



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

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

Plazos de atención preferente en la calificación registral de compraventa de inmuebles, levantamiento de hipotecas y su influencia en el tráfico jurídico de bienes inmuebles en la ciudad de Chimbote

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

**Abogado**

**AUTOR:**

Alfaro Romero, Salomon Jesus (orcid.org/0000-0002-4029-394X)

**ASESOR:**

Dr. Vildoso Cabrera, Erick Daniel (orcid.org/0000-0002-0803-9415)

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Derechos de familia, Derechos Reales, Contratos y Responsabilidad Civil

**LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:**

Desarrollo Económico, Empleo y Emprendimiento

LIMA - PERÚ

2023

### **Dedicatoria**

Dedico este trabajo de investigación a mi familia: Camila, mi amor de adolescencia, prometida y futura esposa. A mi pequeña, Micaela Doménica, mi vida entera, quien me regaló la dicha más grande de mi vida, ser padre. Este trabajo es por y para ustedes.

### **Agradecimiento**

A mis padres, por brindarme la oportunidad de estudiar la maravillosa carrera de Derecho. A mi asesor, por sus enseñanzas en este dificultoso camino. A todos aquellos que coadyuvaron a la realización del trabajo.

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

Carátula .....	i
Dedicatoria .....	ii
Agradecimiento.....	iii
ÍNDICE DE CONTENIDOS.....	iv
RESUMEN.....	v
ABSTRACT .....	vi
II.MARCO TEÓRICO .....	4
III. METODOLOGÍA .....	11
3.1. Tipo y diseño de investigación .....	11
3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización .....	11
3.3. Escenario de estudio.....	12
3.4. Participantes.....	12
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos. ....	12
3.6. Procedimiento. ....	13
3.7. Rigor científico.....	13
3.8. Método de análisis de datos.....	13
3.9. Aspectos éticos.....	13
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN .....	14
V. CONCLUSIONES .....	19
VI. RECOMENDACIONES.....	21
REFERENCIAS .....	22
ANEXOS	

## **RESUMEN**

En esta investigación, se abordó como objetivo general demostrar de qué manera los plazos de calificación registral de compraventa de inmueble y levantamiento de influyen en el tráfico jurídico en la ciudad de Chimbote. Asimismo, se optó por llevar a cabo una investigación con teoría de tipo aplicada, con diseño no experimental de corte transversal. Se desarrollaron las categorías: calificación registral y tráfico jurídico; considerando como subcategorías el estudio del título, efectos jurídicos (para la primera categoría), publicidad registral y seguridad jurídica (como parte de la segunda categoría).

Se empleó la entrevista como instrumento de recolección de datos, pudiendo destacar entre las conclusiones que los plazos de atención preferente en los actos que fueron materia de estudio (compraventa de inmueble y levantamiento de hipoteca) influyen positivamente en el tráfico jurídico en la ciudad de Chimbote, pese a que se evidenció que en el procedimiento de calificación registral, existen factores no previstos en la norma que implican el incumplimiento de los plazos establecidos. No obstante, dentro del escenario de estudio se viene aplicando de manera progresiva el estricto cumplimiento de la norma, evidenciado en la calidad de los asientos y publicidad que se emite.

**Palabras clave:** SUNARP, calificación registral, compraventa de inmueble, levantamiento de hipoteca, tráfico jurídico.

## **ABSTRACT**

The general objective of this research was to demonstrate how the time periods for the registry qualification of the purchase and sale of real estate and the lifting of the registration of real estate influence the legal traffic in the city of Chimbote. Likewise, it was decided to carry out a research with applied theory, with a non-experimental design of transversal cut. The following categories were developed: registry qualification and legal traffic; considering as subcategories the study of the title, legal effects (for the first category), registry publicity and legal security (as part of the second category).

As an instrument of data collection, the interview was used, being able to highlight among the conclusions that the terms of preferential attention in the acts that were the subject of study (purchase and sale of real estate and lifting of mortgage) have a positive influence on the legal traffic in the city of Chimbote, despite the fact that it was evidenced that in the procedure of registry qualification, there are factors not foreseen in the norm that imply the non-compliance of the established terms. However, in the scenario under study, strict compliance with the law is being progressively applied, as evidenced by the quality of the entries and the publicity issued.

**Keywords:** SUNARP, registry qualification, purchase and sale of real estate, lifting of mortgage, legal traffic.

## **I. INTRODUCCIÓN**

Actualmente, en esta sociedad tan globalizada en la que vivimos y más aún con la coyuntura nacional e internacional que atravesamos, el ingreso ordinario no alcanza para solventar los gastos comunes tales como comida, vestido, educación y sobretodo vivienda, teniendo por ello que acceder a créditos hipotecarios y/o personales a fin de poder adquirir una vivienda digna.

