal del Código Civil.

Frente a ello, Carrasco, K. (2021), Considera que sí es viable, como precepto adjetivo de la inscripción registral. De la misma manera, Huerta, Z. (2021); asume que Sería positivo, porque estaría recogido en una norma sustantiva de mayor jerarquía a un Reglamento. Aunado a ellos, Aguilar, C. (2021), Afirma que, a efectos que dicho principio tenga rango de Ley y se ha aplicado de forma correcta y oportuna en el procedimiento registral. Basilio, Z. (2021), menciona qué, es sumamente importante que el principio de especialidad registral este regulado en el Libro IX del Código Civil para que ostente el rango de ley. Ello permitirá que haya seriedad en su aplicación por los magistrados del Poder Judicial frente a un conflicto del mejor derecho de propiedad y ante otras acciones reales.

Resultados en torno a la quinta pregunta:

Entorno a este tópico por el cual se trató de corroborar la relevancia del Principio Registral de Especialidad frente a otros principios registrales.

En base a ello, Carrasco, K. (2021) asume qué. es muy relevante, ya que como se manifestó la aplicación de los principios de rogación, titulación auténtica, tracto sucesivo, prioridad preferente o excluyente, legitimación y la publicidad registral, se ponen de manifiesto cuando se ha efectuado una correcta inscripción registral cumpliendo con el principio de especialidad, siendo que por este principio podemos individualizar el objeto o la persona sobre la cual recaen derechos, obligaciones, y nos va a permitir determinar la formalidad del título, la legitimidad de los otorgantes, así como la validez del acto; es decir efectuar todo el procedimiento de calificación registral e inscripción si correspondiera. De la misma forma, Huerta, Z. (2021), considera qué; el

Principio Registral de Especialidad, es igual de importante en el procedimiento de inscripción; porque regula el modo en el que se deben extender las inscripciones, sin ello no existiría coherencia, ni forma de comprender el historial de la partida registral. Asimismo, Aguilar, C. (2021), afirma lo pertinente, ya que el Principio de Especialidad al igual que otros principios, es base del sistema registral.

Finalmente, Basilio, Z. (2021) enfatiza qué, al igual que los demás principios registrales, el Principio de Especialidad es relevante en la disciplina del Derecho Registral, es de vital importancia, no solo para técnica de la inscripción registral, sino también para una regulación jurídica con rango de ley y adquiera la seriedad,

Resultados en torno a la sexta pregunta:

Entorno a este tópico por el cual se trató de corroborar si la naturaleza jurídica sustancial del principio Registral de Especialidad va más allá de la naturaleza formal.

Carrasco, K. (2021) considera qué, Se debe tener en cuenta que cuándo hablamos de naturaleza sustancial, estaríamos refiriéndonos a normas de carácter sustantivo, en este caso es más procedimental, y además todo el procedimiento registral, es muy formal siendo que es un procedimiento administrativo de cumplimiento de formalidades desde la presentación de los títulos, su calificación e inscripción registral.

Huerta, Z. (2021), lo afirma. De la misma manera, Aguilar, C. (2021), sostiene qué “Sí”, debido a que es la base que determina la apertura una partida registral y/o antecedente registral de un bien y/o persona, el cual va a prevalecer en el Registro. Por último, Basilio, Z. (2021), enfatiza qué, se debe tener en cuenta que estamos ante un Sistema Registral de folio real y para que se cumpla este como sistema es necesario que exista una regulación con rango de ley. Segundo, el espíritu del Principio de Especialidad radica en la técnica de apertura de una partida registral, por lo que ello implica que sea valorada normativa y administrativamente.

4.2. Discusión

La presente investigación tuvo como propósito, determinar cuáles son aquellas razones jurídicas de la no regulación del Principio Registral de Especialidad en el cuerpo legal del Código Civil, específicamente libro IX. Del mismo modo, se colocó en tela de juicio, ¿por qué en la jurisprudencia registral y en la jurisprudencia judicial solo existen argumentos del Principio de Especialidad en función a su regulación reglamentaria?, este cuestionamiento debido a que en la actualidad evidenciamos sustentos poco claros y abocados al auge formal. Entre otros propósitos que han dado origen a este estudio, se tuvo a consideración ciertas bases, posiciones teóricas-dogmáticas, tal como la teoría general del registro, ya que esta, recae sobre tres áreas, la publicidad de ciertos derechos y situaciones jurídicas, los efectos de orden sustantivo que son producidos por esta misma -publicidad-; y, el procedimiento que da paso al acceso de dichas situaciones jurídicas al conocimiento general y permanente. Esta vinculación, nos permite clarificar la sistematización del registro, pero del mismo modo, nos permite clarificar, la ausencia de analogía entre la teoría y el desarrollo práctico, esto debido a que si uno de los pilares que aguarda esta teoría es la seguridad y claridad registral, por qué se excluye del cuerpo legal, al principio en mención.

En atención a lo anterior, se puede colocar a discrepancia lo siguiente:

Objetivo General: Determinar las razones jurídicas de la no regulación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil.

En relación a este punto, resulta imprescindible señalar que, la ausencia del Principio Registral de Especialidad, ha originado no solo un vacío legal, sino cierta contraposición en las teorías de la esfera registral, puesto que su inclusión ha sido un tanto desatendida, pese a su relevancia frente a los otros principios registrales.

Discusión con la técnica: Ficha Documental.

Ahora bien, la regulación del Principio Registral de Especialidad, es de completa exigencia jurídica, debido a que este principio puede ser considerado como un principio requisito de la calificación registral, esto debido a que es de

necesidad que se determine y/o identifique el bien objeto de la rogatoria y del mismo modo como un principio efecto, ello porque la publicidad que se proyecta por medio de los asientos registrales, está directamente vinculada a cómo se determina el predio con el derecho del titular. Por lo tanto, resulta relevante bajo dos figuras, la formal y sustancial. Así entonces, cuánta razón tuvieron Manzano, A. y Manzano, M. (2008), cuando sostuvieron que para que se pueda obtener la seguridad jurídica como efecto de la publicidad, resulta relevante determinar, los elementos que conforman la relación jurídica-material que serán objeto de la misma. Es por ello que, la doctrina hipotecarista enfatiza entorno al principio en mención, que es tan indispensable como referirse del principio o regla de completa necesidad, claridad o transparencia.

Al respecto, es idóneo recalcar que el Principio de Especialidad, cumple una función de directriz frente a los otros principios, esto debido a que posee una naturaleza formal y sustancial, del mismo modo que es medio para alcanzar el fin del registro, la seguridad jurídica registral. De la misma manera Chico, J. (2000); sostuvo que, la organización de los sistemas registrales son el claro ejemplo de la utilidad que brindan el Principio de Especialidad y a la técnica del folio real, toda vez que, mientras el titular cambia, el predio o finca permanecerá siempre, claro está, aunque sujeta a posibles variantes en su aspecto cuantitativo y cualitativo.

Goñi, M. (2005); asumió que la esencia asertiva del principio puesto a colación reside en su auge material y no por el formal, es por tanto que solo mediante sus efectos, es posible entender los demás principios hipotecarios y registrales. En suma, el principio de especialidad es independiente de los demás principios, debido a que posee su propia identidad, toda vez que, se coloca como base cierta de todos ellos, es decir, como su punto de partida.

Por tanto, es coherente afirmar que los autores consideran la importancia más allá de un aspecto formal, esto pues inmiscuido en la práctica y teoría.

Discusión con la técnica: Entrevista

En relación a la entrevista planteada frente al objetivo general de la presente investigación, Carrasco, K. (2021), considera que es debido a que el Código

Civil, regula las relaciones entre los particulares de manera genérica, las reglas básicas que se deben cumplir con respecto a los actos inscribibles en los registros públicos, es decir el Código Civil, regula el contenido de la inscripción, más no la técnica de inscripción.

A groso modo, es coherente; debido a que consideramos que la ausencia del Principio de Especialidad en el cuerpo legal (Código Civil) es a consecuencia de la concepción que se otorga, tal cual menciona Carrasco, K. (2021); al tomar la fundamentación de este como una mera técnica, cuestión que otorgamos razón, sin embargo, no la naturaleza de esta figura no solo es formal, sino sustancial.

Huerta, Z. (2021) sostuvo que, ello obedece a que el Principio de Especialidad se sustenta en la técnica de inscripción registral, que determina que, por cada predio, persona jurídica, o persona natural se aperture una partida registral, en la que se extenderán todas las inscripciones relativas al mismo y por ello se encuentra regulado en el Reglamento General de los Registros Públicos. Del mismo modo, Aguilar, C. (2021) mantuvo una posición referente a que, esto es a razón de que el Principio de Especialidad solo es visto como una técnica de inscripción que involucra en estricto sentido al procedimiento registral.

Es cierto, si bien el sustento otorgado al principio en mención, es a modo de requisito, claramente observaremos el menoscabo a su actuación sustancial, teórica. Por otro lado, expresar que ya se halla regulado en una normatividad de menor jerarquía, hace consecuente el círculo vicioso de no ver más allá de su actuación formal.

Basilio, Z. (2021); expresa que, es debido a una omisión de la actividad legislativa; ello implica que no ha existido fundamento alguno por la no regulación del Principio de Especialidad Registral. Sin embargo, dicha omisión puede ser subsanada con la respectiva regulación.

Es cierto, la ausencia de la regulación de este principio es producto de una omisión de la actividad legislativa, toda vez que, no ha existido algún fundamento claro que explique ello.

El autor Jiménez, J. (2018) en su estudio de investigación relacionado a la inseguridad jurídica registral, enfatiza que el Derecho Registral aguarda una serie de principios que regulan, sistematizan y conforman la función idónea que realiza el Registro Público, toda vez que, esta institución lo amerita y tiene como una de las funciones primordiales, el registro de los traspasos de bienes, actuación más frecuente en el país, es en ello, donde yace la importancia de los principios, el investigador data como uno de los principios más relevantes al Principio de Especialidad Registral, ya que concluye que; este principio es también parte de la columna vertebral, sobre la cual se plasma toda la sistematización o estructura jurídica que regula la inscripción de documentos públicos y normatividades jurídicas que deben ser consecuentes para así poder lograr la intención, es decir alcanzar la inscripción en el Registro Público, y así obtener un acto jurídico que se plasma en el documento, expresando eficacia, seguridad y publicidad registral.

