



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

La Calificación Registral y su Implicancia en la Seguridad Jurídica del Derecho Real en un Entorno Digital, Ica 2021.

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

AUTOR:

Pineda Rodriguez, Maria Lucia (orcid.org/0000-0002-4980-059X)

ASESOR:

Dr. Laos Jaramillo, Enrique Jordan (orcid.org/0000-0002-2061-1293)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho de familia, derechos reales, contratos y responsabilidad civil contractual y extracontractual

LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:

Fortalecimiento de la democracia, liderazgo y ciudadanía

LIMA - PERÚ

2022

DEDICATORIA

A Dios

Por brindarme la salud y la fortaleza para lograr mis objetivos.

A mi madre Juanita

Por ser mi ejemplo de perseverancia, por sus consejos y motivación en los momentos más duros, pero sobre todo por su amor.

A mi padre Adán

Por su infinito apoyo, así como por inculcarme el valor del estudio y superación.

A mis hermanos Ivette y Adán

A quienes admiro, respeto y amo inmensurablemente.

AGRADECIMIENTOS

A cada uno de los abogados docentes y amigos que me acompañaron a lo largo de la carrera, quienes me brindaron su conocimiento y experiencia profesional.

A Nuryo, por ser mi apoyo y más grande alentador durante todo este proceso.

ÍNDICE DE CONTENIDO

CARATULA.....	i
DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTOS	iii
ÍNDICE DE CONTENIDO.....	iv
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MARCO TEÓRICO	3
III. METODOLOGÍA.....	19
3.1 Tipo y diseño de la investigación	19
3.2 Categorías, subcategorías y matriz de categorización	19
3.3 Escenario de estudio	20
3.4 Participantes	20
3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos	21
3.6 Procedimientos	21
3.7 Rigor científico	22
3.8 Método de análisis de la información	24
3.9 Aspectos éticos.....	24
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	25
V. CONCLUSIONES.....	33
VI. RECOMENDACIONES	34
REFERENCIAS	35
ANEXOS.....	39

RESUMEN

La siguiente investigación se ha denominado: “La Calificación Registral y su Implicancia en la Seguridad Jurídica del Derecho Real en un Entorno Digital, Ica 2021”. Busca determinar la implicancia de la calificación registral en la seguridad jurídica y su desarrollo en un entorno digital.

La presente investigación tiene un enfoque cualitativo, tipo de investigación básica, cuyo diseño se encuentra basado en la teoría fundamentada, analizando las categorías de la investigación, asimismo se aplicó el instrumento que fue una guía de entrevista, habiendo sido validada por experto y dirigida a tres especialistas en el derecho registral.

Se concluye que es innegable el aporte que brinda el uso de la tecnología al servicio registral; sin embargo, se debe reconocer también la importante e insustituible labor de los Registradores Públicos, quienes emiten un determinado juicio y criterio en la calificación registral teniendo en cuenta el o los actos rogados en un determinado título así como su complejidad; lo cual en caso de automatizarse la calificación de los títulos, no sería factible, conllevando a que se aplique una mecánica de selección mas no de decisión. Es por ello que debemos entender la aplicación de la tecnología solo como una herramienta que permite preservar la seguridad jurídica.

Palabras clave: Sunarp, derechos reales, calificación registral, seguridad jurídica, SID

ABSTRACT

The following investigation has been called: "The Registry Qualification and its Implication in the Legal Security of Real Law in a Digital Environment, Ica 2021". It seeks to determine the implication of the registration qualification in legal security and its development in a digital environment.

The present investigation has a qualitative approach, type of basic investigation, whose design is based on the fundamental theory, analyzing the categories of the investigation, the instrument that was an interview guide was applied, having been validated by an expert and directed to three specialists in registry law.

It is concluded that the contribution provided by the use of technology to the registry service is undeniable; however, the importance and irreplaceable work of the Public Registrars must also be recognized, who issue a certain judgment and criterion in the registry qualification taking into account the act or acts requested in a certain title as well as its complexity; which, in case of automating the qualification of the titles, would not be feasible, it would lead to the application of a selection mechanism but not of decision. That is why we must understand the application of technology only as a tool that allows us to preserve legal certainty.

Keywords: Sunarp, real rights, registration qualification, legal certainty, SID

I. INTRODUCCIÓN

La presente investigación se encuentra orientada a analizar la importancia de la calificación registral como elemento fundamental para brindar seguridad jurídica, teniendo en cuenta la modernización digital.

El avance digital que se viene suscitando a través de los años, ha traído consigo una necesidad de adaptación por parte de diferentes instituciones en nuestro país, una de ellas la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

La Sunarp ha logrado ubicarse como una de las instituciones con una mayor predisposición del uso y aplicación de tecnología a nivel nacional, adoptándola como una herramienta trascendental para el mejoramiento de la función calificadora que realiza el registrador público, que brinda seguridad jurídica.

Cuando hablamos de seguridad jurídica, resulta casi imposible no mencionar los términos orden, certeza, confianza, estabilidad, predictibilidad y legalidad que ésta produce en nuestra sociedad.

La seguridad que brinda el derecho sobre los derechos reales, se fundamenta en la aspiración de la persona de vivir tranquilamente, poder desarrollarse sin contratiempos o incertidumbres en su vida cotidiana; es ahí donde recae la coincidencia entre dichos conceptos, aunque resulta indudable que primero debe existir un estado de necesidad.

En ese sentido, el instrumento que materializa esta seguridad jurídica, son los Registradores Públicos, quienes a través de la calificación registral evalúan los asientos de presentación, que solicitan la inscripción de actos o contratos; de tal manera que dicha inscripción, garantiza o asegura el derecho que proviene del título inscrito, siendo así que mediante la inscripción registral se certifica que los interesados posean conocimiento y con ello decidan respecto a aquellos actos que fueran a celebrar y que pudieran relacionarse de alguna manera con el derecho que se está amparando.

Es así que la calificación registral es aquel acto de considerar varios aspectos del instrumento que puede ser inscrito al juicio del registrador, para que éste decida si el acto o contrato contenido en el título pueda ser inscrito o en su defecto deba ser tachado.

Ahora bien, ¿será posible reemplazar el desempeño de la función calificadora realizada por Registradores Públicos con la automatización y el uso de la tecnología?

II. MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes

A fin de fundamentar esta investigación, se ha recurrido a otros trabajos de investigación, los mismos que se han considerado como antecedentes, que coadyuvarán al entendimiento y reforzamiento del presente trabajo, dentro de los cuales se encuentran:

Monar, J. (2018). Escribió la investigación denominada: *Mecanismos normativos para garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral peruano. ¿Realmente nos protege del fraude inmobiliario? Un análisis de los mecanismos electrónicos y normativos.* Tesis para obtener el título profesional de Abogado en la Universidad Norbert Wiener. Esta investigación buscó determinar la eficacia y suficiencia de los mecanismos electrónicos se han aplicado a través de estos años por la Superintendencia Nacional de los Registros Público respecto a la seguridad jurídica frente a la estafa inmobiliaria en el sistema registral peruano.

Monar (2018) concluye que los mecanismos electrónicos efectuados por los Registros Públicos, como la inmovilización de partidas, mecanismos biométricos, el bloqueo registral, así como la alerta registral, son eficientes y tienen como finalidad principal garantizar la seguridad jurídica del acto de estar registrado en la oficina. De igual forma, impiden el fraude inmobiliario, de tal manera que la implementación de la Alerta Registral y Publicidad registral se ha convertido en el medio más completo para prevenir y proteger la propiedad y el registro del fraude. Sin embargo, no son oponibles, por lo que es necesario mantener la comunicación entre el registro y el propietario o las partes interesadas.

En ese sentido, para Monar, los Registros públicos han implementado mecanismos electrónicos, los mismos que han ayudado a prevenir el fraude inmobiliario, así como a mantener una comunicación activa entre los usuarios y el registro, ello sin dejar de lado su finalidad de otorgar seguridad jurídica.

Delgado, L. (2021). Escribió la investigación titulada: *La simplificación de la función registral para la seguridad jurídica y tráfico jurídico en la ciudad de Huancayo – 2019*. Tesis presentada para el grado de maestro en derecho y ciencias políticas en la Universidad Peruana Los Andes. Esta investigación buscó determinar la incidencia de la simplificación de la Función Registral sobre la seguridad jurídica, así como del tráfico jurídico en la Ciudad de Huancayo en el año 2019.

Donde concluye que el objeto del registro público es proporcionar la seguridad jurídica, que obtiene a través de la valoración por parte del registrador de la legalidad y validez del acto que se ha solicitado su inscripción. Por lo tanto, la implementación de una calificación accesoria permitiría facilitar las inscripciones, así como garantizar la seguridad jurídica.

Al respecto, Delgado, señala que el propósito de Registros Públicos es la otorgar seguridad jurídica, la cual es brindada por los Registradores Públicos mediante la calificación registral, que se encuentra revestida de legalidad y otorga validez al acto en caso sea inscrito.

Castro, P. (2021). Escribió la investigación titulada: *La propiedad inmueble y la seguridad jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, 2020*. Tesis para obtener el título de Abogado en la Universidad César Vallejo. Esta investigación buscó analizar la garantía de la seguridad jurídica que otorgan los actos inscribibles trascendentales en el registro de propiedad inmueble en Oficina registral de Moyobamba. Esta investigación llegó a la siguiente conclusión entre otras:

Castro, concluye que pudo distinguir los elementos de seguridad jurídica que garantiza la Oficina Registral de Moyobamba en el año 2020, los mismos que se encuentran presentes en la Alerta registral, considerándose efectivo ya que se encuentra a la asistencia de los ciudadanos.

En este caso, señala que mediante su investigación ha reconocido los elementos de la seguridad jurídica que garantiza SUNARP, a través de los servicios digitales implementados a través de los años, dándole mayor protagonismo a la

alerta digital, que se encuentra al servicio de los ciudadanos en caso de alguna modificación en el estado de las partidas registrales a las que se haya asociado.

Tafur, N. (2020). Escribió el artículo titulado: *La calificación registral como elemento esencial para la seguridad jurídica en la era de la tecnología digital*. Esta investigación tuvo como objeto convencer la importancia de la tecnología digital como herramienta en la función calificadora de los registradores públicos para garantizar la seguridad jurídica. Esta investigación llegó a la siguiente conclusión entre otras:

Llegando a la conclusión de que le corresponde a los registradores adoptar tecnología para mejorar la calificación registral, pero comprendiendo que el uso de la es solo un medio, una herramienta. El propósito es brindar seguridad jurídica, al garantizar que cada documento sea legal y legítimo, haciéndose responsable del resultado de la calificación.