Dentro de este tráfico jurídico en el que buscamos satisfacer nuestra necesidad de vivienda, el procedimiento adoptado comúnmente es optar por la formalidad para poder concretar una compraventa de inmueble a través de notario. Posteriormente, este acto jurídico tendrá que ser inscrito en la oficina del Registro Público perteneciente a la del predio, a fin de publicitar la nueva titularidad. No obstante, la realidad dista de lo que se pretende ejercer en teoría, ya que muchas veces nos encontramos con obstáculos que retrasan este intercambio de bienes y servicios; muchas veces hasta el punto de truncar el negocio jurídico.

Ante ello, en este trabajo se ha resaltado dos actos jurídicos que consideramos importantes en el tráfico jurídico de bienes; siendo ellos la compraventa de inmuebles y el levantamiento de hipotecas.

Del primer acto jurídico, es menester precisar que de acuerdo a nuestra normativa vigente y la realidad de Chimbote; el registro de predios comprende de su mayoría a los predios urbanos y los predios rurales. Se entiende del primero que comprende aquellos predios que se encuentran en una zona que cuenta con servicios de agua, desagüe, iluminación eléctrica y otros. Del segundo se entiende que son predios destinados al uso agrícola y/o ganadero, que además no cuenta con los servicios básicos anteriormente referidos. Sin embargo, muchos de estos predios rurales actualmente se encuentran dentro de la zona de expansión urbana de Chimbote, existiendo al día de hoy habilitaciones urbanas de facto que se encuentran comprendidas dentro de predios denominados como tal, los mismos a los que se viene implementando paulatinamente servicios básicos y otros; debiéndose ello al crecimiento desmedido de la población y la oportunidad para propietarios de estos predios rurales, quienes efectúan lotizaciones de facto sobre sus tierras y las venden progresivamente, satisfaciendo la necesidad de vivienda de algunos

usuarios que acceden a esta clase de negocio jurídico pero que a la vez se pueden ver afectados por la falta de planificación.

Es de acuerdo a lo expuesto anteriormente, que se genera un enorme tráfico jurídico en materia registral, ya que nos encontramos frente a predios que ostentan un elevado número de asientos registrales por la cantidad de ventas efectuadas por un solo propietario, las mismas que de acuerdo a la Resolución de Superintendente N° 127-2019-SUNARP-SN de fecha 10 de junio del 2019, debería ser evaluada en un plazo preferente de 48 horas; cuando se trate de un único inmueble, una única partida y el transmitente ostente la titularidad, no obstante, si bien es cierto se cumplen los dos presupuestos establecidos por ley pero no se contemplan estos casos en donde el número de asientos es elevado y asimismo, si bien es cierto el titular registral es transferente (por obvias razones) pero la norma no contempla que puede existir una variedad de propietarios por el hecho de que no sólo el propietario primigenio ejerce la venta, sino también otros propietarios que por diversos motivos disponen de su propiedad.

Esta problemática implica una transgresión no sólo a la norma sino también al servicio que brinda la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, ya que podría afectar el tráfico jurídico por la falta de publicidad en las partidas correspondientes, al encontrarse cierto número de títulos pendientes respecto de una sola partida, pudiendo incluso acarrear a confusión al usuario que no conoce de la normativa registral por los porcentajes de acciones y derechos que se transfieren de manera de forma desigual (por ostentar algunos propietarios un mayor porcentaje de acciones y derechos que otros).

Del segundo acto jurídico, entendemos al mismo como la liberación de una afectación que pesaba sobre un predio al haberse cumplido con la satisfacción de una obligación. No obstante, a pesar de que la norma citada anteriormente establece un plazo preferente de 48 horas para la calificación de éste acto (para un solo predio de un solo titular registral y que recaiga sobre una sola partida registral), en la práctica no siempre se puede aplicar. Ello se debe a que al ser este acto otorgado unilateralmente por el acreedor, no existe mayor inconveniente cuando se trata de una persona natural; no obstante, cuando la acreedora es una entidad del sistema financiero, el plazo de calificación puede acrecentarse al tener



que acreditar las facultades de los representantes que otorgan el levantamiento de hipoteca en representación de estas entidades, las mismas que por su antigüedad y/o actividades regulares ostentan partidas registrales con más de mil páginas (sin contar los títulos en trámite) resultando laborioso el comprobar que los otorgantes cuentan con las facultades suficientes y – sobretodo – vigentes. Esto no sólo genera incertidumbre al momento de la contratación sobre los predios afectados por verse aún con la afectación vigente, sino también un efecto “pico de botella” al retrasar por la tediosa verificación de facultades, al resto de actos que se encuentran en espera de ser precalificados o calificados.

Es así que, por las situaciones expresadas líneas arriba, se optó por el método de investigación cualitativa; tratando de brindar una respuesta sólida a nuestra problemática: ¿De qué manera influyen los plazos de atención preferente en la calificación registral de compraventa de inmuebles y levantamiento de hipotecas, respecto al tráfico jurídico en la ciudad de Chimbote?