Ahora bien, en atención a lo anterior, resulta categórico sustentar que el Principio de Especialidad, es sumamente importante, toda vez que es considerado como pilar frente a los otros principios existentes, es sumamente importante, toda vez que es considerado como pilar frente a los otros principios existentes.

Objetivo específico 1: Analizar por qué en la jurisprudencia registral y en la jurisprudencia judicial solo hay argumentos del principio de especialidad en función a su regulación reglamentaria.

Frente a este punto, Huerta, Z. (2021), Cano, Z. (2021) y Carrasco, K. (2021) coinciden en su postura, toda vez que asumen, que la fundamentación otorgada solo se da bajo la esfera reglamentaria, ya que, la importancia de este principio yace en la técnica de inscripción, más no, en su determinación.

Postura que consideramos errónea, toda vez que el Principio de Especialidad es base jurídica frente a los otros principios, aunado a ello que es medio por el cual se canaliza el verdadero fin del registro. Así como Carvalho, C. (2012), que mencionaba qué, el Derecho se halla ausente en la naturaleza, a razón de que es una mera constitución cultural, qué claramente se justifica por razones

utilitarias, sean fines o función. En atención a lo mencionado, las instituciones jurídicas, como actos del hombre, solo hallan justificación por la finalidad que objetan, por lo tanto, el análisis del registro exige distinguir entre dos planos:

- Ser del registro: La publicidad es lo que tipifica el registro, su ser o esencia, pues lo individualiza.
- Razón de ser del registro: El registro cumple una función, específicamente, servir de prueba de los derechos y proteger a los terceros.

Teniendo a consideración lo sustentado por Carvalho, evidenciamos que el Principio de Especialidad conduce al ser y a la razón de ser del registro, por tal motivo consideramos incoherente que solo tenga un auge de técnica registral, más no de determinación.

De otro lado, Basilio, Z. (2021) y Aguilar, C. (2021) consideran que el motivo por el cual, solo se encuentren fundamentos entorno al auge reglamentario, es debido a la ausencia de la regulación con rango ley, asimismo porque a nivel normativo no se ha tenido en cuenta que este principio es la base de las inscripciones, toda vez que, solo así se logra una inscripción y publicidad dinámica. Sustento que el que hallamos concordancia, a causa de que, aguarda mayor coherencia frente a la conceptualización otorgada al principio en mención.

Objetivo específico 2: Determinar el motivo por el que el Principio Registral de Especialidad sólo esté regulado en el artículo IV del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

En este punto, Huerta, Z. (2021), Carrasco, K. (2021), Cano, Z. (2021), Basilio, Z. (2021) y Aguilar, C. (2021) sostuvieron por unanimidad que, el motivo por el cual este principio solo se halle en el TUO de Registros Públicos, es a causa de la ausencia de la regulación con rango de ley. Claramente que cada entrevistado, posee un sustento distinto, para coincidir en el motivo presentado; por ejemplo, se considera que no existe rango de ley, por el hecho de tomarlo como mera técnica registral, y no como base de determinación. Así como también se presenta el sustento, que es debido a la falta de revisión jurídica, es decir interpretar la teórica registral.

En definitiva, grosso modo, consideramos que el motivo es debido a la ausencia de regulación con rango de ley, pero ello bajo el fundamento de la falta de analogía frente a teorías y conceptos que llegan a corroborar la relevancia de este principio, frente otros.

Objetivo específico 3: Describir los efectos negativos que genera la no regulación del principio registral de especialidad en el Libro IX del Código Civil.

Basilio, Z. (2021) enfatiza que los efectos negativos producidos son:

- La ausencia de respeto al sistema registral de folio real.
- Duplicidad de inscripciones, debido a la ausencia de rango de ley.
- Poca consideración por parte de los magistrados, hacia el aspecto teórico del Principio de Especialidad Registral, esto a causa de solo mantener regulación reglamentaria.

Del mismo modo, Aguilar, C. (2021), bajo su amplia experiencia en la materia Registral, considera como efecto negativo, la incertidumbre jurídica, debido a que la posibilidad de aperturar una partida sin tener una base o sustento jurídico ocasiona que prevalezcan ciertos sub-criterios negativos, lo cual debilita la predictibilidad, y esto último es lo menos buscado por la entidad, toda vez que, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, tiene el objetivo de otorgar seguridad jurídica, por lo tanto derribar cualquier incertidumbre suscitada.

Al respecto, es oportuno mencionar que la ausencia de la regulación, en cierto modo conduce a vacíos legales e incertidumbres jurídicas, claramente existirán hechos que no tengan consecuencias negativas en la práctica, sin embargo, en el meollo del presente estudio, como es la ausencia legislativa del Principio de Especialidad Registral, se corrobora la existencia de efectos negativos.

V. CONCLUSIONES

1. En primer lugar, resulta necesario comprender que el Perú, ha sido fiel y dependiente de la teoría que sustenta el Sistema Registral Declarativo, ya que de cierta manera ha continuado con la tradición registral, y por tanto recurrió al sistema de folio real y personal; fundamento sustentado por Gunther Jacobs. No obstante, este fundamento no ha sido suficiente para optar por la incorporación del Principio de Especialidad Registral en el cuerpo legal del Código Civil, específicamente en el libro IX.
2. Partiendo de la conclusión número 1, es coherente afirmar que las razones que han llevado a cabo la ausencia del Principio de Especialidad, es decir su no regulación dentro del Código Civil, son las siguientes: *la deficiencia legislativa y el desconocimiento del sistema registral*, toda vez que las dos figuras mencionadas han sido pilares para no avanzar en su incorporación, pese a su relevancia y necesidad. Del mismo modo, en lo que se refiere a la esfera jurisprudencial, al por qué solo se sustentan argumentos en función a su regulación reglamentaria, esto es debido simple y llanamente a la falta de regulación jurídica sustantiva. (Libro IX del Código Civil).
3. Como tercer punto, el motivo para que el Principio Registral de especialidad sólo esté regulado en el artículo IV del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos se debe al cumplimiento básico de los sistemas registrales, es decir a tomarlo como mera técnica de inscripción registral, más no como un factor de determinación.
4. Finalmente, la no regulación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil genera los siguientes efectos negativos: Incumplimiento de los sistemas registrales de folio real y folio personal, inseguridad e incertidumbre jurídica y vulneración al principio de predictibilidad en las jurisprudencias registrales y jurisprudencias judiciales.

VI. RECOMENDACIONES

1. A los estudiantes universitarios, resulta relevante tener en cuenta ciertos temas que forman parte de muchos vacíos que abarca el Derecho Registral. Por lo tanto, poniendo énfasis los diversos conflictos jurídicos existentes en relación al objeto de este estudio de investigación, debe tomarse la debida atención y desarrollarse distintas nociones y concepciones que permitan difundir su estudio, toda vez que, como es sabido el Derecho Registral es una rama con un estándar de estudio menor, frente a otras materias.
2. A los profesionales especialistas en Derecho Registral. Por ser los encargados de brindar sustento frente a las incertidumbres jurídicas que se puedan suscitar, considerar las problemáticas emanadas desde las directrices jurídicas, llámese principios, que, a cierto modo, se han dejado de lado. En consecuencia, exhortarlos a estudiar las problemáticas en mención, con la finalidad de buscar nuevas investigaciones que permitan resolver los conflictos.
3. A los legisladores. Por ser las personas idóneas en establecer y/o fijar los preceptos legales, que, muchas veces, son de beneficio o retroceso, al momento de realizar alguna modificación en alguna base reglamentaria, considerar la analogía en los sustentos teóricos como los prácticos, del mismo modo realizar una interpretación de fondo y forma.

REFERENCIAS

- Arias M. y Giraldo C. (2011). *El rigor científico en la investigación cualitativa*. *Revista en Investigación y Educación en Enfermería*, 500-514. Recuperado de: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=105222406020>
- Barboza, M. (2015). *El Quehacer En La Investigación Cualitativa*. Interacciones. *Revista de Avances en Psicología*, Recuperado de: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=5605/560558782004>
- Basilio, Z. (2021). *Comunicación personal*, 10 de octubre del 2021.
- Cano, Z. (2021). *Comunicación virtual*, 11 de octubre del 2021.
- Carlessi, H., Reyes, C. y Mejía, K. (2018). *Manual de Términos en Investigación Científica, Tecnológica y Humanística*. Lima, Perú. Universidad Ricardo Palma Vicerrectorado de Investigación.
- Carneiro, J. (1988). *Derecho Notarial. Exposición sistemática*. Lima: Edina.
- Carranza, R. (1998). "El Nuevo Folio Real En El Registro De La Propiedad". Recuperado de: <http://www.csj.gob.sv/BVirtual.nsf/0/a8af5ea69f9e5ada06256b3e00747bda?OpenDocument>
- Carrasco, K. (2021). *Comunicación personal*, 13 de octubre del 2021.
- Carvalho, C. (2012). *Ficciones jurídicas en el Derecho Registral*, Pacifico. Editores. Lima
- Cerda, H. (1991). *Los Elementos de la Investigación: Capítulo 7: Medios, Instrumentos, Técnicas y Métodos en la Recolección de Datos e Información*. Bogotá, Colombia: El Búho. Recuperado de: <https://cuadernosdelprofesor.files.wordpress.com/2018/01/u-2-02-0-cerda7.pdf>
- Chico, J. (2000). *Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral*. 2do Tomo. 2da. Ed.
- Código Civil Comentado. Gaceta Jurídica, Tomo X.
- Cúgua, L. (2018). "Las Operaciones Registrales En El Registro General De La Propiedad Y La Seguridad Jurídica". Recuperado de: [97714.pdf \(umg.edu.gt\)](#)