En ese sentido, para Tafur, la tecnología no puede reemplazar la función calificadora que realizan los registradores públicos, ya que se necesita de la verificación de la idoneidad del título, recayendo sobre ellos la responsabilidad que pudiera acarrear su calificación; sin embargo, advierte que la tecnología debería tomarse como una herramienta para reforzar y simplificar su función.

Huerta, O. (2021). Escribió el artículo titulado: *La era digital en la inscripción registral y publicidad registral*. Investigación cuyo objetivo fue analizar la influencia de la tecnología en la publicidad registral, así como de inscripción registral que brinda Registros Públicos. Esta investigación llegó a la siguiente conclusión entre otras:

Huerta concluye que la conversión de tomos a asientos electrónicos corresponde un progreso en el sistema registral peruano, modernizando el registro público mediante el uso de tecnología para facilitar la calificación registral y mejorando los servicios registrales y de promoción registral.

Para el investigador, los Registros Públicos se encuentra en una era de innovación, el uso de las tecnologías, ha permitido la creación de los asientos electrónicos dejando de lado los tomos; asimismo ha facilitado la calificación registral y sobre todo la inscripción de los títulos presentados y la publicidad.

Por otro lado, Huerta (2021), también señala que los documentos digitales nos brindan convicción acerca de la legitimidad de la documentación, facilitando con ello la calificación registral y su posterior inscripción; por tanto, la seguridad jurídica se encontraría garantizada por los Registros Públicos.

A nivel internacional, **Giménez, L. (2020)**. Escribió un artículo llamado: *La publicidad registral en los tiempos del Open Data*. Esta investigación tuvo como esencia el análisis de la utilización de la tecnología de una manera prudente, teniendo en cuenta los principios registrales en Paraguay; llegando a la conclusión entre otras:

La investigadora concluye que la función de registro no se limita a almacenar datos o presentar documentos, sino que requiere la intervención del registrador a través de la calificación. Asimismo, también intervendrá en la publicidad, teniendo siempre en cuenta si bien el registro es público, no debe considerarse abierto para fines distintos a su finalidad.

Es así que, para Giménez L., en Paraguay la intervención del registrador público es necesaria en la calificación de los títulos registrales, el cual también intervendrá en su publicidad, de inscribirse el título.

Otero, M. (2019). Escribió un artículo llamado: *La sucesión en los Bienes Digitales. La respuesta plurilegislativa española*. Esta investigación tuvo como objeto el estudio de la sucesión en un contexto digital sobre los datos personales que se hallan en la red, así como de los contenidos digitales en España; llegando a la conclusión entre otras:

El punto de partida debe ser el desarrollo del mundo digital y el uso intensivo de la tecnología. Este fenómeno está íntimamente relacionado con la aparición y proliferación de elementos o activos digitales de carácter patrimonial y no patrimonial, lo primero que llevó a la distinción entre analógico y digital fue la adición del adjetivo digital, que brindó soluciones a los problemas e interrogantes planteados por la herencia digital, desde ambos puntos, patrimonial y no patrimonial.

Para Otero, en España el fenómeno de la tecnología ha sido lo que ha conllevado a la creación de elementos digitales; estos elementos son los mismos que han trazado una línea entre lo analógico y lo digital, sin embargo, con el pasar del tiempo se ha tratado de plantear soluciones ante las interrogantes y temores que causó en un primer momento para así darle paso a la era digital y su implementación.

Puente, X. (2021). Escribió un artículo llamado: *Datos Personales y Biométricos. La apuesta de México ante las tecnologías de la información.* Esta investigación tuvo como objeto el estudio a nivel internacional sobre los datos personales, haciendo incapié en los datos biométricos, y el desafío que simboliza para los países su regulación, teniendo en cuenta la seguridad sobre la información personal, así como el intercambio y flujo de información, llegando a la conclusión entre otras:

Que la colaboración y cooperación, por parte de ambos sectores (público y privado), la sociedad y academia, son necesarios para hacer realidad una verdadera sociedad de derechos donde sean posibles los avances tecnológicos y al mismo tiempo sea posible la seguridad jurídica y el acatamiento a los derechos fundamentales. Es fundamental para el derecho.

Según Puente, es indispensable la implementación y avance tecnológico en el trabajo y la colaboración de ambos sectores, teniendo en cuenta la seguridad jurídica que debe otorgarse, ello teniendo en cuenta los derechos fundamentales.

Sánchez, M. (2018). Escribió la investigación titulada: *Nuevas tendencias en materia de Administración del territorio.* Esta investigación tuvo como objeto examinar la necesidad de establecer una estrategia de modernización de la institución registral, aprovechando de un lado las posibilidades que le brinda la legislación, por otro las nuevas tecnologías de la información y comunicación, logrando de tal manera se reinvente a fin de cumplir los desafíos establecidos.

Concluyendo que la información de este tipo ha resultado ser fundamental para diseñar buenos sistemas e instituciones de gestión del territorio. De particular interés son el catastro y el catastro, consideradas como herramientas importantes para afrontar con mínimas garantías de éxito algunos grandes retos de la sociedad actual.

Herrero, M. (2020). Escribió la investigación titulada: *Los registros de la propiedad inmueble en Argentina Propuestas para una gestión pública moderna.* Esta investigación tuvo como objeto brindar propuestas para la modernización del sistema registral, teniendo en cuenta la seguridad jurídica, los datos certeros, la transparencia en la información y que a su vez sean de fácil acceso para los ciudadanos, llegando a la siguiente conclusión:

Las disímiles dificultades que impactan al registro inmobiliario Argentino, sobre todo en la Capital Federal por ser un concerniente de los inventarios históricos, se originan en el desliz de políticas públicas sostenidas a través del tiempo respecto a la gestión del servicio registral, ante el desarrollo tecnológico, con la finalidad de que sea eficaz para el servicio del usuario.

Los problemas trascendentales que han sido detectados, en los cuales se enfocó, se refieren a aprovisionamiento tecnológica interna de los registros inmobiliarios y a su interconexión operativa externa con otros organismos, poderes del Estado y usuarios.

2.2 Base Teórica

2.2.1 La calificación registral

La calificación registral, según lo establecido en el Reglamento General de los Registros Públicos, se entiende como una evaluación integral que se realiza a los títulos ingresados al registro, cuyo objeto es determinar el origen de su inscripción.

La calificación corresponde al proceder del registrador respecto a lo determinado dependiendo de caso en específico, es decir que si el título es compatible con los requisitos establecidos por la norma, correspondería su inscripción y deberá

de surtir los efectos de inmediato o si en su defecto se encuentra falto de los requisitos elementos precisos para realizar la inscripción. (Ortiz, 2015)

Es decir que, para el profesor Ortiz, la calificación no es más que el actuar del registrador, circunscribiéndose a verificar que cada título asignado, cumpla con las condiciones exigidas según el acto solicitado, para de ser así proceder con su inscripción o en caso contrario emitir la esquila de observación y/o tacha, según corresponda.

Asimismo, Para Mendoza (2006), refiere que la calificación corresponde al acto de inspeccionar los diferentes aspectos del instrumento aparentemente factible de su inscripción sometidos al punto de vista del registrador, para decidir si el acto contenido en él puede inscribirse o se deberá proceder con la tacha.

De esa manera todos los contratos que ingresen a los Registros Públicos deben ser calificados por el registrador público para lograr su inscripción, esta inscripción permite garantizar el derecho que emana del título inscrito, ya que a través de la inscripción se otorga garantía de que los terceros puedan tener conocimiento y tener la plena seguridad de en un futuro poder celebrar actos y/o contratos que se relacionen con el derecho que se está resguardando.

En esa misma línea, Gonzales (2002) considera que la calificación radica en la revisión de legalidad de los documentos presentados para su inscripción, ante ello la eficacia del Registro solo puede originarse por una antepuesta calificación inexorable. Es así que a través del Derecho comparado se puede observar la interconexión entre la calificación registral y el ímpetu de la protección registral.

Gonzales nos da a entender que, mediante la calificación realizada por los registradores, también se previene la inscripción de actos nulos o fraudulentos, los cuales evidentemente causarían inseguridad jurídica; tanto para los terceros, quienes se basen en la información publicitada en la partida registral, así como para el sistema de tráfico de bienes, repercutiendo directamente en nuestra economía, puesto que se trata de derechos reales de contenido patrimonial-pecuniario.

Asimismo, Ortiz (2005) señala que en caso no realizarse la calificación, se formarían indudables cadenas de inscripciones falaces, amparadas por el Estado, lo que conllevaría a que los asientos del registro solo servirán para mentir al público, coadyuvar al tráfico inícuo y provocar innumerables conflictos.

En ese sentido, la función que realiza el registrador público, es el cimiento sobre el cual recae el sistema registral, ya que en caso se realizara una calificación en la cual no se tome en cuenta los requisitos señalados, cabe la posibilidad de que se inscriban títulos nulos e ineficaces que evitarían el objetivo del Registro, que es otorgar seguridad jurídica.

El artículo 31 del Reglamento General de los Registro Públicos, señala que la calificación involucra la denominada evaluación integral sobre los títulos, de lo que se entiende que el Registrador Público deberá realizar un examen sobre la totalidad los documentos adjuntos con la finalidad de inscribir el acto solicitado.

La rigurosidad en la calificación es sumamente importante, ya que como se ha señalado, la finalidad de los Registros públicos es otorgar seguridad jurídica, la misma que no se lograría al publicitar actos inválidos.

Ahora bien, para que el registrador pueda proceder con la inscripción de los actos solicitados y por ende darle la publicidad correspondiente, teniendo en cuenta lo mencionado en los párrafos precedentes, es importante también que coadyuve su análisis con la aplicación de los principios registrales.

2.2.2 Los principios registrales

Los principios registrales es aquel razonamiento fundamental de la solución de varios problemas que pudieran emanar en torno a la preservación e intercambio de derechos patrimoniales, sobre los cuales se aplica la inscripción registral como base. (Gonzales, 2022, pp.80)

Gonzales (2022), considera que los principios registrales como reglas técnicas que se aplican sobre cuestiones fundamentales en el tráfico patrimonial; son aquellas reglas técnicas que hacen posible un apropiado funcionamiento de la publicidad registral y sus efectos, sin embargo, no son de aplicación imperativa.

Ahora bien, nuestro sistema registral se haya bajo principios registrales, dentro de los cuales tenemos:

El principio de publicidad, que supone sin permitir prueba en contrario, que todos los ciudadanos tienen conocimiento de las inscripciones y su contenido. (Código Civil Peruano, año 1984, artículo 2012)

La publicidad otorgada por los registros públicos se encuentra dividida tanto en formal como en material. La primera de ellas hace referencia a la exposición de los libros del registro, los certificados, así como los informes, que son instrumentos de la publicidad; y al provocar un resultado sustantivo se consideran parte de la publicidad material.