Para resolver esa interrogante, se optó por desarrollar el siguiente **objetivo general**: Demostrar de qué manera los plazos de calificación registral de compraventa de inmuebles y levantamiento de hipoteca influyen en el tráfico jurídico en la ciudad de Chimbote. Del mismo, se plantearon los siguientes objetivos específicos: **a)** determinar los requisitos de ley del procedimiento de calificación registral de compraventa de inmuebles y levantamiento de hipotecas., **b)** confrontar el plazo preferente de calificación registral frente al plazo de calificación habitual y **c)** conocer la celeridad en la calificación registral y su importancia sobre el tráfico jurídico de bienes inmuebles.

## II. MARCO TEÓRICO

El marco teórico, es la parte del trabajo de investigación que busca analizar los distintos antecedentes, estudios y distintas investigaciones planteadas por otros autores a nivel nacional e internacional; de modo que al realizar la comparativa frente a nuestra problemática, busquemos dotar a esta investigación de sustento teórico y, asimismo, tratar de brindar al lector un mejor entendimiento respecto de las variables y/o categorías definidas. En ese sentido contamos con los siguientes antecedentes nacionales:

Tazza (2016), luego de haber detallado eficientemente la historia de la labor registral y sus respectivos asientos a lo largo de la historia de la humanidad, concluye que, en la historia del derecho registral, el registrador ha sido un elemento muy importante de seguridad jurídica; y dependiendo de cada sistema de registro, su labor es fundamental y se complementa al ente registral como garante de la seguridad jurídica en los negocios con relevancia para el derecho.

En armonía con lo expuesto, Vidal (2011), relata lo siguiente respecto a la influencia del sistema registral francés frente al sistema peruano; en lo que respecta a predios: El sistema de transferencia de bienes raíces peruano es un modelo de herencia e influencia francesa, por lo que ha adoptado el sistema de espiritismo o proclama francés, el precedente del artículo 949 del Código Civil de 1984 se encuentra en el texto del Código Civil 1936: textualmente La disposición de que "salvo pacto en contrario, el acreedor se convierte en propietario de los bienes inmuebles sólo por la obligación de enajenarlos" también está contenida en los artículos 574 y 1306 del Código Civil de 1852. Todos estos puntos abandonan el sistema de derecho romano de títulos (consentimiento) y tipo (tradición) y adoptan el sistema espiritista francés de transferir el título de propiedad inmobiliaria.

Freyre y Osterling (2001), sustentan que cuando las partes acuerdan por separado la celebración de un contrato de compraventa simple, cuando la transmisión del dominio sobre la cosa tiene lugar "aún antes de la entrega y pago del precio", debe entenderse que en los contratos de compraventa simple. y una venta (como en la ley francesa) que opera automáticamente cuando surge la obligación de disponer derivada de su ejecución.

Respecto a la categoría denominada “calificación registral”, el presente autor considera pertinente la interpretación de lo estipulado en el art. V del T.U.O. del Reglamento de Inscripciones de los Registros Públicos: La calificación registral es el estudio de la solicitud de inscripción que comprende la verificación de la formalidad del título, los antecedentes registrales, la capacidad de los otorgantes y los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales.

Por su parte, Ortiz (2020) autor de la tesis “La calificación registral: ¿Dónde estamos?”, un trabajo de investigación realizado en la Universidad de San Martín de Porres, para obtener el grado de maestro en derecho de los negocios, que tuvo como objeto el análisis del estado actual de la calificación registra, infiere: La labor registral no es un hecho aislado al que se le apliquen de manera independiente la normativa general. Por el contrario, requiere la aplicación adecuada y efectiva de los principios registrales como fe pública registral, legitimación, publicidad material y formal, tracto sucesivo y otros.

Canchucaya (2019) en su tesis realizada en la Universidad Peruana Los Andes (ciudad de Huancayo), para obtener el grado de maestro en derecho y ciencias políticas, la cual abarcó como problema, respecto a la ciudad de Huancayo, la calificación registral y el tráfico jurídico; concluyó que gracias a la publicidad de la inscripción en el registro, la total objetividad de los derechos y la divulgación de la situación jurídica de los bienes inscritos en el registro, protección, delimitación de derechos y, por tanto, seguridad jurídica; de tal forma que los derechos o propiedades registradas por los titulares activos, puedan utilizarlos como activos que pueden ser negociados en el mercado, produciendo más oportunidades de crédito, mayores impuestos para el país y muchos otros beneficios.

Junto a ello, Vásquez (2019), nos explica la problemática realidad en los levantamientos de hipoteca efectuados por personas jurídicas (en este ejemplo, Banco Internacional del Perú - Interbank, cuya partida ostenta más de 1800 folios), detallando lo siguiente: si el delegado para la función registral estudia un acto de disposición celebrado por un apoderado de la referida entidad (véase cancelación de hipoteca), no basta con ubicar las facultades en la página 500, sino también revisar de forma manual el resto de páginas que ostenta la partida, a fin de corroborar minuciosamente que en los asientos restantes no obre la revocatoria

y/o modificación de facultades que se le han delegado. La tediosa tarea de visualizar cada hoja de esta extensa serie puede llevar horas o días.