- Del Carmen, R. (2016). *El Principio Registral Y Los Efecto Jurídicos De Los Datos Descriptivos Del Predio*.
- Diccionario Jurídico: Expansión. (2021). *Principio de especialidad registral*. Recuperado de: <https://www.expansion.com/diccionario-juridico/principio-de-especialidad-registral.html>
- De Reina, G. (2016). "El Derecho Registral Inmobiliario y el Registro de Propiedad". Recuperado de: file:///E:/Descargas/Dialnet-ElDerechoRegistralInmobiliarioYEIRegistroDeLaPropi-4034057_2.pdf
- Enciclopedia Jurídica. (2021). "Finca registral". Recuperado de: <http://www.encyclopedia-juridica.com/d/finca-registral/finca-registral.htm>
- Espinoza, K y Vásquez, L (2017). "Aplicación Del Principio De Predictibilidad En La Calificación De Títulos Y Su Relación En El Tráfico Jurídico En La Oficina Registral De Huancayo". (Tesis Pre grado). Recuperado de: <https://repositorio.upla.edu.pe/handle/UPLA/455>
- García, J. (1988). *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Tomo I.
- Gonzales, G. (2015). *Derecho Registral y Notarial*. 4° edición. Legales. Lima. Perú.
- Gonzales, G. (2003). *Derecho Registral y Notarial*. 2° edición. Legales. Lima. Perú.
- Goñi, M. (2005). *El Principio de Especialidad Registral*. Madrid. España: Cuadernos de Derecho Registral.
- Hernán, G. (2016). "Bases Fundamentales Del Derecho Registral". Recuperado de: https://www.notariado.org/liferay/c/document_library/get_file?folderId=13807670&name=DLFE-222969.pdf
- Hernández, R. (2014). *Metodología de la Investigación*. (6.º Edición). Ciudad de México, México, Interamericana Editores, S.A. De C.V
- Huamaya, J. (2018). "La Imprescriptibilidad De La Acción De Otorgamiento De Escritura Pública De Contratos Traslativos De Propiedad Y La Inexistencia De Mecanismos De Defensa Imprescriptible". Recuperado de: <http://repositorio.unp.edu.pe/bitstream/handle/UNP/1696/DER-HUA%20-GUE-19.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

- Huerta, Z. (2021). *Comunicación personal*. 12 de octubre del 2021
- Islas, M. (2011). *Principios Jurídicos*. Recuperado de: <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/anuario-derecho-constitucional/article/download/3974/3490>
- Jiménez, J. (2018). *Inseguridad Jurídica Registral*. Costa Rica: Revista de Ciencias Jurídicas.
- Jiménez, R. (1998). *Metodología de la Investigación Elementos Básicos para la Investigación Clínica*. La Habana, Cuba. Editorial Ciencias Médicas.
- Ley Hipotecaria, Ley N°30741°
- Lescano, D. (2018). *“Deficiencia En La Aplicación De Los Principios Registrales En El Procedimiento Registral De Calificación E Inscripción De Los Títulos En Los Registros Públicos De Pasco Año 2017*. (Tesis de Pre grado). Recuperado de: <http://repositorio.undac.edu.pe/handle/undac/875>
- Manzano, A. y Manzano, M. (2008). *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*. Madrid, España: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- Mamani, L. (2016). *Sistema Registral De La Propiedad Inmueble, Declarativo Y Constitutivo: Estudio Comparado Para Establecer Supertinencia En El Sistema Registral Peruano*. Recuperado de: http://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/UAC/475/3/Lucy_Tesis_Bachiller_2_015.pdf
- Monje, Á., C. (2011). *Metodología de la Investigación Cuantitativa y Cualitativa – Guía Didáctica*. Neiva, Colombia. Universidad Surcolombia.
- Palomino, J. (2017). “La oponibilidad de la propiedad adquirida en virtud de la fe pública como garantía del sistema registral peruano”. Recuperado de: https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/11473/Palomino_MHJ.pdf?sequence=3
- Pau, A. (2001). *Panorama del Sistema Inmobiliario Alemán*. CRPME: Madrid.

Recuperado de:
https://derecho.usmp.edu.pe/posgrado/curso_anual/registrar_inmobiliario_urbanistico/rosario_guerra/la_publicidad_registral_efectos.pdf

Pérez, R. (2018). *La negativa de inscripción de las escrituras públicas en el registro de la propiedad del cantón Biblián, provincia del Cañar, luego de la calificación registral*. Recuperado de:
<http://repositorio.ucsq.edu.ec/handle/3317/10833>

Quico, L. (2018). "Cumplimiento de la Norma Vigente: Función calificadora del registrador en el registro de predios – SUNARP". Recuperado de:
https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/59625/Quico_BLV-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Reglamento de Registro de Sociedades. (2001). Recuperado de:
<https://www.sunarp.gob.pe/seccion/reglamentos/registro-sociedades/index.asp>

Reglamento General de los Registros Públicos. Recuperado de: [RES 126-2012-SN TUO \(sunarp.gob.pe\)](#)

Romero, S. (2019). *Teoría de los Principios*. Recuperado de:
<https://www.redalyc.org/pdf/197/19727805013.pdf>

Rubio, M. (1999). *El sistema jurídico, introducción al Derecho*. 8ª edición. PUCP: Colección de textos jurídicos.

Sánchez, L. (2016). *Procedimiento Registral Peruano: Análisis De Su Finalidad*. Recuperado de: <file:///E:/Descargas/395-Texto%20del%20art%C3%ADculo-1437-1-10-20161122.pdf>

Sunarp. *Tutor Registral Virtual*. Disponible en: [Sunarp - Registro de Personas Jurídicas](#)

Sena. (2019). *Instructivo Uso del Estilo APA 6ta Edición*. Bogotá. Colombia.

Servicio Nacional de Aprendizaje - SENA

Tabra, L. (2017). "Los Asientos Registrales Extendidos Por Incorrecta Calificación". Recuperado de:
https://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/20.500.12759/2790/1/RE_DERE_LIS_SETH.TABRA_ASIENTOS.REGISTRALES_DATOS.pdf

- Useda, M. (2017). *El fraude y la vulneración del derecho de propiedad de predios: a propósito de la Red Orellana* (Tesis para optar el título profesional de Abogado). Recuperada de http://repositorio.continental.edu.pe/bitstream/continental/3586/1/INV_FDE_3_12_TE_Useda_Maravi_2017.pdf
- Vallejo, S. (2016). *Articulación De La Información Entre El Catastro Y Registro De La Propiedad: Complejidades de un proceso necesario*. Recuperado de: <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2014/07/Mini-curso-nacional-1.pdf>
- Vásquez, H. (2018). “*vulneración del derecho a la publicidad registral en caso de inexactitudes registrales en la oficina zonal san borja 2017*”. Recuperado de: file:///E:/Descargas/V%C3%A1squez_ZHA.pdf
- Zevallos, M. (2020). “*La Modificación Al Contenido Esencial Del Principio De Fe Pública Registral Por La Ley 30313*”. (Tesis Pre grado) [Universidad Católica San Pablo: La modificación al contenido esencial del principio de fe pública registral por la ley 30313 \(ucsp.edu.pe\)](http://ucsp.edu.pe)

ANEXOS

Anexo. Categorías, subcategorías y matriz de categorización apriorística.

OBJETIVO S	CATEGORÍA	SUB CATEGORÍA		PREGUNTA ORIENTADORA	FUENTE S	TÉCNICA S	
Determinar las razones jurídicas de la no regulación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil.	Razones Jurídicas de la No Regulación	FUNDAMENTOS PARA SU REGULACIÓN	Carencia normativa	De acuerdo a su consideración ¿Cuál cree que es el fundamento para que el Principio de Especialidad Registral solo se halle regulado en el IV Título Preliminar del TUO del reglamento General de los Registros Públicos?	4 Registradores Públicos; 1 Catedrático de Derecho Registral	Entrevista	
			Insuficiencia Jurisprudencial	¿Cuál cree usted que es el motivo por el que, en la jurisprudencia registral y judicial, solo existen argumentos del Principio Registral de Especialidad el libro IX del Código Civil?			
			Efectos Jurídicos-Registrales	De acuerdo a su experiencia profesional. ¿Qué efectos negativos considera que genera la no regulación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil?			
	Principio Registral de Especialidad en el Libro IX	RELEVANCIA JURÍDICA	Incorporación	¿Considera que es viable la incorporación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil?			Análisis documental, sobre Derecho Registral
			Importancia	¿Considera usted, la relevancia del Principio Registral de Especialidad, frente a otros Principios Registrales?			
			Naturaleza Jurídica	¿Considera usted que la naturaleza jurídica sustancial, del Principio Registral de Especialidad va más allá de la naturaleza formal?			

Anexo. Instrumento de ficha de análisis de documento jurídico

FICHA DE ANÁLISIS DE DOCUMENTO JURÍDICO				
Tema: "Primordialidad/del Principio Registral de Especialidad".				
N ^o	TEXTO JURÍDICO	ANÁLISIS	EXPLICACIÓN DE CONTENIDO	COMENTARIO
1	<p>Naturaleza Temática: Texto Jurídico</p> <p>Autor(es): Manzano Solano, A. Manzano Fernández, María Del Mar.</p> <p>Título: Instituciones de Derecho registral inmobiliario</p> <p>Espacio temporal: España-2008</p>	<p>Para que la publicidad registral produzca el efecto de seguridad jurídica pretendida, resulta indispensable precisar o determinar, sin ninguna duda, los elementos integrantes de la relación jurídico-material que van a ser objeto de la misma. Por esta razón, la doctrina hipotecarista habla del principio de especialidad o de determinación, que vale tanto como hablar del principio o regla de necesaria claridad o transparencia</p>	<p>Bajo la concepción de la teoría hipotecarista, el principio de especialidad, es considerado como elemento fundamental del nexo jurídico material, dicho de otro modo, constituye pieza clave para el fin que posee el registro, toda vez que, el objetivo de este será alcanzar la publicidad registral y que esta produzca el efecto de seguridad jurídica registral</p>	<p>Si bien es cierto los autores refieren la primordialidad del criterio hipotecarista en cuanto a la figura de seguridad registral, esto nos permite evidenciar la sistematización de efectos que vinculan al principio de especialidad; dicho de otro modo, qué; si la finalidad del registro es alcanzar la publicidad registral para que esta misma, emita como efecto seguridad registral, será de total importancia enfatizar al principio de especialidad, toda vez que, este principio se encarga de clarificar y/o determinar.</p>
2	<p>Naturaleza Temática: Texto Jurídico</p> <p>Autor(es): José María Chico y Ortiz</p> <p>Título: Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral,</p> <p>Espacio temporal: España-2003</p>	<p>El principio de especialidad y la técnica del folio real son los más usados por los sistemas registrales pues mientras el titular cambia, el predio o finca suele permanecer siempre, aunque sujeta a posibles variantes en su aspecto cuantitativo y cualitativo.</p>	<p>Para el autor, la importancia del principio en mención, yace en un aspecto propio de utilidad, es decir que en el día a día, se evidencia ciertas variantes, que pueden tratarse de los titulares, pero el predio permanece intacto; salvo excepciones que puedan arrastrar cambios, pero en su ámbito de forma, más no de fondo.</p>	<p>El autor muestra un panorama del aspecto práctico, esto debido a que, valga la obviedad, en la práctica, el Principio de especialidad es muy utilizado, ejemplificado en cada acto, por lo tanto, a consideración, es oportuno afirmar que tanto la importancia no solo radica en aspecto formal, más por el contrario, este involucra el sentido sustancial del mencionado principio.</p>