El principio de rogación, se encuentra reglamentado en los artículos 2010 y 2011 del Código Civil, así como en el artículo III del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

A través de este principio se infiere que la inscripción dentro del registro se realiza a solicitud de parte, es decir a petición de los otorgantes del acto o en su defecto por el tercero interesado; salvo excepciones, por ejemplo cuando la inscripción se hace en virtud a instrumento público, judicial o administrativo, debidamente autorizado por el funcionario competente.

El principio de especialidad, se encuentra establecido como por el que, por cada bien inmueble o mueble, así como persona jurídica se aperturará una partida registral independiente, en donde se inscribirá la primera inscripción correspondiente, así como los actos posteriores concernientes a cada uno. (Código Civil Peruano, 1984, artículo 2017-A)

Para Guevara, Pacora, Amado, Arata y Guzmán (2014), el principio de especialidad es el también denominado como principio de determinación, a través del cual se admite independizar la inscripción de los actos en correlación a las personas y a los bienes, buscando que la información sea clara y precisa, así que al consultar los asientos registrales se pueda apreciar fácilmente la información relevante, sin provocar un sentido erróneo o conflictos en su entendimiento.

Para Lino (2015), el principio de legalidad involucra la necesidad de que los títulos presentados cuenten con los requisitos legales obligatorios para concederles la publicidad, ello acata a la idea, todavía básica en nuestro sistema registral, según la cual señala que se inscribirá solo los títulos válidos y legalmente perfectos. De tal manera que según este principio, solo procede la inscripción lo que es jurídicamente válido y eficaz.

Es decir que, a través del principio de legalidad se presume que los asientos publicitados, han pasado por un filtro realizado por el registrador público, quien se ha asegurado que el título presentado posee con los requisitos exigidos para su validez.

El principio de tracto sucesivo se refiere a que no procede inscripción alguna, a excepción de la primera (inmatriculación) la cual se realiza sin que se encuentre inscrito o se inscriba previamente el derecho de donde emane” (Código civil peruano, 1984, artículo 2015).

Mediante este principio se procura proteger el tráfico de derechos reales, ya que para la inscripción de un acto deberá existir necesariamente el derecho de donde proviene o el acto previo obligatorio para su inscripción debidamente inscrito, de no ser así el título recaería en una esquila de observación o tacha sustantiva, según corresponda.

El principio de legitimación, hace referencia a que el contenido del asiento registral se supone incuestionable y por lo tanto ejecuta todos sus efectos, ello mientras no exista rectificación alguna por instancia registral o que el órgano judicial o arbitral declare su invalidez mediante resolución o laudo firme. (Código civil peruano, año 1984, artículo 2013).

Este principio no debe determinarse como una norma atributiva de derechos, si no como una regla que busca simplificar la prueba en el tráfico (Gonzales, 2022).

Otro de los principios, es el de fe pública registral, cuya función es asegurar la adquisición ante la nulidad o ineficacia de un título previo, otorgando así la seguridad a las transferencias” (Gonzales, 2022).

Es decir, a través de este principio se busca proteger el tráfico jurídico de derechos y bienes, donde la realidad registral primará sobre la realidad obligacional.

El Principio de prioridad preferente hace referencia a la prelación respecto al tiempo de la inscripción, determinando de tal manera la preferencia de los derechos que concede el registro (Código civil peruano, año 1984, artículo 2016).

En ese sentido, tiene favoritismo el título presentado primero ante el registro frente a aquel que se presente después, aunque el derecho sea de fecha anterior.

El principio de impenetrabilidad procura imposibilitar la inscripción de aquellos derechos que sean incompatibles con otro derecho ya inscrito, aún así éste sea de fecha anterior.

En síntesis, no es posible inscribir un título incompatible con aquel título ya inscrito, aunque se trate de uno de fecha anterior” (Código civil peruano, 1984, artículo 2017).

Gonzales (2022) señala que los principios registrales deben separarse en sustantivos y formales, siendo que el primero de ellos hace referencia a aquellos que resuelven conflictos a través de la publicidad registral, mientras que los formales corresponden a aquellos que se consideran como requisitos para una inscripción correcta.

Dentro de los principios sustanciales se enmarca lo principios de legitimación, oponibilidad registral, la fe pública registral y el principio de prioridad; a través de ellos se busca resolver controversias surgidas sobre la potestad de la propiedad o de los derechos sobre bienes.

Por otro lado, los principios formales lo abarcan el principio de titulación pública, de especialidad, de tracto sucesivo, de calificación y el orden de las inscripciones.

2.2.3 La seguridad jurídica

La seguridad jurídica en su interpretación tradicional es considerada como un fin del derecho. Desde una interpretación más general, presume la seguridad por

parte de los sujetos de derecho, respecto a que su escenario jurídico no será modificado, salvo se dé mediante procedimientos determinados anteriormente. (López, 2004).

Para López, la seguridad jurídica otorga la garantía a los sujetos de derecho que la única forma de modificar su situación jurídica es por los procedimientos establecidos normativamente.

A través de ella, se pretende determinar, minimizar, así como controlar los riesgos y prevenir de futuros riesgos que se podrían producir en un definido acto jurídico.

Es así que, todas aquellas consecuencias directas o indirectas que puedan ser previstas de las relaciones jurídicas se conseguirá aseverar que concurre la denominada seguridad jurídica, de tal manera, esta seguridad jurídica posee un rol primordial, ya que mediante el ordenamiento jurídico se nos provee seguridad y su trasgresión o alteración nos orientaría a la incertidumbre.

La seguridad jurídica del tráfico, es aquella que se encuentra encaminada a que las transacciones ejecutadas entre particulares, se puedan realizar con eficiencia y seguridad, evitando que se vean afectadas como efecto de modificaciones causadas por contingencias de hecho o de derecho, por descuido y/o desconocimiento de las partes contratantes.

Es así que la necesidad de emplear estas normas, se encuentra orientada a reducir los riesgos, y el coste que pudiera ocasionar dichas transacciones, promoviéndose con ello el tráfico de los bienes y la realización de negocios, como consecuencia de la celeridad y su seguridad garantizada.

2.2.4. La tecnología en la Publicidad registral

Para Huerta, la publicidad registral es el pilar de cualquier sistema registral, que a su vez es el cimiento de cada principio registral, es por ello que no es solo considerado como un principio, sino como el fundamento de todos los demás principios registrales, los cuales no existirían sin la publicidad registral.

La publicidad registral y la seguridad jurídica poseen una estrecha relación. A través de la de la inscripción de títulos, los usuarios obtienen la protección del registro, generando de tal manera la oponibilidad frente a terceros respecto de

aquellos actos y derechos inscritos, a ello lo denominamos como publicidad jurídica registral, a través de la cual se alcanza la seguridad jurídica.

La Superintendencia de los Registros Públicos es considerada como una de las instituciones con un mayor avance respecto al empleo de la tecnología; mediante la publicidad registral se ha permitido a los usuarios el acceso a dicho servicio desde cualquier parte del país.

Mediante la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 043-2003- SUNARP/SN, cuya fecha de publicación se dió el 31 de enero de 2003, se otorgó la aprobación para que inicio al funcionamiento en todas las oficinas registrales del servicio nombrado “Publicidad Registral en Línea”; así también el 29 de mayo del 2003, se incorporó a la extranet de SUNARP, así como al servicio de Publicidad Registral, el registro de propiedad vehicular de la Sede Lima, que fuera aprobado mediante la Resolución Del Superintendente Nacional De Los Registros Públicos N.º 246-2003-SUNARP-SN y la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 043-2003-SUNARP/SN.

Mediante el SPRL, se busca otorgar un servicio, el cual se desarrolla en un ámbito de interconexión nacional de la Sunarp, que concede a los usuarios ingresar, solicitar y expedir en tiempo real y simultáneamente el contenido de las partidas registrales, así como a los índices de los registros existentes, que se encuentran acopiados en la Bodega Central.

La pretensión de todo sistema registral es lograr que exista la más precisa correlación respecto a la realidad con lo que se refleja en los asientos registrales y la realidad extra registral.

Siendo el inmueble, el objeto del derecho inscrito, se requiere que el inmueble quede descrito con una máxima precisión, y que dicha disposición se encuentre acorde con la realidad física, a fin que la publicidad registral sea transparente; es así que será mayor la transparencia en cuanto exista una mayor concordancia de la propiedad detallada en el asiento registral con la situación física.

A fin de que no exista discordancia entre el contexto y el Registro en la identificación de un inmueble, es transcendental ingresar a la Base Gráfica

Registral, con la finalidad de indicar la existencia de alguna discordancia entre lo que se registró y el resultado del trabajo de campo.

En el año 2018, se otorgó aprobación para la Directiva N° 06 -2018-SUNARP/SN que reglamenta el servicio de Base Gráfica Registral en el registro digital a través de la Resolución del Superintendente Nacional De Los Registros Públicos N.º 215-2018-SUNARP/SN.

Según esta directiva, la Base Gráfica Registral o también llamada por sus siglas BGR, corresponde a un sistema de información gráfica registral constituida y organizada, que se compone por el archivo de datos gráficos y alfanuméricos computarizados de aquellos predios que se encuentran inscritos en el Registro de Predios, cuya información técnica se obtiene de títulos archivados, elaborado sobre una Cartografía Base.

La solicitud de BGR puede presentarse en las oficinas registrales, así como realizarse a través del Servicio Registral en Línea.

tenemos la publicidad registral del título archivado electrónico, a través el cual se pretende publicitar los títulos archivados que anticipadamente se encuentran digitalizados, convirtiéndose así en documentos electrónicos con valor legal.

Estos títulos archivados, son el cumulo de documentos electrónicos con el denominado valor legal que se debidamente acopiados en los Sistemas Informáticos de la SUNARP conforme a las instrucciones señaladas en el Decreto Legislativo N° 681 y la Ley N° 27269, en donde se obtuvo un pronunciamiento definitivo de la instancia registral, comprendiendo:

El título que dio mérito a la inscripción registral, junto con la documentación donde conste la decisión de registrador y/o tribunal registral que se emitió durante el procedimiento registral, así como los informes técnicos y otros documentos que se pudieron haber expedido, o en su defecto la solicitud de inscripción del título tachado, en este caso también deberá obrar las esquelas de observación, liquidación y tacha correspondientes.

2.2.5 La tecnología en la Inscripción registral

La plataforma Sistema de Intermediación Digital o también conocido como SID SUNARP, permite que el notario pueda presentar al registro partes notariales

electrónicos con firma digital sobre determinados actos, los cuales previa calificación realizada por el Registrador Público, se inscriban.