Zevallos (2018), nos explica lo siguiente respecto del registro de predios y la implicancia de la práctica de inscripciones en el mismo: los títulos en los que se basan directamente estas inscripciones son de dos tipos en su composición, siendo el primero el aspecto esencial de la correcta ejecución de una escritura o contrato inscribible. El segundo aspecto, la formalidad requerida (en su mayoría, escrituras públicas) que contienen el acto o instrumento. Por lo tanto, el aspecto material es la compraventa y el aspecto formal es el instrumento público.

Haciendo énfasis en la publicidad obtenida a través del registro, como un derecho fundamental, tenemos a Sar (2006), quien concluyó que las entidades que forman parte del Estado deben de asegurar que toda persona acceda a la información que generen, mantengan y/o se encuentre en sus archivos, por lo que no debe ser imposibilitada, ya que es un derecho individual como tal el acceso a la información pública. No obstante, se debe tener en cuenta aquellas limitaciones contenidas en nuestra carta magna. El ejercicio de este derecho, faculta al ciudadano para que se encamine en sus diversos proyectos personales, en contraste con el goce de otros derechos considerados fundamentales.

Por su parte, Torres (2016) sostiene que el conocimiento probabilístico puede generar el mismo resultado que un conocimiento efectivo, pero no son lo mismo. Dar por hecho que lo que obra inscrito en el registro implica un conocimiento por parte de cualquier persona es ficticio. Es suficiente que se disponga que las inscripciones pueden ser objetable por la probabilidad del conocimiento; lo que implica que el carácter de la publicidad no se vea vulnerado en absoluto. En materia contractual la falta de diligencia (culpa) de verificar el contenido de las inscripciones, implica que la parte que ha actuado culposamente debe responder frente a la otra por el daño causado.

Por otro lado, el Tribunal Registral a través del dictamen N° 1175-2010 expedido por la Primera Sala (Lima); aclaró la finalidad del proceso registral de inscripción, precisando lo siguiente: el procedimiento registral tiene por objeto la inscripción de

un título, por lo que no procede iniciar procedimiento de inscripción registral para obtener información o certificación del contenido de los índices, de la información obrante en archivo y las correspondientes partidas, para lo cual basta con solicitar la expedición de información requerida (principio de publicidad formal).

De la publicidad registral, centrándose en su conceptualización, Gonzales (2015), define que ésta abarca la publicidad de determinadas circunstancias con carácter legal que protegen derechos y promueven un tráfico jurídico certero; otorgándoles por tanto un carácter cognoscible. Por tratarse de una política pública, se configura como un servicio del Estado que se brinda a favor de sus particulares.

Amado Ramírez (2017) sostiene lo siguiente: el ente registral del Perú, creó el SID SUNARP (definido como el sistema de intermediación digital) que opera en base a traslados notariales (partes) generados electrónicamente y con sustento en la firma digital del escribano; incluyendo por lo tanto la anotación electrónica efectuada por el Registrador.

Lo expuesto por Amado Ramírez, nos permite advertir el esfuerzo del Registro Público en optar por un mecanismo eficiente, que ha venido reduciendo al mínimo la alteración y/o falsificación de partes notariales, lo cual implica una mayor seguridad en el tráfico jurídico.

En referencia a la seguridad jurídica, Tafur (2019) conceptualizó las dos vertientes que debe regir el registro público: la seguridad jurídica dinámica o de tráfico y la estática. La primera refiere a otorgar seguridad a los ajenos a la relación contractual inscrita del bien que se encuentra registrado; la segunda proteger propiamente a quien ostente el derecho inscrito frente a un intento de vulneración del mismo.

Ampliando el referente sobre seguridad jurídica, Llave (2017) infiere los principios de buena fe y seguridad jurídica, se constituyen como pilares de la propiedad inmobiliaria, por lo que juega un papel su adecuada protección en el ordenamiento jurídico, los contratos de compraventa y los acuerdos de transmisión de la propiedad. De esta forma, si se viola la buena fe, el genuino dueño tendrá que acusar a otros de actuar de mala fe y defender sus derechos contra la privación de la propiedad.

El Tribunal Constitucional Peruano (2022) en cuanto a seguridad jurídica: un fundamento integral del derecho constitucional, reconocido implícitamente en nuestra carta magna. Es el mérito supremo contenido en el espíritu garantizador de nuestra carta fundacional, que busca que los ciudadanos tengan perspectivas razonables respecto al funcionamiento de las facultades propias del Estado y su ordenamiento normativo; para que la ciudadanía se desenvuelva dentro del rango de la legalidad.