3	<p>Naturaleza Temática: Texto Jurídico</p> <p>Autor(es): Goñi Rodríguez de Almeida, María</p> <p>Título: Principio de Especialidad Registral</p> <p>Espacio temporal: España-2005</p>	<p>La especialidad registral consiste en definir o especificar todos los elementos de la relación jurídico-registral. Entendiendo por ésta, todas las situaciones jurídicas inscribibles, es decir, aquellas susceptibles de ser inscritas y oponibles, lo cual implica tanto el sujeto (titular registral), como el objeto (finca y derecho), de las múltiples circunstancias particulares que nos sirven para identificarlas y diferenciarlas de otras. Del mismo modo considera que la verdadera esencia del principio de especialidad reside en su aspecto material, y no por el formal y es por ello que sólo mediante sus efectos es posible entender a los otros principios hipotecarios: "Por tanto, el principio de especialidad es un principio independiente de los demás principios, con su propia identidad, pero, a la vez, necesario para el desarrollo del resto de los principios, pues se coloca como base de todos ellos, como punto de partida</p>	<p>El principio de especialidad puede ser considerado un principio requisito de la calificación registral y a la vez un principio efecto de la publicidad registral. Siendo un principio requisito en la calificación es necesario que se identifique el bien objeto de rogatoria. Como un principio efecto, tenemos que la publicidad que se proyecta a través de los asientos registrales, esta directamente relacionada a cómo se identifica el predio con el derecho del titular.</p>	<p>Si bien es entendible, para el autor, el Principio de Especialidad, aguarda una concepción independiente, esto debido a que posee una identidad peculiar, ello no le hace de menor jerarquía, más por el contrario, lo registra como base de los otros principios que siempre estarán vinculados con la propia estructura del Principio de Determinación. Del mismo modo, enfatiza que los efectos que este produce, evidencian su naturaleza sustancial-material y no tan solo formal, como e mucho tiempo se ha tomado a consideración.</p>
---	---	--	---	--

Anexo: Cédula de entrevista

CÉDULA DE ENTREVISTA

Estimado Registrador Público, el presente estudio de investigación tiene por título: ***“Determinación De Las Razones Jurídicas De La No Regulación Del Principio Registral de Especialidad, Libro IX Del Código Civil.”***, el mismo que tiene como objetivo, conocer las razones jurídicas de la no regulación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil. Por lo tanto, resulta indispensable contar con su valiosísima participación en la presente entrevista, en aras, de obtener un fructífero resultado.

Instrucciones: *Leer cuidadosamente cada pregunta y responder las mismas, con total libertad.*

Primero: De acuerdo a su consideración ¿Cuál cree que es el fundamento para que el Principio de Especialidad Registral solo se halle regulado en el IV Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos?

Segundo: ¿Cuál cree usted que es el motivo por el que, en la jurisprudencia registral y judicial, solo existen argumentos del Principio Registral de Especialidad el libro IX del Código Civil?

Tercero: De acuerdo a su experiencia profesional. ¿Qué efectos negativos considera que genera la no regulación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil?

Cuarto: ¿Considera que es viable la incorporación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil?

Quinto: ¿Considera usted, la relevancia del Principio Registral de Especialidad, frente a otros Principios Registrales?

Sexto: ¿Considera usted que la naturaleza jurídica sustancial, del Principio Registral de Especialidad va más allá de la naturaleza formal?

Nombre del Registrador:

Firma y Sello

Anexo: Constancias de validación



CARTA DE PRESENTACIÓN

Magister: *Sonia Feliciano Mendoza Limas*

Presente

Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO.

Me es muy grato comunicarme con usted para expresarle mi saludo y así mismo, hacer de su conocimiento que siendo estudiante del programa de Derecho de la UCV, en la sede UCV Huaraz, validar los instrumentos con los cuales recogeré la información necesaria para poder desarrollar mi proyecto investigación y con la cual optare el Título de Abogado.

El título nombre de mi proyecto de investigación es: **Determinación De Las Razones Jurídicas De La No Regulación Del Principio Registral de Especialidad, Libro IX Del Código Civil.**” y siendo imprescindible contar con la aprobación de docentes especializados para poder aplicar los instrumentos en mención, he considerado conveniente recurrir a usted especializado al tema, ante su connotada experiencia en temas y/o investigación.

El expediente de validación, que le hago llegar contiene:

- Carta de presentación.
- Matriz de operacionalización de variables
- Certificado de validez de contenido de los instrumentos.

Expresándole mi cordial respeto y consideración me despido de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente.



Beatriz Guadalupe
Caballero Guio

MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES

OBJETIVOS	CATEGORÍA	SUB CATEGORÍA		PREGUNTA ORIENTADORA	FUENTES	TÉCNICAS
Determinar las razones jurídicas de la no regulación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil.	Razones Jurídicas de la No Regulación	FUNDAMENTOS PARA SU REGULACIÓN	Carencia normativa	De acuerdo a su consideración ¿Cuál cree que es el fundamento para que el Principio de Especialidad Registral solo se halle regulado en el IV Título Preliminar del TUO del reglamento General de los Registros Públicos?	4 Registadores Públicos ;1 Catedrático de Derecho Registral	Entrevista
			Insuficiencia Jurisprudencial	¿Cuál cree usted que es el motivo por el que, en la jurisprudencia registral y judicial, solo existen argumentos del Principio Registral de Especialidad el libro IX del Código Civil?		
			Efectos Jurídicos-Registrales	De acuerdo a su experiencia profesional. ¿Qué efectos negativos considera que genera la no regulación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil?		
	Principio Registral de Especialidad en el Libro IX	RELEVANCIA JURÍDICA	Incorporación	¿Considera que es viable la incorporación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil?		Análisis documental, sobre Derecho Registral
			Importancia	¿Considera usted, la relevancia del Principio Registral de Especialidad, frente a otros Principios Registrales?		
			Naturaleza Jurídica	¿Considera usted que la naturaleza jurídica sustancial, del Principio Registral de Especialidad va más allá de la naturaleza formal?		

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO

ÍTEMS	Redacción clara y precisa		Tiene coherencia con la Categoría		Pertinencia		Relevancia		OBSERVACIONES
	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	
De acuerdo a su consideración ¿Cuál cree que es el fundamento para que el Principio de Especialidad Registral solo se halle regulado en el IV Título Preliminar del TUO del reglamento General de los Registros Públicos?	X		X		X		X		
¿Cuál cree usted que es el motivo por el que, en la jurisprudencia registral y judicial, solo existen argumentos del Principio Registral de Especialidad el libro IX del Código Civil?	X		X		X		X		
De acuerdo a su experiencia profesional. ¿Qué efectos negativos considera que genera la no regulación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil?	X		X		X		X		
¿Considera que es viable la incorporación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil?	X		X		X		X		
¿Considera usted, la relevancia del Principio Registral de Especialidad, frente a otros Principios Registrales?	X		X		X		X		
¿Considera usted que la naturaleza jurídica sustancial, del Principio Registral de Especialidad va más allá de la naturaleza formal?	X		X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia): Posee coherencia, pertinencia y claridad en la fundamentación.

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [x] Aplicable después de corregir []
No aplicable []

Apellidos y nombres del juez validador. *Mg. Sonia Mendoza Limas*
DNI: 316674900

Especialidad del validador: Derecho Registral

¹**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

²**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

³**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión



Firma

DNI
31694900

**Firma del Experto
Informante.**

FICHA PARA EL JUICIO DE EXPERTO

I. GENERALIDADES

1.1. **Título:** "Determinación De Las Razones Jurídicas De La No Regulación Del Principio Registral de Especialidad, Libro IX Del Código Civil."

1.2. **Finalidad:** Validar todo el contenido de la entrevista referida.

1.3. **Objetivo del instrumento:** Recabación de ideas y pensamientos frente al Principio Registral de Especialidad.

1.4. **Investigador:**

- **Nombres y Apellidos:** Beatriz Guadalupe Caballero Guio
- **Condición** : Estudiante del decimoprimer ciclo.
- **Nacionalidad** : Peruana
- **Procedencia** : Carhuaz
- **Idioma** : Español

1.5. **Instrumento:** Entrevista

1.6. **Información del experto (Validador):**

Nombres y Apellidos: SONIA MENDOZA LIMAS

Grado académico/ Título/Especialidad:

Título Profesional	ABOGADO
Especialidad	DERECHO REGISTRAL
Maestría	DERECHO CIVIL Y COMERCIAL
Doctorado	—

Experiencia laboral actual:

Institución	Cargo	Tiempo (años)
SUNARP	ASISTENTE REGISTRAL	5 AÑOS.
SUNARP.	ABG. CERTIFICADORA	4 AÑOS.

- **Fecha de revisión:** 11 de junio de 2021



II. ASPECTOS DOCTRINALES

En cuanto a, principios, Ávila citado por Rodríguez (2019), sostiene que, estos son considerados un conglomerado de normas que tienen por objeto ser prospecto, complemento y también parcialidad en cierto ámbito, esta se aplica en base a su valoración de la relación por parte del Estado y sus efectos para ser promovidos. (p.398). Siguiendo esa misma línea, Dworking citado por Islas (2011), conceptualiza a los principios en el ámbito jurídico como el grupo general, separado de las normas, de aquello que nace de decisiones motivadas por la moral, así como fuertes objetos que deben ser alcanzados. (p. 2).