El SID Sunarp, se implementó en el año 2014 mediante la Directiva N° 004 - 2014 -SUNARP / SN, cuya aprobación se otorgó mediante Resolución N° 234 - 2014 - SUNARP / SN, de fecha 17 de setiembre de 2014.

En un principio se implementó como un recurso informático para aminorar los plazos de inscripción respecto al acto de constitución de personas jurídicas, sobre todo de las denominadas Mypes; sin embargo, su aplicación mostró sus bondades y fortalezas rápidamente, suponiendo un gran avance en diferentes aspectos del procedimiento registral.

Es así que el SID Sunarp transitó de ser una plataforma con una finalidad específica a una plataforma general donde se puede ingresar títulos que contengan diferentes actos, tales como compraventa de bienes muebles e inmuebles, hipotecas, sucesiones intestadas, entre otras.

2.2.6 Los alcances y límites de los medios digitales en la calificación registral

SUNARP, es considerada como el elemento más relevante en el proceso de modernización del Estado, ya que ha buscado desarrollarse constantemente en el ofrecimiento de un mejor servicio al usuario respecto a los servicios de inscripción y publicidad registral, aplicando la tecnología para dicho fin; por lo que resulta indiscutible que Sunarp se considere como una institución precursora en cuanto al uso de la Tecnología digital para la mejora de sus servicios registrales a fin de beneficiar a los usuarios.

Actualmente a nivel global, nos encontramos en una tendencia de querer obtener la mayor sistematización en cualquier actividad económica, ya que de esta manera se obtiene un incremento de productividad.

En el caso específico de Registros Públicos, si bien es cierto, se puede aplicar la automatización, no se debe exceder en el pensamiento de que se puede automatizar los procesos y la calificación fácilmente, ya que como se ha mencionado en los párrafos precedentes, el registro no es solo un

almacenamiento de información, sino es un registro jurídico que ofrece seguridad jurídica.

En las palabras de López (1995), el más grande problema de la sistematización se encuentra en la seguridad o inseguridad que pudiera otorgar. En el contexto registral involucra un acto de confianza: tanto por parte del titular así como de tercero, es por ello determinante pensar si su aplicación en demasía, conlleva una mayor o menor seguridad jurídica.

El uso de la tecnología recae en la necesidad de un brindar un eficaz y eficiente servicio registral; sin embargo, debemos tener en cuenta que a pesar de la existencia de estas innovaciones tecnológicas, ellas no pueden reemplazar el desempeño de la función calificadora del registrador, puesto la automatización sobre la calificación de los títulos correspondería y se limitaría a funcionar sobre una base de esquemas anticipadamente programados, lo que conllevaría a una mecánica de selección mas no de decisión.

En ese sentido, se debe reconocer la importante e insustituible labor de los Registradores Públicos, siendo esta personal e indelegable y la misma que se ha venido desarrollando desde que los registros públicos vio la luz hasta el contexto actual; asimismo, entender la aplicación de la tecnología como una herramienta que permita preservar tanto la seguridad jurídica estática, que involucra la protección al derecho habiente, o la relación existente entre un sujeto y un objeto, en caso de ataques realizados por terceros; así como la seguridad jurídica de tráfico, la cual se encuentra encaminada a ofrecer protección a aquellas personas que se pudieran ver involucradas en la circulación de los bienes.

III. METODOLOGÍA

3.1 Tipo y diseño de la investigación

Respecto al tipo de investigación realizada, Muntané (2010), refiere sobre investigación básica o también denominada como pura, teórica o dogmática, tiene como principal característica que es originada en un marco teórico y persiste en el mismo, con la finalidad de aumentar los conocimientos científicos sin realizar comparación alguna con aspectos prácticos.

En ese sentido, la investigación básica tiene como fin la creación de conocimiento y teorías, por lo que es evidente que la presente investigación tiene posee el tipo de investigación básica.

Respecto al diseño de la investigación, Glasser (1992) se refiere a la Teoría fundamentada, como aquella metodología de análisis que se encuentra incorporada al acopio de datos, utilizando un grupo de métodos, sistemáticamente aplicados, con la finalidad de crear una teoría inductiva sobre un área sustantiva. De esta manera, el resultado de investigación realizada compone una formulación teórica sobre el área sustantiva, la cual es centro de investigación.

Es así que, para Glaser la Teoría fundamentada utiliza métodos cuya finalidad es la formulación de hipótesis conceptuales sobre el centro de análisis; en ese sentido, es evidente que la presente tesis tiene como diseño de investigación a la Teoría fundamentada.

3.2 Categorías, subcategorías y matriz de categorización

3.2.1 Categorías

La calificación registral

La Calificación registral comprende que el Registrador público califique la legalidad de los instrumentos tales como contratos privados, escrituras públicas entre otros, que contienen los actos y negocios jurídicos, cuya inscripción ha sido solicitada ante los Registros Públicos, realizando para ello una evaluación integral, que permitirá determinar la procedencia de su inscripción. (Milano, 2012).

Implicancia en la Seguridad Jurídica del Derecho Real en un Entorno Digital

3.2.2 Subcategorías

- La figura del registrador
- Principios en la calificación registral
- La seguridad jurídica
- El entorno digital SUNARP

3.3 Escenario de estudio

El escenario de estudio debe especificar los sujetos, así como el contexto en el que se va a realizar la investigación, para ello se debe tener en cuenta sus características principales, criterios de integración y discriminación, de tal manera que exista congruencia con los problemas identificados y los objetivos de la investigación. Arispe et al. (2020)

Se elegirá como escenario para el desarrollo de la tesis, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Zona N° XI – Sede Ica, Oficina Registral Ica, donde en el área registral se cuenta con 8 Registradores Públicos y 09 asistentes registrales; mientras que en el área de atención al público se cuenta con 13 trabajadores.

3.4 Participantes

Los participantes serán elegidos teniendo en cuenta instrumento a aplicar, es decir se deberá elegir a los sujetos para el cual se diseñó. Arispe et al (2020)

Para la investigación se elegirá como participantes a 01 Registrador Público y 02 asistentes registrales.

3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

3.5.1 Técnicas

Taylor y Bogan (1986) consideran que la técnica de la entrevista corresponde a un grupo de frecuentes reuniones frente a frente entre el entrevistador y sus entrevistados o también denominados informantes, encaminados hacia el conocimiento de los diversos puntos de vista de los informantes respecto a sus vidas, experiencias o situaciones.

Asimismo, Sierra (1998) señala que la entrevista es un instrumento eficaz y con gran precisión, debido a que su fundamento es la investigación humana, sin embargo, el único problema es la delimitación por su extensa utilización en las diferentes áreas de conocimiento.

3.5.2 Instrumentos

La guía de entrevista, compone el instrumento metodológico a través de cual se aplica el método en la práctica. Para una guía de entrevista estructurada, se requiere de tres aspectos: el título, el objetivo y las preguntas, aspectos o indicadores. Feria, Matilla y Mantecón (2020)

3.6 Procedimientos

Para la investigación a realizar, se procederá a aplicar las técnicas de forma contextual al caso a investigar, los pasos que se realizarán, como se trabajará y a quienes se aplicará.

La primera aproximación que se tuvo con el caso a tratar, surgió con el avance tecnológico y la aplicación de la tecnología por parte de la SUNARP a través de los últimos 20 años. Ante el desarrollo de diferentes plataformas y aplicaciones se cuestionó si la tecnología a parte de ser una herramienta, podría

sustituir la labor de calificación de los registradores públicos. Para ello se determinaron las siguientes categorías y sub categorías a analizar:

Categorías

La calificación registral

Implicancia en la Seguridad Jurídica del Derecho Real en un Entorno Digital

Subcategorías

La figura del registrador

Principios en la calificación registral

La seguridad jurídica

El entorno digital SUNARP

Para poder acceder a la información requerida para el estudio, la entrevista se dirigirá a los registradores públicos y asistentes registrales, el tipo de entrevista es estructurada, ya que se realizará las mismas preguntas a todos los entrevistados. Los temas a tratar serán: Los principios de la calificación registral, la importancia de la calificación registral, la seguridad jurídica respecto a los derechos reales, los medios digitales y su aplicación en la calificación registral.

3.7 Rigor científico

3.7.1 Credibilidad

La credibilidad involucra la valoración del contexto en el cual una investigación se reconozca como creíble, para ello, se requiere de argumentos íntegros que se puedan justificar sobre los resultados del estudio llevado a cabo. Basándome en lo señalado, la credibilidad se apoya en los siguientes criterios:

a) Respeto por las situaciones generados en el contexto temporal y espacial de la investigación, observándose y valorándose la función registral realizada por los Registradores Públicos, la calificación registral realizada por los asistentes registrales y el contexto digital en el cual se desarrolla la publicidad e inscripción registral.

b) La Valoración por el juez experto del instrumento de investigación.

c) La Estimación valorativa de la información obtenida a través del instrumento aplicado.

3.7.2 Transferibilidad

La transferibilidad hace referencia a la posibilidad de desarrollar los resultados de la investigación a otros contextos; en esa línea, en la investigación cualitativa la audiencia es quien determina la posibilidad de trasladar los resultados a un contexto diferente del estudio. (Salgado, 2007)

Los resultados del presente estudio, no son aptos para transferir ni aplicar a otros contextos, ello debido al contexto en el que se desarrolla y la complejidad del fenómeno estudiado. Aún así, podría ser considerado como un referente para producir traslados del instrumento y las fases de la investigación realizadas en otra investigación, teniendo en cuenta la similitud del proceso desarrollado, el investigador y el resultado deseado de la transferencia.

3.7.3 Dependencia

El criterio de dependencia involucra el nivel de seguridad de los resultados y los descubrimientos como resultado del estudio. En esa línea, la investigación abordó “la calificación registral y su implicancia en la seguridad jurídica de los derechos reales” en la Zona Registral N° XI – Sede Ica, Oficina Registral Ica, teniendo en cuenta el entorno digital.

Los resultados encontrados, están dirigidos a analizar la implicancia de la calificación registral realizada por los registradores públicos, en la seguridad jurídica de los derechos reales, teniendo en cuenta el contexto digital en el que SUNARP se desarrollado a través de los últimos 20 años; en tanto el fenómeno estudiado se ha visto deficitario, situación que resulta altamente favorable para la investigación.

La relación permanente y relacionada de la investigadora, con el tema de investigación realizada, permitió desarrollar algunos patrones de reconocimiento significativos para la revisión del proceso de investigación.

3.8 Método de análisis de la información

El presente proyecto tiene como diseño la Teoría fundamentada, teniendo en cuenta métodos como el hermenéutico, comparativo y descriptivo. Asimismo, partiendo de la premisa de la función calificadora de los Registradores públicos en la era digital, nos enfocamos en la interpretación de la problemática desde la perspectiva de los expertos que participaron en las entrevistas, respecto a la importancia de la función calificadora y si la tecnología podría sustituir dicha función realizada por los Registradores Públicos.