Respecto a antecedentes internacionales que han desarrollado implicancias de nuestro tema de investigación, enunciamos:

Menéndez, J. (2015), resolvió que la función de los Registros Públicos incluye la materialización de los traslados de dominio de predios entre particulares a través de instrumentos que deben constar en el registro correspondiente, obteniendo por lo tanto certeza frente a las inscripciones y en consecuencia oponibilidad frente a terceros.

Por otro lado, De Reina (2012), sostiene que las partes materiales de la Ley de Registro de la Propiedad contendrán principios y directrices para determinar qué derechos pueden registrarse, los requisitos previos necesarios para el registro de la propiedad (véase como tal la autenticidad de los derechos de propiedad especificados), la valorización del derecho materia de inscripción, la actuación de los intervinientes y otros que contribuyan a que se generen los efectos del asiento.

Acedo (2013) nos indica lo siguiente respecto a la inscripción del levantamiento de hipoteca: extinguida la obligación y/o crédito garantizado desde el ámbito extraregistraral o derecho sustantivo, implica en lo respectivo a publicidad registral que dentro de la partida afectada la hipoteca subsista. Ello opera mientras no se procure su inscripción en el Registro de la propiedad inmueble.

Acedo refiere a un punto importante respecto a la consumación de la obligación y el registro del levantamiento del gravamen, lo que permite inferir que no sólo basta con la consumar el gravamen que aseguraba la obligación, sino también a efectos de publicitar correctamente dicha situación, se debe inscribir el levantamiento de hipoteca en la partida registral que ostenta el gravamen.

Asimismo, concordante con el punto anteriormente expuesto, Goñi (2011) expone respecto al asiento que contiene el levantamiento de gravamen: tiene carácter negativo y su función de dar cuenta de la consumación del asiento que contiene la obligación registrada, por lo que anula sus efectos definitivamente. Ello con el fin de concordar aquello que el ente registral publicita con la realidad extraregstral, donde se obvia que las obligaciones y/o derechos garantizados ya se encuentran extintos.

Gonzales (2018), señala que la variación de seguridad jurídica que involucra el derecho a una digna vivienda, prescribe que las personas no pueden ser privadas de la solidez, estabilidad y garantía que representa un legítimo hogar constituido; menos aún por la mala fe de los falsificadores de documentación. En consecuencia, estas prácticas ilegales no pueden verse superiores frente a la legalidad que el Estado garantiza y respalda para con sus ciudadanos sus derechos pilares.

En lo que respecta al registro de predios, Gómez (2005) precisó que la nación ha predispuesto un amplio presupuesto para el negocio jurídico de venta de predios, con el objeto de facilitar su comercio a través de sistemas con especialidad jurídica de modo que los intervinientes obtienen una publicidad registral para nada despreciable, en concordancia con efectos tales como ser objetables, la fe pública y la legitimación.

Es menester precisar del párrafo anterior que si bien es cierto el autor hace referencia al Registro de Predios de España; no dista mucho de nuestra realidad, ello al haber adoptado el mismo sistema de organización de las partidas registrales para dicho registro, el sistema de folio real.

Macal, (2017) respecto a las garantías del procedimiento registral; señala: las implicaciones tecnológicas han generado diversas opiniones y/o expectativas que acceden al servicio registral, el cual se ha desenvuelto con una operatividad por ahora aceptable. No obstante, al ser esta labor efectuada por un criterio o interpretación personal por parte de los usuarios que laboran en el ámbito registral, consideró que los mismos deben adaptarse y evolucionar junto con estos sistemas, por lo que se tiene que contemplar la posibilidad de dictaminar nuevos procesos o

guías registrales que no interrumpan o entorpezcan esta labor, sino más bien coadyuve a fin de que se vuelva una actividad más efectiva y ágil.

Siguiendo línea del párrafo que antecede, Casado (2002), sostiene que la cognición de un hecho registral, es supuesto o en todo caso considerado como veraz, que ostenta operatividad en la práctica; la cual no admite argumento en contra.



### **III. METODOLOGÍA**

#### **3.1. Tipo y diseño de investigación**

Este proyecto de investigación de enfoque cualitativo, no ha empleado numeración con la que se pueda resolver la incógnita planteada; ya que los datos cualitativos son poco relevantes respecto a conclusiones desde un punto de vista estadístico, por lo que se coadyuva al proceso de comprobación de la hipótesis sin necesidad de recurrir a numeración.

Concordante a lo expuesto, Salgado (2007) nos expone que los métodos cualitativos abren un espacio interdisciplinario que reúne a diversos profesionistas de gran variedad de materias (relacionistas públicos, psicólogos, antropólogos, enfermos, etc.) no sólo careciendo de dificultad, sino que asegura la producción de una enorme riqueza en investigación. Por su parte, Jiménez - Domínguez (2000), fundamenta que ese modelo de investigación implica el análisis de una determinada incógnita, en la que el indagador asume responsabilidad por el producto de su investigación.