Al respecto, referente al Principio Registral de Especialidad, Chico y Ortiz citados por Del Carmen (2016) exponen que, es la especificación de los elementos pertenecientes a una relación jurídica – registral, la cual abarca situaciones jurídicas completas, es decir todas; inscribibles o susceptibles de ser inscritas. (p.1). En base a este sustento, el Diccionario Jurídico Expansión (2021) conceptúa al principio de especialidad registral. como un principio esencial del derecho inmobiliario registral el cuál determina e identifica el inmueble, el titular y los derechos reales inscribibles, este principio nos otorga seguridad jurídica, ya que determina de forma precisa el inmueble inscrito sujeto de derecho real. (párr. 1). Del mismo modo, Guerra, R. (2016) sostiene que, este principio posee tres manifestaciones, y son, la identificación, unidad y especificación; explicado desde otra forma, la unidad real de la finca, la identificación del titular registral y por último la especificación frente al derecho inscrito; así mismo es oportuno destacar, esta triple manifestación, toda vez que, es la manera ideal de tener conocimiento de todo momento, de la historia y la situación de cada inmueble.

Por otro lado, para Goñi, A (2005), este debe ser considerado como requisito indispensable para la calificación registral y del mismo modo un principio consecuencia de la publicidad. El mismo autor afirma que hablar del Principio de Especialidad, es hablar de la base de los otros principios registrales, ya que su verdadera esencia yace en su aspecto material, y no en el formal, toda vez que mediante sus efectos estabiliza el entendimiento frente a los otros principios, si bien es cierto acota que se trata de un principio independiente de los demás, por sus cualidades, pero ello no lo eximen de importancia, más por el contrario, lo coloca como base o punto de partida. (p.17)



III- ASPECTOS METODOLÓGICOS

ÍTEMS	Redacción clara y precisa		Tiene coherencia con la Categoría		Pertinencia		Relevancia		OBSERVACIONES
	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	
De acuerdo a su consideración ¿Cuál cree que es el fundamento para que el Principio de Especialidad Registral solo se halle regulado en el IV Título Preliminar del TUO del reglamento General de los Registros Públicos?	X		X		X		X		—
¿Cuál cree usted que es el motivo por el que, en la jurisprudencia registral y judicial, solo existen argumentos del Principio Registral de Especialidad el libro IX del Código Civil?	X		X		X		X		—
De acuerdo a su experiencia profesional. ¿Qué efectos negativos considera que genera la no regulación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil?	X		X		X		X		—
¿Considera que es viable la incorporación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil?	X		X		X		X		—
¿Considera usted, la relevancia del Principio Registral de Especialidad, frente a otros Principios Registrales?	X		X		X		X		—
¿Considera usted que la naturaleza jurídica sustancial, del Principio Registral de Especialidad va más allá de la naturaleza formal?	X		X		X		X		—



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Comentarios: EL TEMA ES DE INTERES PARA LA COMUNIDAD JURÍDICA, PRESENTA COHERENCIA EN LA FUNDAMENTACIÓN.

Opinión de Aplicabilidad:

Aplicable (X) Aplicable después de corregir () No Aplicable ()

Nombres y apellidos del Juez experto validador:

Mg. SONIA FELICIANA MENDOZA LIMAS

Documento de Identidad: 31674900.

Huaraz, 14 De Junio del 2021


Firma

DNI
31674900

CARTA DE PRESENTACIÓN

Magister: *Zoila María Cano Pérez*

Presente

Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO.

Me es muy grato comunicarme con usted para expresarle mi saludo y así mismo, hacer de su conocimiento que siendo estudiante del programa de Derecho de la UCV, en la sede UCV Huaraz, validar los instrumentos con los cuales recogeré la información necesaria para poder desarrollar mi proyecto investigación y con la cual optare el Título de Abogado.

El título nombre de mi proyecto de investigación es: **Determinación De Las Razones Jurídicas De La No Regulación Del Principio Registral de Especialidad, Libro IX Del Código Civil.**” y siendo imprescindible contar con la aprobación de docentes especializados para poder aplicar los instrumentos en mención, he considerado conveniente recurrir a usted especializado al tema, ante su connotada experiencia en temas y/o investigación.

El expediente de validación, que le hago llegar contiene:

- Carta de presentación.
- Matriz de operacionalización de variables
- Certificado de validez de contenido de los instrumentos.

Expresándole mi cordial respeto y consideración me despido de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente.



Beatriz Guadalupe
Caballero Guio

D.N.I: 73310561

MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES

OBJETIVOS	CATEGORÍA	SUB CATEGORÍA		PREGUNTA ORIENTADORA	FUENTES	TÉCNICAS	
Determinar las razones jurídicas de la no regulación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil.	Razones Jurídicas de la No Regulación	FUNDAMENTOS PARA SU REGULACIÓN	Carencia normativa	De acuerdo a su consideración ¿Cuál cree que es el fundamento para que el Principio de Especialidad Registral solo se halle regulado en el IV Título Preliminar del TUO del reglamento General de los Registros Públicos?	4 Registradores Públicos ;1 Catedrático de Derecho Registral	Entrevista	
			Insuficiencia Jurisprudencial	¿Cuál cree usted que es el motivo por el que, en la jurisprudencia registral y judicial, solo existen argumentos del Principio Registral de Especialidad el libro IX del Código Civil?			
			Efectos Jurídicos-Registrales	De acuerdo a su experiencia profesional. ¿Qué efectos negativos considera que genera la no regulación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil?			
	Principio Registral de Especialidad en el Libro IX	RELEVANCIA JURÍDICA	Incorporación	¿Considera que es viable la incorporación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil?			Análisis documental, sobre Derecho Registral
			Importancia	¿Considera usted, la relevancia del Principio Registral de Especialidad, frente a otros Principios Registrales?			
			Naturaleza Jurídica	¿Considera usted que la naturaleza jurídica sustancial, del Principio Registral de <u>Especialidad</u> va más allá de la naturaleza formal?			

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO

ÍTEMS	Redacción clara y precisa		Tiene coherencia con la Categoría		Pertinencia		Relevancia		OBSERVACIONES
	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	
De acuerdo a su consideración ¿Cuál cree que es el fundamento para que el Principio de Especialidad Registral solo se halle regulado en el IV Título Preliminar del TUO del reglamento General de los Registros Públicos?	X		X		X		X		
¿Cuál cree usted que es el motivo por el que, en la jurisprudencia registral y judicial, solo existen argumentos del Principio Registral de Especialidad el libro IX del Código Civil?	X		X		X		X		
De acuerdo a su experiencia profesional. ¿Qué efectos negativos considera que genera la no regulación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil?	X		X		X		X		
¿Considera que es viable la incorporación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil?	X		X		X		X		
¿Considera usted, la relevancia del Principio Registral de Especialidad, frente a otros Principios Registrales?	X		X		X		X		
¿Considera usted que la naturaleza jurídica sustancial, del Principio Registral de Especialidad va más allá de la naturaleza formal?	X		X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia): Posee coherencia, pertinencia y claridad en la fundamentación.

Opinión de aplicabilidad: **Aplicable** [x] **Aplicable después de corregir** []
No aplicable []

Apellidos y nombres del juez validador. *Mg: Zoila María Cano Pérez*
DNI: 43912135

Especialidad del validador: Derecho Registral

¹**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

²**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

³**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión



**Firma del Experto
Informante.**

FICHA PARA EL JUICIO DE EXPERTO

I. GENERALIDADES

- 1.1. **Título:** “*DETERMINACIÓN DE LAS RAZONES JURÍDICAS DE LA NO REGULACIÓN DEL PRINCIPIO REGISTRAL DE ESPECIALIDAD, LIBRO IX DEL CÓDIGO CIVIL.*”
- 1.2. **Finalidad:** Validar todo el contenido de la entrevista referida.
- 1.3. **Objetivo del instrumento:** Recabación de ideas y pensamientos frente al Principio Registral de Especialidad.
- 1.4. **Investigador:**
- **Nombres y Apellidos:** Beatriz Guadalupe Caballero Guio
 - **Condición** : Estudiante del decimoprimer ciclo.
 - **Nacionalidad** : Peruana
 - **Procedencia** : Carhuaz
 - **Idioma** : Español
- 1.5. **Instrumento:** Entrevista
- 1.6. **Información del experto (Validador):**
- Nombres y Apellidos:**
- Grado académico/ Título/Especialidad:**

Título Profesional	ABOGADO
Especialidad	Derecho y ciencias políticas
Maestría	En Derecho con Mención en Ciencias Penales
Doctorado	Estudios de doctorado en Derecho

Experiencia laboral actual:

Institución	Cargo	Tiempo (años)
SUNARP	Asistente Registral, Registrador Público	11 años

- *Fecha de revisión: 25 de junio de 2021*

II. ASPECTOS DOCTRINALES

En cuanto a, principios, Ávila citado por Rodríguez (2019), sostiene que, estos son considerados un conglomerado de normas que tienen por objeto ser prospecto, complemento y también parcialidad en cierto ámbito, esta se aplica en base a su valoración de la relación por parte del Estado y sus efectos para ser promovidos. (p.398). Siguiendo esa misma línea, Dworking citado por Islas (2011), conceptualiza a los principios en el ámbito jurídico como el grupo general, separado de las normas, de aquello que nace de decisiones motivadas por la moral, así como fuertes objetos que deben ser alcanzados. (p. 2).

Al respecto, referente al Principio Registral de Especialidad, Chico y Ortiz citados por Del Carmen (2016) exponen que, es la especificación de los elementos pertenecientes a una relación jurídica – registral, la cual abarca situaciones jurídicas completas, es decir todas; inscribibles o susceptibles de ser inscritas. (p.1). En base a este sustento, el Diccionario Jurídico Expansión (2021) conceptúa al principio de especialidad registral. como un principio esencial del derecho inmobiliario registral el cuál determina e identifica el inmueble, el titular y los derechos reales inscribibles, este principio nos otorga seguridad jurídica, ya que determina de forma precisa el inmueble inscrito sujeto de derecho real. (párr. 1). Del mismo modo, Guerra, R. (2016) sostiene que, este principio posee tres manifestaciones, y son, la identificación, unidad y especificación; explicado desde otra forma, la unidad real de la finca, la identificación del titular registral y por último la especificación frente al derecho inscrito; así mismo es oportuno destacar, esta triple manifestación, toda vez que, es la manera ideal de tener conocimiento de todo momento, de la historia y la situación de cada inmueble.

Por otro lado, para Goñi, A (2005), este debe ser considerado como requisito indispensable para la calificación registral y del mismo modo un principio consecuencia de la publicidad. El mismo autor afirma que hablar del Principio de Especialidad, es hablar de la base de los otros principios registrales, ya que su verdadera esencia yace en su aspecto material, y no en el formal, toda vez que mediante sus efectos estabiliza el entendimiento frente a los otros principios, si bien es cierto acota que se trata de un principio independiente de los demás, por sus cualidades, pero ello no lo eximen de importancia, más por el contrario, lo coloca como base o punto de partida. (p.17).