3.9 Aspectos éticos

En el presente proyecto de investigación, se tuvo en cuenta el valor del respeto y ética profesional, por ello se citó debidamente a los autores, cuyas investigaciones han servido de fuente para la redacción de la presente investigación, en respeto de los derechos de propiedad intelectual plasmado en el D.L N° 822 Ley sobre el Derecho del Autor. Asimismo, en respeto del Código de Ética Profesional, se han colocado integralmente los datos obtenidos de los funcionarios y servidores, quienes brindaron su apoyo para la recolección de información.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

En este punto se procederá con el desarrollo de la descripción de resultados, los mismos que fueron obtenidos a través de la aplicación de la guía de entrevista, que fue dirigida a los registradores, analistas y abogados especializados dentro de la jurisdicción de la Zona Registral N° XI – Sede Ica de la Superintendencia de los Registros Públicos, respecto al tema “La Calificación Registral y su Implicancia en la Seguridad Jurídica del Derecho Real en un Entorno Digital, Ica 2021”, ello con el objeto de encontrar respuesta a los objetivos planteados.

En ese orden de ideas, se tuvo como **objetivo general** el analizar la importancia de la calificación registral y su implicancia en la seguridad jurídica del derecho real en un entorno digital, Ica 2021.

1. **En su opinión ¿Cuáles son los parámetros y/o principios de la función calificadora que otorgan seguridad jurídica?**

Al respecto, **Fuentes (2022)**, refiere que en su opinión es el principio de legitimación y de prioridad, en esa línea **Yañez (2022)** señala que el principio de Legalidad y de Prioridad, por otro lado **para Anicama (2022)** señala que el principio de fe pública registral, el principio de legitimación y el principio de legalidad.

2. **En su opinión ¿Considera usted que existe una heterogenidad en el punto de vista de los registradores públicos sobre la calificación registral que pueda afectar la seguridad jurídica?**

Al respecto, **Fuentes (2022)** refiere que si, porque cada registrador tiene un punto de vista y/o criterio para la calificación registral, puesto que todos tenemos una interpretación de la norma que no necesariamente puede coincidir, sin embargo, el Tribunal Registral a través de sus Resoluciones permite establecer parámetros para la calificación, buscando uniformizar los criterios, por otro lado **Yañez (2022)** refiere que si existe una heterogenidad, porque cada registrador al momento de realizar la calificación e interpretar la norma, le puede dar muchos sentidos y aplicarla al procedimiento de forma distinta al criterio de otro registrador; sin embargo, el tribunal registral a través de los precedentes vinculantes, limita y establece posturas para la

aplicación de una determinada norma ante las posiciones contradictorias sobre un mismo tema; al respecto **Anicama (2022)** señala que no, debido a que cada Registrador tiene un criterio de interpretación y aplicación de la norma registral dependiendo del caso específico de cada título y en ausencia de lineamientos emitidos por el Tribunal Registral.

3. **En su opinión, ¿Considera indispensable la función calificadora de los registradores públicos para brindar seguridad jurídica? ¿Por qué?**

Fuentes (2022) señala que si, porque a través de esta función se otorga seguridad jurídica a los ciudadanos, respecto a sus bienes, al respecto **Yañez (2022)** señala que si, porque la realidad supera las normas, y aún vivimos en un país donde prima la informalidad buscando beneficios particulares no importando para ello infringir las leyes. La calificación registral es una barrera que aún tiene el Estado, un mecanismo de protección para el propietario que conjuntamente con la publicidad buscan brindar la tan ansiada seguridad jurídica sobre sus bienes; para **Anicama (2022)**, señala que sí, debido a que con el conocimiento y experiencias propios de cada Registrador, se evita que se publiciten en el registro actos que contravengan intereses de personas correctamente legitimadas sobre los derechos que desean inscribirse.

Respecto al **objetivo específico número uno**, se buscó analizar la importancia de la seguridad jurídica del derecho real en un entorno digital, Ica 2021, formulándose las siguientes preguntas.

4. **En su opinión ¿Qué importancia le merece la seguridad jurídica sobre los derechos reales en nuestra sociedad? ¿Por qué?**

Para **Fuentes (2022)**, es muy importante, ya que permite que el tráfico de bienes se de en un contexto estable y seguro, lo que contribuye económicamente al país, en la opinión de **Yañez (2022)** la seguridad jurídica es de suma importancia, porque permite el tráfico de los bienes, poniendo en movimiento la economía en nuestro país, constituyendo la publicidad registral

un eje importante de la seguridad jurídica, en esa misma línea **Anicama (2022)** señala que le merece una gran importancia, debido a que gracias a la seguridad jurídica que brinda el Registro Público, los derechos reales de las personas sobre los bienes que se tengan inscritos son de público conocimiento, y previenen que se realicen actos ilegales con propiedades ajenas.

5. **En su opinión ¿De qué forma se materializa la seguridad jurídica que brinda Registros Públicos sobre los derechos reales?**

Refiere **Fuentes (2022)**, que la seguridad jurídica se materializa a través del derecho de propiedad, para **Yañez (2022)** en su opinión la seguridad jurídica se materializa a través del ejercicio del derecho de propiedad sobre el bien inmueble que implique todas o algunas de sus atribuciones, surtiendo todos sus efectos jurídicos, **Anicama (2022)** señala que se materializa a través de la ejecución de los principios de publicidad material y publicidad formal, dado que la titularidad de dominio sobre bienes de determinadas personas se ve publicitada y de libre acceso para la ciudadanía en general, por lo tanto, no se puede recurrir a un desconocimiento de acto inscrito, y en consecuencia, el Registro Público se presenta como una esfera protectora de los intereses de los propietarios de bienes.

6. **En su opinión ¿El uso de medios digitales puede ayudar a otorgar una mayor seguridad jurídica sobre los derechos reales?**

Al respecto **Fuentes (2022)**, refiere que si, la implementación de los medios digitales siempre será una buena opción, siempre y cuando se tenga la certeza de que a través de ellos se obtendrá una igual o mejor seguridad jurídica que respecto al método tradicional, con lo que coincide **Yañez (2022)** quien señala que si, los documentos electrónicos emitidos con la firma digital de su titular, en este caso Juez o Notario, brinda certeza al registrador que es un documento original, sin modificación, adulteración o falsificación por parte del administrador o un tercero interesado, para **Anicama (2022)** eso es cierto, toda vez que a través de la utilización de tecnologías de la información se puede facilitar el acceso a los servicios de publicidad de los actos inscritos y por lo tanto, se hace de público conocimiento la existencia de los derechos reales que tengan las personas sobre sus propiedades.

Ahora bien, respecto al **objetivo específico número dos**, se buscó analizar la necesidad de aplicar los medios digitales en la calificación registral y su implicancia en la seguridad jurídica del derecho real en un entorno digital, Ica 2021, formulándose las preguntas que se detallan a continuación.

7.- En su opinión ¿Considera que los Registros Públicos es una de las instituciones públicas que ha adoptado plataformas, aplicaciones y/o servicios digitales? ¿Qué plataformas y/o aplicaciones conoce?

Fuentes (2022) señala que si, definitivamente Registros Públicos ha adoptado diversos servicios digitales, tales como la Extranet de Sunarp, donde se puede obtener las copias literales y boletas informativas, los certificados de vigencia de poder, entre otros. Por otro lado tenemos el SID Sunarp, que permite ingresar títulos SID para su calificación respecto a diversos actos, tales como donación, compraventa, hipoteca, entre otros; **Yañez (2022)** refiere que si, para la calificación registral tenemos la plataforma SID, que permite el ingreso de instrumentos públicos y otros documentos con firmas digitales que conforman el título materia de calificación. Para la publicidad tenemos el SPRL que permite obtener la publicidad brindada por el Registro desde la comodidad de tu hogar y oficina, sin tener que exponerse a hacer colas. Tenemos la Alerta Registral, que te permite estar informado sobre algún trámite que ingresé en el bien registrado o publicidad brindada sobre este. Luego a SIGUELO que te permite conocer el estado de tu trámite sin ir a la oficina registral, del que se puede imprimir esquelas de observación, anotación y asiento de inscripción. Estos entre los más relevantes; al respecto **Anicama (2022)** señala que sí, ha utilizado muchos de sus servicios, siendo el más destacado es el servicio de EXTRANET, dado que a través del mismo se puede obtener servicios de publicidad de las partidas electrónicas.

8- En su opinión ¿Considera que estas plataformas, aplicaciones y/o servicios digitales han contribuido a facilitar la función calificadora de los registradores públicos?

Fuentes (2022), Considera que sí, sobre todo teniendo en cuenta la pandemia por la covid-19, registros públicos pudo seguir atendiendo mediante la calificación de títulos sid, además al presentarse los documentos directamente

por la notaría genera una mayor certeza y legalidad, **Yañez (2022)** está de acuerdo, ya que genera certeza sobre su origen y legalidad; **Anicama (2022)**, considera que sí, debido a que es de su conocimiento que para la calificación de ciertos títulos, se ha implementado la virtualización de escrituras públicas y por lo tanto se han modernizado el procedimiento de calificación, lo cual, permite al registrador trabajar de forma mas practica.

9.- En su opinión ¿Considera usted que los medios digitales podrían sustituir la función de los registradores públicos? ¿Por qué?

Fuentes (2022) refiere que no, ya que es importante el uso e implementación de la tecnología en el área registral, sin embargo, el juicio y criterio de un registrador público, considero que no podría ser automatizado, ya que hay situaciones o actos más complejos, que requieren de una evaluación por parte de una persona capacitada, en este caso el Registrador Público, en esa línea **Yañez (2022)** considera que No, porque no todos los casos son iguales, no pudiéndose agrupar a todos en un sistema automatizado, que no permita efectuar la valoración y evaluación de cada caso en particular, **Anicama (2022)**, señala que no, por que para la calificación de un título se necesita una capacidad de razonamiento y análisis que debe verse enriquecida con criterios personales, máximas de la experiencia, criterios de interpretación normativa y experiencia profesional; requisitos que no son propios de una TI o una IA.