**La presente investigación tiene enfoque cualitativo.**

**Tipo de investigación:** se sustenta el presente trabajo en teoría de tipo aplicada, a fin de consolidar información recopilada y fundamentar cada una de las propuestas, empleando trabajos ya existentes.

**Diseño de investigación:** basado en el no experimental (transversal), ya que se pudo apreciar la realidad de los fenómenos materia de estudio en un corto plazo y en su entorno natural, bajo el fin de analizarlos con posterioridad.

#### **3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización**

##### **Categoría 1: calificación registral**

La calificación registral es el estudio de la solicitud de inscripción que comprende la verificación de la formalidad del título, los antecedentes registrales, la capacidad de los otorgantes y los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales. Ello en mero recelo a que sólo se incorporen al registro actos y/o contratos que cumplan estrictamente con los requisitos estipulados en las diversas normativas.

### **Subcategorías:**

Estudio del título

Efectos jurídicos

### **Categoría 2: tráfico jurídico**

El Diccionario Panhispánico del Español Jurídico, lo define como el conjunto de relaciones jurídicas caracterizadas por la presencia de un elemento extranjero jurídicamente relevante.

### **Subcategorías:**

Publicidad registral.

Seguridad jurídica

### **3.3. Escenario de estudio.**

El escenario de estudio abarcó el lugar en donde fueron recogidos los datos necesarios de los instrumentos aplicados. Por lo tanto, se encontró en el ámbito territorial del Perú, departamento de Ancash, provincia del Santa, distrito de Chimbote.

### **3.4. Participantes.**

Para este trabajo de investigación, se optó por aplicar las entrevistas a diversos abogados que laboran en la Oficina Registral de Chimbote, correspondiente a la Zona Registral N° VII; quienes en su función diaria califican y/o precalifican solicitudes de inscripción.

### **3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.**

Entrevista: que consiste en la aplicación de interrogantes por parte del entrevistador (el autor) hacia el entrevistado; quien responde con toda franqueza y objetividad de modo que nos brindarán información pertinente desde el punto de vista de un especialista en la aplicación de normas y jurisprudencia aplicable al tema.

### **3.6. Procedimiento.**

Esta indagación científica tuvo como objeto el desarrollo del objetivo general, asimismo, de los objetivos específicos, en interés de poder resolver nuestro problema general y los específicos.

Una vez aprobado el proyecto, se concretaron los preparativos respectivos para aplicar la entrevista a los participantes. Así, una vez aplicado el instrumento de recolección, se procedió a consolidarlos en contraste con el objetivo general y objetivos específicos, en aras de fundamentar de manera precisa las conclusiones a las que se pudo arribar.

### **3.7. Rigor científico.**

Esta indagación científica, se condujo por la corroboración y revisión de nueve especialistas de la materia; es decir, quienes pre-califican y/o califican las diversas solicitudes de inscripción; correspondiendo por tanto el análisis jurídico e incluso jurisprudencial en materia registral.

### **3.8. Método de análisis de datos.**

Se busca el desarrollo e interpretación de los preceptos que rigen el procedimiento registral, considerando el proceso en su totalidad y el consecuente efecto jurídico que implica ello en la vida ordinaria de la población de la ciudad de Chimbote. Asimismo, se ha hecho un contraste entre la realidad ordinaria y la realidad extraregistral.

### **3.9. Aspectos éticos.**

La presente tesis se realizó tomando en cuenta no sólo la normativa vigente, sino también los principios de veracidad y transparencia. La referida entrevista fue aplicada con total consentimiento de los entrevistados, asimismo, se propició el carácter confidencial, por lo que las respuestas obtenidas gozan de autenticidad ya que se buscó proteger cualquier derecho que pueda verse involucrado.

De igual manera, las fuentes de información que han sido citadas en la presente investigación se realizaron conforme a los parámetros del formato APA; respetando por tanto a los diversos autores que fueron citados, en estricto cumplimiento de las normas de propiedad intelectual y el prestigio que ostentan los citados investigadores.

#### IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

En la presente investigación se aplicaron 09 entrevistas, desarrolladas por abogados que se desenvuelven en el área registral de la Oficina Registral de Chimbote, quienes asistieron a la presente investigación respondiendo las siguientes interrogantes: 1) ¿En qué casos es procedente la aplicación de plazos de atención preferente? Respecto al Registro de Predios. 2) Desde su experiencia profesional, ¿considera usted que la normativa vigente ha establecido correctamente los plazos de atención preferente? 3) Estima usted que este tipo de regulaciones son favorables para el usuario que accede los servicios que brinda la SUNARP? 4) La SUNARP pone a su disposición sistemas informáticos lo suficientemente desarrollados para ofrecer un servicio rápido y de calidad? 5) ¿Cuáles son los requisitos de ley establecidos respecto a la calificación de compraventa de inmuebles? 6) ¿Cuáles son los requisitos de ley establecidos respecto a los levantamientos de hipoteca? 7) ¿Qué otros factores no relativos a la norma pueden verse involucrados en el cumplimiento del plazo preferente establecido en la norma? 8) ¿Se puede cumplir asiduamente los plazos de atención preferente establecidos en la norma? 9) ¿De qué manera cree usted que los plazos de atención preferente vienen influyendo respecto al tráfico jurídico en la ciudad de Chimbote? 10) ¿Puede influir la celeridad registral en la calidad del servicio que otorga el registro público? (tómese en cuenta para esta pregunta a los servicios de publicidad y calificación registral).