III- ASPECTOS METODOLÓGICOS

ÍTEMS	Redacción clara y precisa		Tiene coherencia con la Categoría		Pertinencia		Relevancia		OBSERVACIONES
	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	
De acuerdo a su consideración ¿Cuál cree que es el fundamento para que el Principio de Especialidad Registral solo se halle regulado en el IV Título Preliminar del TUO del reglamento General de los Registros Públicos?	X		X		X		X		
¿Cuál cree usted que es el motivo por el que, en la jurisprudencia registral y judicial, solo existen argumentos del Principio de Especialidad en función a su regulación reglamentaria?	X		X		X		X		
De acuerdo a su experiencia profesional. ¿Qué efectos negativos considera que genera la no regulación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil?	X		X		X		X		
¿Considera que es viable la incorporación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil?	X		X		X		X		
¿Considera usted, la relevancia del Principio Registral de Especialidad, frente a otros Principios Registrales?	X		X		X		X		
¿Considera usted que la naturaleza jurídica sustancial, del Principio Registral de Especialidad va más allá de la naturaleza formal?	X		X		X		X		

Comentarios:

Opinión de Aplicabilidad:

Aplicable (X) Aplicable después de corregir () No Aplicable ()

Nombres y apellidos del Juez experto validador:

Mg. Zoila María Cano Pérez

Documento de Identidad: 43912135

Huaraz, 25 De Junio del 2021



Zoila María Cano Pérez
Docente de la UCV
DNI 43912135

CARTA DE PRESENTACIÓN

Magister: *Prysyla Flores Matienzo*

Presente

Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO.

Me es muy grato comunicarme con usted para expresarle mi saludo y así mismo, hacer de su conocimiento que siendo estudiante del programa de Derecho de la UCV, en la sede UCV Huaraz, validar los instrumentos con los cuales recogeré la información necesaria para poder desarrollar mi proyecto investigación y con la cual optare el Título de Abogado.

El título nombre de mi proyecto de investigación es: **Determinación De Las Razones Jurídicas De La No Regulación Del Principio Registral de Especialidad, Libro IX Del Código Civil.**” y siendo imprescindible contar con la aprobación de docentes especializados para poder aplicar los instrumentos en mención, he considerado conveniente recurrir a usted especializado al tema, ante su connotada experiencia en temas y/o investigación.

El expediente de validación, que le hago llegar contiene:

- Carta de presentación.
- Matriz de operacionalización de variables
- Certificado de validez de contenido de los instrumentos.

Expresándole mi cordial respeto y consideración me despido de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente.



Beatriz Guadalupe
Caballero Guio

MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES				TADORA	FUENTES	TÉCNICAS	
Determinar las razones jurídicas de la no regulación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil.	Razones Jurídicas de la No Regulación	FUNDAMENTOS PARA SU REGULACIÓN	Carencia normativa	De acuerdo a su consideración ¿Cuál cree que es el fundamento para que el Principio de Especialidad Registral solo se halle regulado en el IV Título Preliminar del TUO del reglamento General de los Registros Públicos?	4 Registradores Públicos;1 Catedrático de Derecho Registral	Entrevista	
			Insuficiencia Jurisprudencial	¿Cuál cree usted que es el motivo por el que, en la jurisprudencia registral y judicial, solo existen argumentos del Principio Registral de Especialidad el libro IX del Código Civil?			
			Efectos Jurídicos-Registrales	De acuerdo a su experiencia profesional. ¿Qué efectos negativos considera que genera la no regulación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil?			
	Principio Registral de Especialidad en el Libro IX	RELEVANCIA JURÍDICA	Incorporación	¿Considera que es viable la incorporación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil?			Análisis documental, sobre Derecho Registral
			Importancia	¿Considera usted, la relevancia del Principio Registral de Especialidad, frente a otros Principios Registrales?			
			Naturaleza Jurídica	¿Considera usted que la naturaleza jurídica sustancial, del Principio Registral de Especialidad va más allá de la naturaleza formal?			

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO

ÍTEMS	Redacción clara y precisa		Tiene coherencia con la Categoría		Pertinencia		Relevancia		OBSERVACIONES
	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	
De acuerdo a su consideración ¿Cuál cree que es el fundamento para que el Principio de Especialidad Registral solo se halle regulado en el IV Título Preliminar del TUO del reglamento General de los Registros Públicos?	X		X		X		X		
¿Cuál cree usted que es el motivo por el que, en la jurisprudencia registral y judicial, solo existen argumentos del Principio Registral de Especialidad el libro IX del Código Civil?	X		X		X		X		
De acuerdo a su experiencia profesional. ¿Qué efectos negativos considera que genera la no regulación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil?	X		X		X		X		
¿Considera que es viable la incorporación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil?	X		X		X		X		
¿Considera usted, la relevancia del Principio Registral de Especialidad, frente a otros Principios Registrales?	X		X		X		X		
¿Considera usted que la naturaleza jurídica sustancial, del Principio Registral de Especialidad va más allá de la naturaleza formal?	X		X		X		X		

FICHA PARA EL JUICIO DE EXPERTO

I. GENERALIDADES

1.1. **Título:** *“Determinación De Las Razones Jurídicas De La No Regulación Del Principio Registral de Especialidad, Libro IX Del Código Civil.”*

1.2. **Finalidad:** Validar todo el contenido de la entrevista referida.

1.3. **Objetivo del instrumento:** Recabación de ideas y pensamientos frente al Principio Registral de Especialidad.

1.4. **Investigador:**

- **Nombres y Apellidos:** Beatriz Guadalupe Caballero Guio
- **Condición** : Estudiante del decimoprimer ciclo.
- **Nacionalidad** : Peruana
- **Procedencia** : Carhuaz
- **Idioma** : Español

1.5. **Instrumento:** Entrevista

1.6. **Información del experto (Validador):**

Nombres y Apellidos:

PRYSYLA STHEFFANY FLORES MATIENZO

Grado académico/ Título/Especialidad:

Título Profesional	ABOGADO
Especialidad	GESTIÓN PÚBLICA
Maestría	GESTIÓN PÚBLICA

Experiencia laboral actual:

Institución	Cargo	Tiempo (años)
Juzgado de Paz Letrado de Carhuaz	Asistente Judicial	2 años -6 meses

- **Fecha de revisión:** 14 de junio de 2021

II. ASPECTOS DOCTRINALES

En cuanto a, principios, Ávila citado por Rodríguez (2019), sostiene que, estos son considerados un conglomerado de normas que tienen por objeto ser prospecto, complemento y también parcialidad en cierto ámbito, esta se aplica en base a su valoración de la relación por parte del Estado y sus efectos para ser promovidos. (p.398). Siguiendo esa misma línea, Dworking citado por Islas (2011), conceptualiza a los principios en el ámbito jurídico como el grupo general, separado de las normas, de aquello que nace de decisiones motivadas por la moral, así como fuertes objetos que deben ser alcanzados. (p. 2).

Al respecto, referente al Principio Registral de Especialidad, Chico y Ortiz citados por Del Carmen (2016) exponen que, es la especificación de los elementos pertenecientes a una relación jurídica – registral, la cual abarca situaciones jurídicas completas, es decir todas; inscribibles o susceptibles de ser inscritas. (p.1). En base a este sustento, el Diccionario Jurídico Expansión (2021) conceptúa al principio de especialidad registral. como un principio esencial del derecho inmobiliario registral el cuál determina e identifica el inmueble, el titular y los derechos reales inscribibles, este principio nos otorga seguridad jurídica, ya que determina de forma precisa el inmueble inscrito sujeto de derecho real. (párr. 1). Del mismo modo, Guerra, R. (2016) sostiene que, este principio posee tres manifestaciones, y son, la identificación, unidad y especificación; explicado desde otra forma, la unidad real de la finca, la identificación del titular registral y por último la especificación frente al derecho inscrito; así mismo es oportuno destacar, esta triple manifestación, toda vez que, es la manera ideal de tener conocimiento de todo momento, de la historia y la situación de cada inmueble.

Por otro lado, para Goñi, A (2005), este debe ser considerado como requisito indispensable para la calificación registral y del mismo modo un principio consecuencia de la publicidad. El mismo autor afirma que hablar del Principio de Especialidad, es hablar de la base de los otros principios registrales, ya que su verdadera esencia yace en su aspecto material, y no en el formal, toda vez que mediante sus efectos estabiliza el entendimiento frente a los otros principios, si bien es cierto acota que se trata de un principio independiente de los demás, por sus cualidades, pero ello no lo eximen de importancia, más por el contrario, lo coloca como base o punto de partida. (p.17)



III- ASPECTOS METODOLÓGICOS

ÍTEMS	Redacción clara y precisa		Tiene coherencia con la Categoría		Pertinencia		Relevancia		OBSERVACIONES
	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	
De acuerdo a su consideración ¿Cuál cree que es el fundamento para que el Principio de Especialidad Registral solo se halle regulado en el IV Título Preliminar del TUO del reglamento General de los Registros Públicos?	X		X		X		X		
¿Cuál cree usted que es el motivo por el que, en la jurisprudencia registral y judicial, solo existen argumentos del Principio Registral de Especialidad el libro IX del Código Civil?	X		X		X		X		
De acuerdo a su experiencia profesional. ¿Qué efectos negativos considera que genera la no regulación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil?	X		X		X		X		
¿Considera que es viable la incorporación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil?	X		X		X		X		
¿Considera usted, la relevancia del Principio Registral de Especialidad, frente a otros Principios Registrales?	X		X		X		X		
¿Considera usted que la naturaleza jurídica sustancial, del Principio Registral de Especialidad va más allá de la naturaleza formal?	X		X		X		X		



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Opinión de Aplicabilidad:

Aplicable (**X**) Aplicable después de corregir () No Aplicable ()

Nombres y apellidos del Juez experto validador:

Mg. PRYSYLA STHEFFANY FLORES MATIENZO

Documento de Identidad:45898940

Huaraz, 14 De junio del 2021


Dr. PRYSYLA FLORES MATIENZO
ASISTENTE JUDICIAL
JUNTO DE ASESORES
DE ASESORES
DNI: 45898940

Anexo: Entrevistas

CÉDULA DE ENTREVISTA

Estimado Registrador Público, el presente estudio de investigación tiene por título: **“Determinación De Las Razones Jurídicas De La No Regulación Del Principio Registral de Especialidad, Libro IX Del Código Civil.”**, el mismo que tiene como objetivo, conocer las razones jurídicas de la no regulación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil. Por lo tanto, resulta indispensable contar con su valiosísima participación en la presente entrevista, en aras, de obtener un fructífero resultado.