A través de la discusión se procederá a contrastar la información que fuera obtenida a través del instrumento de investigación aplicado, con las conclusiones a las que se llegaron en trabajos anteriores nacionales e internacionales, en ese sentido, en la presente investigación se tiene como objetivo general Analizar la importancia de la calificación registral y su implicancia en la seguridad jurídica del derecho real en un entorno digital, Ica 2021. Al respecto, se busca analizar la importancia de la calificación realizada por los registradores públicos y como ello impacta en la seguridad jurídica sobre los derechos reales, teniendo en cuenta que actualmente nos desarrollamos en un entorno digital. Ante lo citado, tenemos la opinión de Delgado (2021) quien en su tesis titulada “*La simplificación de la función registral para la seguridad jurídica y tráfico jurídico en la ciudad de Huancayo*” concluye que el objeto del registro público es proporcionar la seguridad jurídica, que es obtenida a través de la valoración por parte del

registrador de la legalidad y validez del acto que se ha solicitado su inscripción. Por lo tanto, la implementación de una calificación accesoria permitiría facilitar las inscripciones, así como garantizar la seguridad jurídica, que coincide con lo señalado por Tafur (2020), quien señala que el propósito del registrador público es brindar seguridad jurídica, al garantizar que cada documento sea legal y legítimo, haciéndose responsable del resultado de la calificación.

Para los entrevistados Fuentes, Yañez y Anicama, la calificación registral es una barrera contemplada por el estado peruano como un mecanismo de protección, que evita la publicidad de actos que contravengan la seguridad jurídica de aquellas personas legitimadas.

En consecuencia, podemos determinar que la calificación registral se encuentra investida de una gran importancia puesto que, a través de esta labor realizada por los registradores públicos, se puede publicitar las inscripciones de los actos solicitados -que hayan cumplido con los requisitos mínimos para su inscripción- otorgando de esta manera la tan ansiada seguridad jurídica.

Respecto al objetivo específico 1 se planteó analizar la importancia de la seguridad jurídica del derecho real en un entorno digital, Ica 2021, y el supuesto específico 1. La seguridad jurídica es importante para el derecho real, la cual no es posible con la automatización de la función registral. En esa línea, Delgado (2020) concluye que el objeto del registro público es proporcionar la seguridad jurídica, que obtiene a través de la valoración por parte del registrador de la legalidad y validez del acto que se ha solicitado su inscripción, asimismo Delgado (2021), señala que el propósito de Registros Públicos es la otorgar seguridad jurídica, la cual es brindada por los Registradores Públicos mediante la calificación registral, que se encuentra revestida de legalidad y otorga validez al acto en caso sea inscrito y reconoce los elementos de la seguridad jurídica que garantiza SUNARP, a través de los servicios digitales implementados a través de los años.

Los entrevistados Fuentes, Yañez y Anicama consideran que es de suma importancia, ya que permite que el tráfico de bienes se de en un contexto estable y seguro, contribuyendo con la economía del país y constituyendo la publicidad registral un eje importante de la seguridad jurídica.

Es así que se analiza que la seguridad jurídica de los derechos reales es sumamente importante, y que se otorga a través de la publicidad registral, asimismo que a través de ella se favorece el tráfico de bienes, previniendo que se realicen actos ilegales con propiedades ajenas y constituyendo a la publicidad registral como el eje de la seguridad jurídica de los derechos reales.

Con el objetivo específico 2 se tiene analizar la necesidad de aplicar los medios digitales en la calificación registral y su implicancia en la seguridad jurídica del derecho real en un entorno digital, Ica 2021, así como el supuesto específico 2. La aplicación de los medios digitales sirve como un complemento a la calificación realizada por los registradores, mas no como una necesidad para otorgar seguridad jurídica.

En esa línea, Tafur (2020), señala que los registradores públicos deben adoptar tecnología para mejorar la calificación registral, pero comprendiendo que el uso de la es solo un medio, una herramienta, puesto que la tecnología no puede reemplazar la función calificadora; por otro lado Huerta (2021), señala que los documentos digitales nos brindan convicción acerca de la legitimidad de la documentación, facilitando con ello la calificación registral y su posterior inscripción.

Tomando en cuenta a los entrevistados Fuentes, Yañez y Anicama, consideran que los medios digitales han coadyuvado a la función calificadora, teniendo como ejemplo los títulos presentados ante el SID, que ante la época de pandemia por la COVID-19, facilitó la calificación e inscripción de títulos, de esta manera se logró modernizar el procedimiento de calificación. Asimismo indican que si bien los medios digitales son una herramienta para la calificación registral, estos no pueden tomarse como un próximo sustituto de la función calificadora ya que el juicio y criterio de un registrador público, no podría ser automatizado, ya que hay situaciones o actos más complejos, que requieren de una evaluación y valoración en particular.

En ese sentido, puedo aseverar que los medios tecnológicos tienen un papel muy importante, mas no indispensable en la función calificadora, toda vez que la función calificadora va más allá de revisar un título, ello conlleva una interpretación y criterio plasmado por el registrador, teniendo en cuenta que

existen casos complejos, que evidentemente no podría ser resueltos mediante la automatización.

V. CONCLUSIONES

PRIMERO: La rigurosidad en la calificación registral por parte del Registrador Público es sumamente importante, ya que, a través de la inscripción de un determinado acto en la partida registral, se permite garantizar el derecho que emana del título inscrito, así como prevenir la inscripción de actos nulos, otorgándose de esa manera una seguridad jurídica.

SEGUNDO: La seguridad jurídica que se otorga a través de la publicidad registral posee una gran importancia, ya que, a través de ella, el tráfico de bienes puede desarrollarse de una manera estable y segura, asimismo contribuye con el crecimiento económico de nuestro país.

TERCERO: Es innegable el aporte que brinda el uso de la tecnología al servicio registral; sin embargo, se debe reconocer también la importante e insustituible labor de los Registradores Públicos, quienes emiten un determinado juicio y criterio en la calificación registral teniendo en cuenta el o los actos rogados en un determinado título así como su complejidad; lo cual en caso de automatizarse la calificación de los títulos, no sería factible, conllevando a que se aplique una mecánica de selección mas no de decisión. Es por ello que debemos entender la aplicación de la tecnología solo como una herramienta que permite preservar la seguridad jurídica.

VI. RECOMENDACIONES

Luego de haber llegado a las conclusiones señaladas, surge la necesidad de formular las siguientes recomendaciones:

PRIMERO: Se recomienda la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, establecer parámetros que permitan continuar con la implementación de actos al Sistema de Intermediación digital, a fin de que los usuarios puedan solicitar y obtener la inscripción de los actos rogados sin la necesidad de acercarse a una Oficina Registral.

SEGUNDO: Se recomienda a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, establecer un sistema de búsqueda automatizada en el Registro de Personas Jurídicas, a fin de que sirva como una herramienta digital para los registradores públicos, permitiendo que la inscripción de los actos rogados en el registro de Predios se encuentre en concordancia con lo publicitado en el Registro de Personas Jurídicas.

TERCERO: Se recomienda a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, mejorar la interfaz de la Extranet Sunarp, a fin de que sea más dinámica, funcional y de fácil entendimiento para los usuarios, así como mejorar el área de prepago, permitiendo nuevos métodos de pago.

REFERENCIAS

- Mendoza del Maestro, G. (2009). Criterio de imputación aplicable en el juicio de responsabilidad civil del registrador del registro jurídico de bienes por errores en la calificación registral [Tesis pregrado]. Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Monar Luna, J. (2018). Mecanismos normativos para garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral peruano. ¿Realmente nos protege del fraude inmobiliario? Un análisis de los mecanismos electrónicos y normativos. [Tesis pregrado, Universidad Norbert Wiener]. Repositorio Institucional – Universidad Norbert Wiener.
- Delgado García, L. (2021). La simplificación de la función registral para la seguridad jurídica y tráfico jurídico en la ciudad de Huancayo. [Tesis de maestría, Universidad Peruana Los Andes]. Repositorio Institucional – Universidad Peruana Los Andes.
- Castro Marina, P. (2021). La propiedad inmueble y la seguridad jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, 2020. [Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo]. Repositorio Institucional – Universidad César Vallejo.
- Tafur Villanueva, N. (2019). La calificación registral como elemento esencial para la seguridad jurídica en la era de la tecnología digital en Superintendencia de los Registros Públicos, Ponencias del XVII CADER SUNARP Congreso anual de derecho registral (pp. 317-333).

- Huerta Ayala, O. (2021). La era digital en la inscripción registral y publicidad registral. *Lucerna Iuris Et Investigatio*, 1(1), 7-28.
<http://dx.doi.org/10.15381/lucerna.v0i1.18372>
- Giménez de Castillo, L. (2019). La publicidad Registral en los tiempos del Open Data. *Revista Jurídica Universidad Americana*. 7(1), 12-25.
<http://revistacientifica.uamericana.edu.py/index.php/revistajuridicaua>
- Otero Crespo, M. (2019). La sucesión en los «bienes digitales». la respuesta plurilegislativa española. *Revista de Derecho Civil*, VI(4), 89-133.
<http://nreg.es/ojs/index.php/RDC>
- Puente de la Mora, X. (2021). Datos personales y biométricos. La apuesta de México ante las tecnologías de la información. *UMH Sapientiae*, 2(1), 35-50. <https://doi.org/10.5377/umhs.v2i1.12999>
- Sánchez Jordán, M. (2018). Nuevas tendencias en materia de administración del territorio. En particular, de la necesidad de reingenierización del registro de la propiedad. *Revista de Derecho Civil* V(2), 57-79.
<http://nreg.es/ojs/index.php/RDC>
- Herrero de Pratesi, M. (2019). Los registros de la propiedad inmueble en Argentina. *Revista del notariado* (pp. 9-39).
- Ortiz Pasco, J. (2015). Resoluciones judiciales versus realidad registral: ¿un verdadero “infiernillo”? Quince años después sigue el “infiernillo”. *Revista Actualidad Civil*, 9(1), 298-353.
- Mendoza Del Maestro, G. (2006). La calificación light y el debilitamiento del sistema registral. *Actualidad Jurídica*. 1(1),58.

Gonzales Loli, J. (2002). *Comentarios al nuevo reglamento general de los registros públicos*. Gaceta Jurídica.

Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos. Art. 31. 18 de mayo del 2012. (Perú)

Gonzales Barrón, G. (2022). *Derecho Registral y Notarial*. Jurista Editores.

Código Civil [CC]. Decreto Legislativo 294. 24 de julio de 1984.

Guevara, R., Pacora, M., Amado, E., Arata, M. y Guzmán, R. (2014). *La presunción de conocimiento de la publicidad registral del art. 2012 del código civil y la protección del adquirente de buena fe*. Universidad San Martín de Porres.

López Ayllón, S. (2004). *Globalización, estado de derecho y los poderes judiciales*. Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Lopez, J. (1995). *Propiedad Inmobiliaria y Seguridad Jurídica, Estudios de Derecho y Sociología*. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

Muntané, J. (2010). Introducción a la investigación básica. *RAPD Online*, 33(3), 221-227.

<https://www.researchgate.net/publication/341343398> Introduccion a la Investigacion basica

Glaser, B. (1992). *Basic of grounded theory analysis: emergence versus forcing*. Sociology Press.