- En alusión a la primera pregunta: Arqueros, Ganoza, Benites, Goicochea (2022) manifiestan que procede el plazo de atención preferente para los actos de compraventa de inmueble, hipotecas, levantamiento de hipotecas; fundamentando su respuesta es que estos contienen actos de transferencia simple. Alvarado (2022) también concuerda con lo expuesto, no obstante, precisa también que el plazo de atención preferente es procedente en las rectificaciones de oficio, acto también referido por Huanca (2022). Cortez (2022) precisó que proceden los plazos de atención preferente respecto al registro de predios, en actos que se practican sobre sólo una partida registral. Por su parte, García (2022) sostiene que al bloqueo registral también le resulta aplicable, asimismo, Sánchez (2022) adiciona a este acto, la inscripción de la hipoteca, la compraventa de predio cuando se trate de

- una sola partida y el titular sea el vendedor. Asimismo, adiciona a lo anteriormente expuesto la numeración de finca y cambio de jurisdicción.
- Respecto a la segunda pregunta, desde la amplia experiencia profesional que ostentan nuestros encuestados: Cortez (2022) expone que no se ha regulado correctamente los plazos previstos en la norma, criterio que comparte Ganoza (2022) quien argumenta de que el legislador no ha evaluado la complejidad que puede ostentar un título al ser calificado, como es el caso de levantamiento de hipoteca realizado sobre todo por entidades que pertenecen al sistema financiero, ya que se tiene que verificar que los apoderados que intervienen en el referido acto cuentan con un nombramiento vigente, no obstante, el amplio número de asientos y las deficiencias en los sistemas implican que dicha verificación demande muchas horas. Benites (2022) considera que sí se ha establecido correctamente los plazos, no obstante, coincide en lo expuesto por Ganoza en el sentido que los levantamientos de hipoteca implican un tiempo mayor al previsto por la norma por lo extensas que resultan ser las partidas registrales de las personas jurídicas acreedoras pertenecientes al sistema financiero. Considerando esto, Sánchez (2022) sostiene que no se ha regulado correctamente la norma en todos los casos, por cuanto se basa en la simplicidad del acto y no en la necesidad y urgencia de atención; asimismo, expone que tampoco se ha tomado en cuenta la capacidad del personal. Por su parte, Arqueros (2022) considera que sí se ha regulado bien la norma, pero se debe tener en cuenta que al momento de calificar, cada acto tiene su complejidad, por lo que requiere de una exhaustiva calificación a fin de verificar que no existan obstáculos que emanen de la información que obra en los Registros Públicos. En contraste con lo expuesto, García, Alvarado, Goicochea y Huanca (2022) consideran que la normativa vigente sí ha estipulado correctamente los plazos de atención preferente.
  - En cuanto a la tercera pregunta: García, Alvarado, Goicochea, Cortez y Huanca (2022) estiman que este tipo de regulaciones que disminuye los plazos de calificación registral son favorables para el usuario. Benites (2022) explana que la regulación legal referida sí favorece al usuario ya que favorecen al tráfico jurídico y comercial, fundamentando así el acortamiento

de los plazos de atención. En esa misma línea, Arqueros (2022) expone que en la medida de lo posible, la institución debe de tratar de cumplir con los plazos previstos en la norma; criterio que se asemeja a lo estimado por Sánchez (2022), quien afirma que siempre y cuando se cumplan con los plazos la legislación resulta favorable. Por su parte, Ganoza (2022) considera que esta normativa no es favorable para el usuario, ya que se debe buscar un servicio de calidad y eficiente, siendo el caso que la celeridad puede conllevar a errores en la calificación, resultando a futuro en rectificaciones que afectarán al usuario.