Instrucciones: *Leer cuidadosamente cada pregunta y responder las mismas, con total libertad.*

Primero: De acuerdo a su consideración ¿Cuál cree que es el fundamento para que el Principio de Especialidad Registral solo se halle regulado en el IV Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos?

En realidad, fue una omisión de la actividad legislativa; ello implica que no ha existido fundamento alguno por la no regulación del principio de especialidad registral. Sin embargo, dicha omisión puede ser subsanada con la respectiva regulación.

Segundo: ¿Cuál cree usted que es el motivo por el que, en la jurisprudencia registral y en la jurisprudencia judicial solo hay argumentos del principio de especialidad en función a su regulación reglamentaria?

Sencillamente, porque no hay su regulación con rango de ley. Razón por el cual, todas las fundamentaciones en las resoluciones del Tribunal Registral y en las jurisprudencias judiciales están en función a la regulación reglamentaria del principio de especialidad.

Tercero: De acuerdo a su experiencia profesional. ¿Qué efectos negativos considera que genera la no regulación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil?

Genera los siguientes efectos negativos:

- No se está respetando el sistema registral de folio real.
- Al no tener rango de ley el principio de especialidad, hace que haya duplicidades de inscripciones.
- Que, al solo tener una regulación reglamentaria hace que los magistrados no tomen en cuenta mucho al principio de especialidad registral.



Zaida Rosales
Registrador Público
Calle Huaz

Cuarto: ¿Considera que es viable la incorporación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil?

Es sumamente importante que el principio de especialidad registral esté regulado en el Libro IX del Código Civil para que ostente el rango de ley. Ello permitirá que haya seriedad en su aplicación por los magistrados del Poder Judicial frente a un conflicto del mejor derecho de propiedad y ante otras acciones reales.

Quinto: ¿Considera usted, la relevancia del Principio Registral de Especialidad, frente a otros Principios Registrales?

Al igual que los demás principios registrales, el principio de especialidad es relevante en la disciplina del Derecho Registral; es importante no solo para la técnica de la inscripción registral, sino también para una regulación jurídica con rango de ley y adquiera la seriedad.

Sexto: ¿Considera usted que la naturaleza jurídica sustancial, del Principio Registral de Especialidad va más allá de la naturaleza formal?

Claro que sí. Primero, hay que tener en cuenta que estamos ante un sistema registral de folio real y para que se cumpla éste como sistema es necesario que haya una regulación con rango de ley. Segundo, el espíritu del principio de especialidad radica en la forma o técnica de apertura de una partida registral, por lo que ello implica que sea valorada normativamente y administrativamente.

Nombre del Registrador: Zegel Basilio Santos



Zegel Basilio Santos
Registrador Público
Zona Registral N° VII - Sede Huaraz

CÉDULA DE ENTREVISTA

Estimado Registrador Público, el presente estudio de investigación tiene por título: ***“Determinación De Las Razones Jurídicas De La No Regulación Del Principio Registral de Especialidad, Libro IX Del Código Civil.”***, el mismo que tiene como objetivo, conocer las razones jurídicas de la no regulación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil. Por lo tanto, resulta indispensable contar con su valiosísima participación en la presente entrevista, en aras, de obtener un fructífero resultado.

Instrucciones: *Leer cuidadosamente cada pregunta y responder las mismas, con total libertad.*

Primero: De acuerdo a su consideración ¿Cuál cree que es el fundamento para que el Principio de Especialidad Registral solo se halle regulado en el IV Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos?

Considero, que a nivel normativo el Principio de Especialidad Registral solo fue acogido por el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, porque es una técnica de inscripción que involucra directamente al procedimiento registral en sí.

Segundo: ¿Cuál cree usted que es el motivo por el que, en la jurisprudencia registral y en la jurisprudencia judicial solo hay argumentos del principio de especialidad en función a su regulación reglamentaria?

Porque a nivel normativo no se ha tenido en cuenta que el principio de especialidad, es la base de las inscripciones, solo así se logra una inscripción y publicidad dinámica.

Tercero: De acuerdo a su experiencia profesional. ¿Qué efectos negativos considera que genera la no regulación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil?

En cuanto a los efectos negativos de la no regulación del principio de especialidad, es indiscutible que genera incertidumbre jurídica, ya que la posibilidad de aperturar una partida sin tener una base o sustento jurídico ocasiona que prevalezca criterios, lo cual debilita la predictibilidad que como institución busca SUNARP.

Cuarto: ¿Considera que es viable la incorporación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil?

Si, a efectos que dicho principio tenga rango de Ley y sea aplicado de forma correcta y oportuna en el procedimiento registral.

Quinto: ¿Considera usted, la relevancia del Principio Registral de Especialidad, frente a otros Principios Registrales?

Si, ya que el principio de especialidad al igual que otros principios, es base del sistema registral.

Sexto: ¿Considera usted que la naturaleza jurídica sustancial, del Principio Registral de Especialidad va más allá de la naturaleza formal?

Si, porque es la base que determina la apertura una partida registral y/o antecedente registral de un bien y/o persona, el cual va a prevalecer en el Registro y se va a publicitar como tal.

Nombre del Registrador: Carlos Alberto Aguilar Yanac.



Carlos Alberto Aguilar Yanac
Registrador Público
Zona Registral N° VII - Sede Huaraz

CÉDULA DE ENTREVISTA

Estimado Registrador Público, el presente estudio de investigación tiene por título: ***“Determinación De Las Razones Jurídicas De La No Regulación Del Principio Registral de Especialidad, Libro IX Del Código Civil.”***, el mismo que tiene como objetivo, conocer las razones jurídicas de la no regulación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil. Por lo tanto, resulta indispensable contar con su valiosísima participación en la presente entrevista, en aras, de obtener un fructífero resultado.

Instrucciones: *Leer cuidadosamente cada pregunta y responder las mismas, con total libertad.*

Primero: De acuerdo a su consideración ¿Cuál cree que es el fundamento para que el Principio de Especialidad Registral solo se halle regulado en el IV Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos?

Considero que esto obedece a que el principio de especialidad se sustenta en la técnica de inscripción registral, que determina que, por cada predio, persona jurídica, o persona natural se aperture una partida registral, en la que se extenderán todas las inscripciones relativas al mismo y por ello se encuentra regulado en el Reglamento General de los Registros Públicos.

Segundo: ¿Cuál cree usted que es el motivo por el que, en la jurisprudencia registral y judicial, solo existen argumentos del Principio Registral de Especialidad el libro IX del Código Civil?

No comprendo la pregunta.

Tercero: De acuerdo a su experiencia profesional. ¿Qué efectos negativos considera que genera la no regulación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil?

Ninguno.

Cuarto: ¿Considera que es viable la incorporación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil?

Sería positivo, porque estaría recogido en una norma sustantiva de mayor jerarquía a un Reglamento.

Quinto: ¿Considera usted, la relevancia del Principio Registral de Especialidad, frente a otros Principios Registrales?

Considero que el principio registral de especialidad, es igual de importante en el procedimiento de inscripción; porque regula el modo en el que se deben extender las inscripciones, sin ello no existiría coherencia, ni forma de comprender el historial de la partida registral.

Sexto: ¿Considera usted que la naturaleza jurídica sustancial, del Principio Registral de Especialidad va más allá de la naturaleza formal?

Creo que sí.

Nombre del Registrador: ZOILA ADA HUERTA CRUZATTI.


Zoila Ada Huerta Cruzatti
REGISTRADOR PÚBLICO
Zona Registral N° VII - Sede Huamantla
Firma y Sello

CÉDULA DE ENTREVISTA

Estimado Registrador Público, el presente estudio de investigación tiene por título: ***“Determinación De Las Razones Jurídicas De La No Regulación Del Principio Registral de Especialidad, Libro IX Del Código Civil.”***, el mismo que tiene como objetivo, conocer las razones jurídicas de la no regulación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil. Por lo tanto, resulta indispensable contar con su valiosísima participación en la presente entrevista, en aras, de obtener un fructífero resultado.

Instrucciones: *Leer cuidadosamente cada pregunta y responder las mismas, con total libertad.*

Primero: De acuerdo a su consideración ¿Cuál cree que es el fundamento para que el Principio de Especialidad Registral solo se halle regulado en el IV Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos?

El principio de especialidad es un principio que dentro del derecho civil y administrativo en general, es exclusivo del procedimiento registral, ya que establece la técnica de inscripción registral, determinándose como base a la partida registral, entendida esta como la unidad en la cual se va a extender los asientos registrales, que van a ser materia de publicidad, debemos tener en cuenta que en marco general el principio de especialidad no solo está en el TUO, sino además en todos los reglamentos ya sea predios, naturales, jurídicas, minero, vehicular, marítimo, naves, etc.

Con respecto a que no se halle regulado en el código civil, considero que es, porque el código civil, regula las relaciones entre los particulares de manera genérica, las reglas básicas que se deben cumplir con respecto a los actos inscribibles en los registros públicos, es decir el código civil, regula el contenido de la inscripción, más no la técnica de inscripción, permitiendo de esta manera que sea el derecho registral, que en base a los parámetros establecidos en el código civil, pueda regular sobre el procedimiento de inscripción, debiendo tener en cuenta que la premisa del registro es la publicidad registral, entonces bajo el principio de especialidad se ha delimitado la técnica de inscripción que permita efectuar una doble función, la primera agilizar la inscripción mediante una debida identificación del bien o persona sobre la cual recae la inscripción y segundo agilizar el procedimiento de publicidad registral, resultados que se obtienen con la aplicación del principio de especialidad.

Segundo: ¿Cuál cree usted que es el motivo por el que, en la jurisprudencia registral y judicial, solo existen argumentos del Principio Registral de Especialidad el libro IX del Código Civil?