Milano, Carlos (2012). La calificación registral y la figura del registrador. *Revista de la Facultad de Derecho* 1(36), 253-265.

- Arispe, C., Yangali, J., Guerrero, M., Lozada, O., Acuña, L. y Arellano, C. (2020). *La Investigación científica, una aproximación para los estudios de posgrado*. Universidad Internacional del Ecuador.
- Taylor, J. y Bodgan, H. (1986). *Introducción a los métodos cualitativos de investigación*. Paidós.
- Sierra, F. (1998). *Función y sentido de la entrevista cualitativa en investigación social*. Pearson.
- Feria, H., Matilla, M. y Mantecón, S. (2020). La entrevista y la encuesta ¿métodos o técnicas de indagación empírica? *Revista Didasc@lia: D&E*. 11(3), 62-79.
- Salgado Lévano, A. (2007). Investigación cualitativa: diseños, evaluación del rigor metodológico y retos. *Liberabit*, 13(13), 71-78. Recuperado el 05 de abril de 2022, de http://pepsic.bvsalud.org/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1729-48272007000100009&lng=pt&tlng=es.

ANEXOS

ANEXO 1: Matriz de operacionalización de variables

La Calificación Registral y su Implicancia en la Seguridad Jurídica del Derecho Real en un Entorno Digital, Ica 2021.				
PROBLEMA	OBJETIVO	SUPUESTO	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS	METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN
<p>Problema General</p> <p>¿Cuál es la importancia de la calificación registral y su implicancia en la seguridad jurídica del derecho real en un entorno digital, Ica 2021?</p>	<p>Objetivo General</p> <p>Analizar la importancia de la calificación registral y su implicancia en la seguridad jurídica del derecho real en un entorno digital, Ica 2021.</p>	<p>Supuesto general</p> <p>La calificación registral es importante porque brinda seguridad jurídica sobre el derecho real, el uso de la digitalización coadyuva a su finalidad; sin embargo, no puede sustituir la función calificadora de los Registradores Públicos.</p>	<p>Técnica: Entrevista</p> <p>Instrumento: Guía de entrevista.</p>	<p>Enfoque: Cualitativo</p> <p>Tipo de investigación: Básico</p> <p>Diseño: Teoría Fundamentada</p> <p>Metodología:</p> <p>Hermenéuticos</p> <p>Comparativo</p> <p>Análisis y de síntesis</p> <p>Descriptivo</p>
<p>Problema específico</p> <p>¿Cuál es la importancia de la seguridad jurídica del derecho real en un entorno digital, Ica 2021?</p>	<p>Objetivo Específico</p> <p>Analizar la importancia de la seguridad jurídica del derecho real en un entorno digital, Ica 2021.</p>	<p>Supuesto específico</p> <p>La seguridad jurídica es importante para el derecho real, la cual no es posible con la automatización de la función registral.</p>		
<p>¿Cuál es la necesidad de aplicar los medios digitales en la calificación registral y su implicancia en la seguridad jurídica del derecho real en un entorno digital, Ica 2021?</p>	<p>Analizar la necesidad de aplicar los medios digitales en la calificación registral y su implicancia en la seguridad jurídica del derecho real en un entorno digital, Ica 2021.</p>	<p>La aplicación de los medios digitales sirve como un complemento a la calificación realizada por los registradores, mas no como una necesidad para otorgar seguridad jurídica.</p>		

ESCENARIO DE ESTUDIO – PARTICIPANTES	CATEGORÍA - SUBCATEGORÍAS				
<p>Escenario de Estudios: El escenario de estudio se circunscribió a los servidores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Oficina Registral Ica.</p> <p>Participantes: A través del muestreo no probabilístico, se tomó como muestra a Registrador Público, Analista y demás especialistas en la materia.</p>	<table border="1" data-bbox="1021 352 1615 788"> <tbody> <tr> <td data-bbox="1021 352 1317 592"> La calificación registral </td> <td data-bbox="1317 352 1615 592"> <ol style="list-style-type: none"> 1. La figura del registrador 2. Principios en la calificación registral </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1021 592 1317 788"> Implicancia en la Seguridad Jurídica del Derecho Real en un Entorno Digital </td> <td data-bbox="1317 592 1615 788"> <ol style="list-style-type: none"> 3. La seguridad jurídica 4. El entorno digital SUNARP </td> </tr> </tbody> </table>	La calificación registral	<ol style="list-style-type: none"> 1. La figura del registrador 2. Principios en la calificación registral 	Implicancia en la Seguridad Jurídica del Derecho Real en un Entorno Digital	<ol style="list-style-type: none"> 3. La seguridad jurídica 4. El entorno digital SUNARP
La calificación registral	<ol style="list-style-type: none"> 1. La figura del registrador 2. Principios en la calificación registral 				
Implicancia en la Seguridad Jurídica del Derecho Real en un Entorno Digital	<ol style="list-style-type: none"> 3. La seguridad jurídica 4. El entorno digital SUNARP 				

ANEXO 2: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: VILELA APON, ROLANDO
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente y experto en investigación de la Universidad César Vallejo
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista
- 1.4. Autores de Instrumento: PINEDA RODRIGUEZ, MARIA LUCIA

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje comprensible.											X		
2. OBJETIVIDAD	Está adecuado a las leyes y principios científicos.											X		
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.											X		
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.											X		
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											X		
6. INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías.											X		
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											X		
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos											X		
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.											X		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.											X		

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI
/

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

90 %

Lima, 01 de MARZO del 2022.



FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No 42301468 Telf.: 947119375

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: La Calificación Registral y su Implicancia en la Seguridad Jurídica del Derecho Real en un Entorno Digital, Ica 2021.

Entrevistado/a: VILELA APON, ROLANDO

Cargo/profesión/grado académico: DOCENTE UNIVERSITARIO/MG. EN DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS.

Institución: UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO.

Objetivo general

ANALIZAR LA IMPORTANCIA DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL Y SU IMPLICANCIA EN LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL DERECHO REAL EN UN ENTORNO DIGITAL, ICA 2021.

1. En su opinión ¿Cuáles son los parámetros y/o principios de la función calificadora que otorgan seguridad jurídica?

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

2.- En su opinión ¿Considera usted que existe una heterogenidad en el punto de vista de los registradores públicos sobre la calificación registral que pueda afectar la seguridad jurídica?

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

3.- En su opinión, ¿Considera indispensable la función calificadora de los registradores públicos para brindar seguridad jurídica? ¿Por qué?

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

Objetivo específico 1

ANALIZAR LA IMPORTANCIA DE LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL DERECHO REAL EN UN ENTORNO DIGITAL, ICA 2021.

4.- En su opinión ¿Qué importancia le merece la seguridad jurídica sobre los derechos

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

5.- En su opinión ¿De qué forma se materializa la seguridad jurídica que brinda Registros Públicos sobre los derechos reales?

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

6.- En su opinión ¿El uso de medios digitales puede ayudar a otorgar una mayor seguridad jurídica sobre los derechos reales?

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

Objetivo específico 2

ANALIZAR LA NECESIDAD DE APLICAR LOS MEDIOS DIGITALES EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL Y SU IMPLICANCIA EN LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL DERECHO REAL EN UN ENTORNO DIGITAL, ICA 2021

7.- En su opinión ¿Considera que los Registros Públicos es una de las instituciones públicas que ha adoptado plataformas, aplicaciones y/o servicios digitales? ¿Qué plataformas y/o aplicaciones conoce?

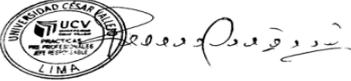
.....
.....
.....

.8- En su opinión ¿Considera que estas plataformas, aplicaciones y/o servicios digitales han contribuido a facilitar la función calificadora de los registradores públicos?

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

9.- En su opinión ¿Considera usted que los medios digitales podrían sustituir la función de los registradores públicos? ¿Por qué?

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


FIRMA Y SELLO

Lima, 01 de marzo 2022.

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: La Calificación Registral y su Implicancia en la Seguridad Jurídica del Derecho Real en un Entorno Digital, Ica 2021.

Entrevistado/a: ANICAMA/ARONÉS NURYO ANDRÉZ

Cargo/profesión/grado académico: ABOGADO COLEGIADO / ESPECIALISTA EN DERECHO REGISTRAL

Institución: INDEPENDIENTE

Objetivo general

ANALIZAR LA IMPORTANCIA DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL Y SU IMPLICANCIA EN LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL DERECHO REAL EN UN ENTORNO DIGITAL, ICA 2021.

1. En su opinión ¿Cuáles son los parámetros y/o principios de la función calificadora que otorgan seguridad jurídica?

EL principio de fe pública registral, el principio de legitimación y el principio de legalidad.

- 2.- En su opinión ¿Considera usted que existe una heterogenidad en el punto de vista de los registradores públicos sobre la calificación registral que pueda afectar la seguridad jurídica?

No debido a que cada Registrador tiene un criterio de interpretación y aplicación de la norma registral dependiendo del caso específico de cada título y en ausencia de lineamientos emitidos por el Tribunal Registral.

- 3.- En su opinión, ¿Considera indispensable la función calificadora de los registradores públicos para brindar seguridad jurídica? ¿Por qué?

ABOG. N. ANDRÉS ANICAMA ARONÉS
REG. CAI N° 0016

Sí, debido a que, con el conocimiento y experiencias propios de cada Registrador, se evita que se publiciten en el registro actos que contravengan intereses de personas correctamente legitimadas sobre los derechos que desean inscribirse.

Objetivo específico 1

ANALIZAR LA IMPORTANCIA DE LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL DERECHO REAL EN UN ENTORNO DIGITAL, ICA 2021.

4.- En su opinión ¿Qué importancia le merece la seguridad jurídica sobre los derechos reales en nuestra sociedad? ¿Por qué?

Le merece una gran importancia, debido a que gracias a la seguridad jurídica que brinda el Registro Público, los derechos reales de las personas sobre los bienes que tengas inscritos son de público conocimiento, y previenen que se realicen actos ilegales con propiedades ajenas.

5.- En su opinión ¿De qué forma se materializa la seguridad jurídica que brinda Registros Públicos sobre los derechos reales?

Se materializa a través de la ejecución de los principios de publicidad material y publicidad formal, dado que la titularidad de dominio sobre bienes de determinadas personas se ve publicitada y de libre acceso para la ciudadanía en general, por lo tanto, no se puede recurrir a un desconocimiento de acto inscrito, y en consecuencia, el Registro Público se presenta como una esfera protectora de los intereses de los propietarios de bienes.

6.- En su opinión ¿El uso de medios digitales puede ayudar a otorgar una mayor seguridad jurídica sobre los derechos reales?

Sí, debido a que a través de la utilización de tecnologías de la información se puede facilitar el acceso a los servicios de publicidad de los actos inscritos y por lo tanto, se hace de público conocimiento la existencia de los derechos reales que tengas las personas sobre sus propiedades.