Es por que el código civil está estructurado por libros y como se indicó líneas arriba el libro IX está referido a la regulación de los actos que pueden o deben acceder a los registros, de acuerdo a la naturaleza del acto a inscribir y el registro que le corresponde,

lo cual no está relacionado al principio de especialidad regulado en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, debiendo tener en cuenta que este último está referido a la técnica de inscripción, no a la determinación de la inscripción de los actos registrales en cualquier registro.

Tercero: De acuerdo a su experiencia profesional. ¿Qué efectos negativos considera que genera la no regulación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil?

De mi experiencia no he advertido problemas con respecto a que el principio de especialidad no esté regulado en el código civil, porque como se indica está referido a la técnica de inscripción registral y a la regulación de los diferentes reglamentos es suficiente hasta el momento.

Cuarto: ¿Considera que es viable la incorporación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil?

Considero que sí es viable, como precepto adjetivo de la inscripción registral.

Quinto: ¿Considera usted, la relevancia del Principio Registral de Especialidad, frente a otros Principios Registrales?

Considero, que es muy relevante, ya que como se manifestó la aplicación de los principios de rogación, titulación auténtica, tracto sucesivo, prioridad preferente o excluyente, legitimación y la publicidad registral, se ponen de manifiesto cuando se ha efectuado una correcta inscripción registral cumpliendo con el principio de especialidad, siendo que por este principio podemos individualizar el objeto o la persona sobre la cual recaen derechos, obligaciones, etc, y nos va a permitir determinar la formalidad del título, la legitimidad de los otorgantes, validez del acto, etc, es decir efectuar todo el procedimiento de calificación registral e inscripción si correspondiera.

Sexto: ¿Considera usted que la naturaleza jurídica sustancial, del Principio Registral de Especialidad va más allá de la naturaleza formal?

Se debe tener en cuenta que cuando hablamos de naturaleza sustancial, estaríamos refiriéndonos a normas de carácter sustantivo, en este caso es más procedimental, y además todo el procedimiento registral, es muy formal siendo que es un procedimiento administrativo de cumplimiento de formalidades desde la presentación de los títulos, su calificación e inscripción registral.

Nombre del Registrador: Karen Carrasco Milla

Fecha: 13/10/2021.


Karen Carrasco Milla
Registrador Público (a)
Zona Registral N° VIII - Santa Cruz
Firma y Sello

CÉDULA DE ENTREVISTA

Estimada Mg., el presente estudio de investigación tiene por título: ***“Determinación De Las Razones Jurídicas De La No Regulación Del Principio Registral de Especialidad, Libro IX Del Código Civil.”***, el mismo que tiene como objetivo, conocer las razones jurídicas de la no regulación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil. Por lo tanto, resulta indispensable contar con su valiosísima participación en la presente entrevista, en aras, de obtener un fructífero resultado.

Instrucciones: *Leer cuidadosamente cada pregunta y responder las mismas, con total libertad.*

Primero: De acuerdo a su consideración ¿Cuál cree que es el fundamento para que el Principio de Especialidad Registral solo se halle regulado en el IV Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos?

Considero que los principios no necesitan encontrarse positivizados para poder ser aplicados o exigirse su aplicación, pues son directrices y/o pautas generales que orientan a los operadores jurídicos para colmar aquellos supuestos justamente no reguladas por el Derecho.

En ese sentido, considero que si bien no encontramos regulado al principio de especialidad en el código civil, esto no es óbice para no aplicarlo en el Derecho Registral.

Segundo: ¿Cuál cree usted que es el motivo por el que, en la jurisprudencia registral y judicial, solo existen argumentos del Principio Registral de Especialidad?

Como he señalado anteriormente, considero que el principio registral de especialidad no requiere encontrarse positivizado, de tal manera que será en la doctrina y jurisprudencia registral y judicial donde se puedan establecer sus alcances y ámbito de aplicación. No requiere una limitación jurídica dentro de una norma positiva.

Tercero: De acuerdo a su experiencia profesional. ¿Qué efectos negativos considera que genera la no regulación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil?

Dentro de mi experiencia profesional no he encontrado efecto negativos, pues en la práctica registral he advertida que viene aplicandose de manera eficaz.

Cuarto: ¿Considera que es viable la incorporación del Principio Registral de Especialidad en el Libro IX del Código Civil?

Si, considero que podría incorporarse.

Quinto: ¿Considera usted, la relevancia del Principio Registral de Especialidad, frente a otros Principios Registrales?

Considero que no podríamos señalar una jerarquía respecto a los principios registrales, todos son importantes y se aplican según el caso materia de análisis, incluso a veces se aplican de manera complementaria.

Sexto: ¿Considera usted que la naturaleza jurídica sustancial, del Principio Registral de Especialidad va más allá de la naturaleza formal?

La naturaleza jurídica sustancial de cualquier principio o instituto jurídico siempre va más allá de su naturaleza formal, pues implica el aspecto material, el fondo o contenido, mientras que lo formal la manera de exteriorizarse.



Zoila María Cano Pérez
Docente de la UCV

Anexo: Declaratoria de Consentimiento informado

**DECLARATORIA DE USO DE FORMATO DE CONSENTIMIENTO
INFORMADO**

Yo, Beatriz Guadalupe Caballero Guio, con documento nacional de identidad N°73310561, estudiante del décimo segundo ciclo, de la Escuela de Derecho, Universidad César Vallejo, filial Huaraz.

Declaro Bajo Juramento que:

Para la realización de las entrevistas a profundidad a cada uno de los participantes, conformados por: 4 Registradores Públicos, de la Zona Registral VII Huaraz, y 1 Catedrático de Derecho Registral, se aplicó el **FORMATO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO** que se anexa a la presente, la misma que fue desarrollada de manera verbal, y otros de manera virtual, vía plataforma Zoom, en la entrevista que se proporcionó, así mismo, declaro que, todos los datos e información que se me brindó para el presente Informe de Investigación, titulado **“Determinación de las razones jurídicas de la no regulación del Principio Registral de Especialidad, Libro IX Código Civil”**, no han sido alterados ni tergiversados, toda vez que, han sido transcritos según las perspectivas expuestas por cada entrevistado.

Afirmo y ratifico lo expresado, en señal de la cual, firmo e imprimo la huella digital correspondiente, en el presente documento, en la ciudad de Huaraz, a los 22 días del mes de septiembre del año 2021.

Se Legaliza (n) la (e) firma (s) no el contenido.

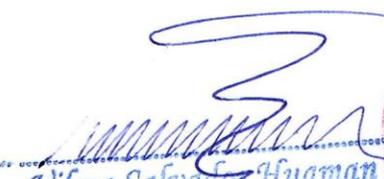
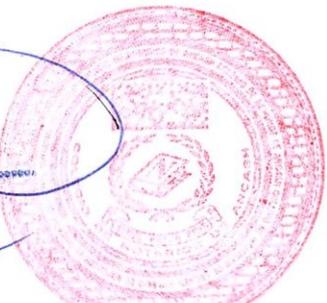
ESTE DOCUMENTO HA SIDO REDACTADO EN FORMA NOTARIAL



Beatriz Guadalupe Caballero Guio
D.N.I.: 73310561

CERTIFICO: Que la firma que Antecede
corresponde a BEATRIZ
GUADALUPE CABALLERO GUIO
Identificado (a) con DNI: 73310561

Carhuaz, 23 de SEP 2021


Vilma Salvadora Huaman
NOTARIO - ABOGADO
PROVINCIA DE CARHUAZ


FORMATO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Con la presente entrevista se identificó la percepción de los entrevistados respecto al informe de investigación titulado: “**Determinación de las razones jurídicas de la no regulación del Principio Registral de Especialidad, Libro IX Código Civil**”.

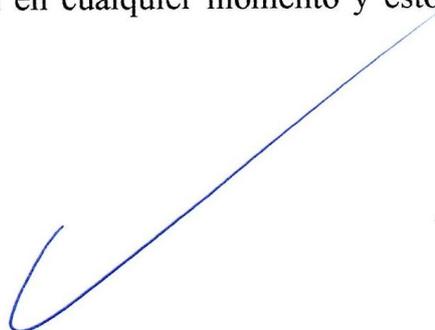
En ese sentido, los participantes, conformados por: 4 Registradores Públicos, 1 Catedrático de Derecho Registral, permitieron ahondar más en el tema que se investigó.

Asimismo, toda la información fue analizada por el investigador y estuvo sujeta al mantenimiento del secreto profesional; la información fue utilizada exclusivamente para fines académicos e investigativos.

Y, finalmente, se brindó un espacio de tiempo a cada entrevistado para adicionar algún comentario respecto al tema.

Luego, de la anterior información manifestaron que:

- Se explicó satisfactoriamente el propósito del informe de investigación.
- Se realizó las aclaraciones relacionadas con su participación en dicha investigación.
- Aceptó participar de manera voluntaria en el proyecto, aportando la información necesaria para el estudio; y
- Se indicó el derecho a terminar su participación en cualquier momento y esto no generó limitaciones en su servicio.



Anexo: Oficio



PERÚ

Ministerio de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

Huaraz, 07 de octubre de 2021

OFICIO N° 113-2021-SUNARP.Z.R.N°VII/URE

Señora Doctora:

ÚRSULA ANICETO NORABUENA

Coordinadora de la Escuela de Derecho Unidad Cesar Vallejo de Huaraz

Av. Independencia N° 1488, Campus de la Universidad César Vallejo

Huaraz.-

Asunto : Emite respuesta
Referencia : Oficio N° 125-2021-UCV-ED-C-HZ

De mi especial consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al documento de la referencia, mediante el cual vuestro despacho solicita autorización para que se aplique una entrevista, al respecto queda autorizada la solicitud para que se aplique aquellos instrumentos metodológicos pertinentes a su tema de investigación (entrevista) sin que genere costo alguno a la entidad.

Sin otro particular, hago propicia la oportunidad para reiterarle las muestras de mi especial consideración.

Atentamente,



Zeger Basilio Santos
Jefe de la Unidad Registral
Zona Registral N° VII - Sede Huaraz

C.c.
- Archivo (01)

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Zona Registral N° VII – Sede Huaraz: Jr. Francisco Arcoz N° 128, Independencia – Huaraz / Teléfono: 043-411234
www.sunarp.gob.pe

Canales anticorrupción: ☎ (01) 345 0063

✉ anticorrupcion@sunarp.gob.pe

✉ Buzón anticorrupción: www.sunarp.gob.pe

Anexo: Fotografías