ABOG. A. ANDRÉS ANTONIO ARONÉS
REG. CAJ N° 8016

Objetivo específico 2

ANALIZAR LA NECESIDAD DE APLICAR LOS MEDIOS DIGITALES EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL Y SU IMPLICANCIA EN LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL DERECHO REAL EN UN ENTORNO DIGITAL, ICA 2021

7.- En su opinión ¿Considera que los Registros Públicos es una de las instituciones públicas que ha adoptado plataformas, aplicaciones y/o servicios digitales? ¿Qué plataformas y/o aplicaciones conoce?

Sí, he utilizado muchos de sus servicios y el que más destaco es el servicio de EXTRANET, dado que a través del mismo se puede obtener servicios de publicidad de las partidas electrónicas.

8- En su opinión ¿Considera que estas plataformas, aplicaciones y/o servicios digitales han contribuido a facilitar la función calificadora de los registradores públicos?

Considero que sí, debido a que es de mi conocimiento que, para la calificación de ciertos títulos, se ha implementado la virtualización de escrituras públicas y por lo tanto se han modernizado el procedimiento de calificación, lo cual, permite al registrador trabajar de forma más práctica.

9.- En su opinión ¿Considera usted que los medios digitales podrían sustituir la función de los registradores públicos? ¿Por qué?

No, porque para la calificación de un título se necesita una capacidad de razonamiento y análisis que debe verse enriquecida con criterios personales, máximas de la experiencia, criterios de interpretación normativa y experiencia profesional; requisitos que no son propios de una TI o una IA.


ABOG. N. ANDRÉZ ANICAMA ARONÉS
REG. CATN° 6018
FIRMA Y SELLO

Ica, 27 de junio del 2022.

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: La Calificación Registral y su Implicancia en la Seguridad Jurídica del Derecho Real en un Entorno Digital, Ica 2021.

Entrevistado/a: NORMA EIZABETH FUENTES VASQUEZ

Cargo/profesión/grado académico: ABOGADA/ ESPECIALIZACION EN DERECHO REGISTRAL Y NOTARIAL.

Institución: CAJA MUNICIPAL ICA.

Objetivo general

ANALIZAR LA IMPORTANCIA DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL Y SU IMPLICANCIA EN LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL DERECHO REAL EN UN ENTORNO DIGITAL. ICA 2021.

1. En su opinión ¿Cuáles son los parámetros y/o principios de la función calificadora que otorgan seguridad jurídica?

En mi opinión el principio de legitimación y de prioridad.

- 2.- En su opinión ¿Considera usted que existe una heterogenidad en el punto de vista de los registradores públicos sobre la calificación registral que pueda afectar la seguridad jurídica?

Si, porque cada registrador tiene un punto de vista y/o criterio para la calificación registral, puesto que todos tenemos una interpretación de la norma que no necesariamente puede coincidir, sin embargo, el Tribunal Registral a través de sus Resoluciones permite establecer parámetros para la calificación, buscando uniformizar los criterios.

3.- En su opinión, ¿Considera indispensable la función calificadora de los registradores públicos para brindar seguridad jurídica? ¿Por qué?

Si, porque a través de esta función se otorga seguridad jurídica a los ciudadanos, respecto a sus bienes.

Objetivo específico 1

ANALIZAR LA IMPORTANCIA DE LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL DERECHO REAL EN UN ENTORNO DIGITAL, ICA 2021.

4.- En su opinión ¿Qué importancia le merece la seguridad jurídica sobre los derechos reales?

Es muy importante, ya que permite que el tráfico de bienes se de en un contexto estable y seguro, lo que contribuye económicamente al país.

5.- En su opinión ¿De qué forma se materializa la seguridad jurídica que brinda Registros Públicos sobre los derechos reales?

A través del derecho de propiedad.

6.- En su opinión ¿El uso de medios digitales puede ayudar a otorgar una mayor seguridad jurídica sobre los derechos reales?

Si, la implementación de los medios digitales siempre será una buena opción, siempre y cuando se tenga la certeza de que a través de ellos se obtendrá una igual o mejor seguridad jurídica que respecto al método tradicional.

Objetivo específico 2

ANALIZAR LA NECESIDAD DE APLICAR LOS MEDIOS DIGITALES EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL Y SU IMPLICANCIA EN LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL DERECHO REAL EN UN ENTORNO DIGITAL, ICA 2021

7.- En su opinión ¿Considera que los Registros Públicos es una de las instituciones públicas que ha adoptado plataformas, aplicaciones y/o servicios digitales? ¿Qué plataformas y/o aplicaciones conoce?

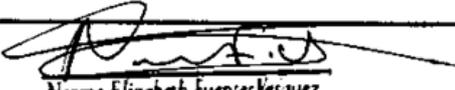
Si, definitivamente Registros Públicos a adoptado diversos servicios digitales, tales como la Extranet de Sunarp, donde se puede obtener las copias literales y boletas informativas, los certificados de vigencia de poder, entre otros. Por otro lado tenemos el SID Sunarp, que permite ingresar títulos SID para su calificación respecto a diversos actos, tales como donación, compra venta, hipoteca, entre otros.

8- En su opinión ¿Considera que estas plataformas, aplicaciones y/o servicios digitales han contribuido a facilitar la función calificadora de los registradores públicos?

Considero que sí, sobre todo teniendo en cuenta la pandemia por la covid-19, registros públicos pudo seguir atendiendo mediante la calificación de títulos sid, además al presentarse los documentos directamente por la notaría genera una mayor certeza y legalidad.

9.- En su opinión ¿Considera usted que los medios digitales podrían sustituir la función de los registradores públicos? ¿Por qué?

No, es importante el uso e implementación de la tecnología en el área registral, sin embargo, el juicio y criterio de un registrador público, considero que no podría ser automatizado, ya que hay situaciones o actos mas complejos, que requieren de una evaluación por parte de una persona capacitada, en este caso el Registrador Público.


Norma Elizabeth Fuentes Vasquez
ABOGADA
CALN°:6274
FIRMA Y SELLO

Ica, 26 de junio de 2022.

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: La Calificación Registral y su Implicancia en la Seguridad Jurídica del Derecho Real en un Entorno Digital, Ica 2021.

Entrevistado/a: YAÑEZ SAYRITUPAC, KAREN STEFANIA

Cargo/profesión/grado académico: ASISTENTE REGISTRAL ZONA N° XI SEDE ICA / ABOGADA

Institución: SUNARP – ZONA N° XI-SEDE ICA

Objetivo general

ANALIZAR LA IMPORTANCIA DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL Y SU IMPLICANCIA EN LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL DERECHO REAL EN UN ENTORNO DIGITAL, ICA 2021.

1. En su opinión ¿Cuáles son los parámetros y/o principios de la función calificadora que otorgan seguridad jurídica?

El principio de Legalidad y de Prioridad.

2.- En su opinión ¿Considera usted que existe una heterogenidad en el punto de vista de los registradores públicos sobre la calificación registral que pueda afectar la seguridad jurídica?

Sí, porque cada registrador al momento de realizar la calificación e interpretar la norma, le puede dar muchos sentidos y aplicarla al procedimiento de forma distinta al criterio de otro registrador; sin embargo, el tribunal registral a través de los precedentes vinculantes, limita y establece posturas para la aplicación de una determinada norma ante las posiciones contradictorias sobre un mismo tema.



3.- En su opinión, ¿Considera indispensable la función calificadora de los registradores públicos para brindar seguridad jurídica? ¿Por qué?

Si, porque la realidad supera las normas, y aún vivimos en un país donde prima la informalidad buscando beneficios particulares no importando para ello infringir las leyes. La calificación registral es una barrera que aún tiene el Estado, un mecanismo de protección para el propietario que conjuntamente con la publicidad buscan brindar la tan ansiada seguridad jurídica sobre sus bienes.

Objetivo específico 1

ANALIZAR LA IMPORTANCIA DE LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL DERECHO REAL EN UN ENTORNO DIGITAL, ICA 2021.

4.- En su opinión ¿Qué importancia le merece la seguridad jurídica sobre los derechos reales en nuestra sociedad? ¿Por qué?

Es de suma importancia, porque permite el tráfico de los bienes, poniendo en movimiento la economía en nuestro país, constituyendo la publicidad registral un eje importante de la seguridad jurídica.

5.- En su opinión ¿De qué forma se materializa la seguridad jurídica que brinda Registros Públicos sobre los derechos reales?

A través del ejercicio del derecho de propiedad sobre el bien inmueble que implique todas o algunas de sus atribuciones, surtiendo todos sus efectos jurídicos.

6.- En su opinión ¿El uso de medios digitales puede ayudar a otorgar una mayor seguridad jurídica sobre los derechos reales?

Si, los documentos electrónicos emitidos con la firma digital de su titular, en este caso Juez o Notario, brinda certeza al registrador que es un documento original, sin modificación, adulteración o falsificación por parte del administrador o un tercero interesado.



Objetivo específico 2

ANALIZAR LA NECESIDAD DE APLICAR LOS MEDIOS DIGITALES EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL Y SU IMPLICANCIA EN LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL DERECHO REAL EN UN ENTORNO DIGITAL, ICA 2021

7.- En su opinión ¿Considera que los Registros Públicos es una de las instituciones públicas que ha adoptado plataformas, aplicaciones y/o servicios digitales? ¿Qué plataformas y/o aplicaciones conoce?

Si, para la calificación registral tenemos la plataforma SID, que permite el ingreso de instrumentos públicos y otros documentos con firmas digitales que conforman el título materia de calificación. Para la publicidad tenemos el SPRL que permite obtener la publicidad brindada por el Registro desde la comodidad de tu hogar y oficina, sin tener que exponerse a hacer colas. Tenemos a Alerta Registral, que te permite estar informado sobre algún trámite que ingresé en el bien registrado o publicidad brindada sobre este. Luego a SIGUELO que te permite conocer el estado de tu trámite sin ir a la oficina registral, del que se puede imprimir esquelas de observación, anotación y asiento de inscripción. Estos entre los más relevantes.

8- En su opinión ¿Considera que estas plataformas, aplicaciones y/o servicios digitales han contribuido a facilitar la función calificadora de los registradores públicos?

Si, ya que genera certeza sobre su origen y legalidad.

9.- En su opinión ¿Considera usted que los medios digitales podrían sustituir la función de los registradores públicos? ¿Por qué?

No, porque no todos los casos son iguales, no pudiéndose agrupar a todos en un sistema automatizado, que no permita efectuar la valoración y evaluación de cada caso en particular.

Karem Rodríguez

Ronald Sayula

FIRMA Y SELLO

Ica, 25 de junio del 2022.