- En lo que concierne a la cuarta pregunta, Arqueros (2022) afirma que además de los sistemas que brinda la SUNARP, la institución ha dotado a su personal de equipos modernos para desarrollar sus funciones. Benites (2022) sostiene que la institución aún está encaminada a brindar sistemas lo suficientemente desarrollados. Asimismo; García, Alvarado, Goicochea, Cortes y Huanca (2022) enuncian que la entidad si ha dispuesto de sistemas informáticos eficientes para la función de calificación registral. Sin embargo, Sánchez y Ganoza (2022) argumentan lo contrario. El primero explana que los sistemas tienen muchas deficiencias y existen proyectos inconclusos por décadas que buscaban la mejora del sistema, pero fueron abandonados. La segunda afirma que al ostentar más de 20 años de funcionamiento, se desarrollan con lentitud, sobretodo para la verificación de representantes de entidades que forman parte del sistema financiero.
- Respecto a la quinta pregunta, se ha tomado en cuenta los criterios expuestos por los entrevistados, por lo que no existiendo discrepancias se concluyó que los requisitos de ley establecidos para la calificación registral de compraventa de inmueble son: que conste en escritura pública, que el vendedor cuente con derecho inscrito, validez del acto, estipulación de un precio y su forma de pago, la capacidad de los otorgantes y el pago de derechos registrales.
- Con relación a la sexta interrogante, abarcando de forma íntegra lo argumentado por los entrevistados, se infiere que los requisitos de ley para la calificación del levantamiento de hipoteca son: que se otorgue mediante escritura pública, la capacidad de los otorgantes (cuando proceden en

- representación de una persona natural o jurídica), la declaración expresa del acreedor y el pago de los derechos registrales correspondientes.
- En alusión a la séptima pregunta, se explica lo siguiente respecto a los factores implicados en la calificación registral y el cumplimiento del plazo preferente: Arqueros (2022) sustenta que un supuesto es la complejidad de la partida y/o el acto a calificar, criterio compartido por Goicochea y Cortez (2022). Por otro lado, Sánchez, García y Benites (2022) manifiestan que un factor no previsto en la norma es la amplia carga laboral, así como también la falta de personal (conforme a la realidad del escenario de estudio, Chimbote) haciendo énfasis en los Registradores Públicos; asimismo, ésta última también refirió que la lentitud de los sistemas y la revisión de partidas extensas también se ve involucrada en la calificación registral. Por su parte, Ganoza (2022) considera como factores ajenos a la norma, la falta de implementación de sistemas informáticos más rápidos, la falta de secciones para atención de títulos rápidos a fin de no desatender los títulos que no ostentan plazos de calificación preferente y mayor personal calificado.
  - En cuanto a la octava pregunta, Arqueros (2022) sostiene que no se pueden cumplir asiduamente con los plazos de atención preferente por la excesiva carga laboral. Ganoza, Goicochea y Sánchez (2022), comparten este criterio, reafirmando éste último que una razón adicional es la falta de Registradores Públicos. Alvarado, Cortez y Benites (2022) afirman que no siempre se puede cumplir con los plazos de atención preferente por la complejidad que involucran algunos títulos. Por otro lado, García y Huanca (2022) sostienen que sí se puede cumplir con los plazos de atención preferente estipulados en la normativa.
  - Respecto a la novena interrogante, Benites (2022) sostiene que los plazos de atención preferente vienen influyendo de manera positiva e importante, ya que la atención rápida de los actos amparos en la norma materia de investigación permiten – por ejemplo – el acceso a créditos financieros; criterio compartido por García (2022). En esa misma línea, Sánchez (2022) manifiesta que la celeridad en el cumplimiento de los plazos de calificación registral resulta en la inmediata disposición de los bienes y obtención de créditos, lo que implica el movimiento de recursos financieros. Arqueros

(2022) enuncia que las inscripciones realizadas en corto plazo conllevan a que los nuevos titulares puedan celebrar actos inherentes a la propiedad, moviendo de esa manera la economía local. Alvarado, Goicochea, Cortes y Huanca (2022) afirman que cumpliendo de manera oportuna los plazos de atención preferente, influirá positivamente en la economía local. Por otro lado, Ganoza (2022) explana que no influyen directamente en el tráfico jurídico, puesto que la necesidad de la gente hace que se realicen diversos tipos de actos, independientemente del plazo de inscripción.

- Alusivo a la última interrogante, García, Alvarado, Goicochea, Cortes y Huanca (2022) consideran que la celeridad registral sí influye en el servicio que otorga el Registro Público. Arqueros (2022) sostiene que para realizar una calificación registral excelente se requiere de un tiempo prudencial ya que cada acto a calificar tiene su particularidad, por lo que cumpliendo con este supuesto se reflejará calidad en los asientos y consecuentemente en la publicidad registral. Benites (2022) sostiene que se tiene que optar por un equilibrio entre un servicio rápido y de calidad, a fin de que el usuario no se vea perjudicado de alguna manera. Por su parte, Ganoza (2022) manifiesta que la celeridad sí influye en la calificación registral, ya que esta importa que se descuiden otros aspectos como – por ejemplo – brindar un servicio de calidad y eficiente; lo cual implica incurrir en error cuando se redactan los asientos o se emite publicidad. Siguiendo esa misma línea, Sánchez (2022) expone que la celeridad registral influye negativamente ya que conduce a error en los asientos y observaciones innecesarias, cometidas en la intención de acelerar el servicio.



## V. CONCLUSIONES

1. Se conoció que la norma prevé plazos de atención preferente para los actos materia de estudio (compraventa de inmueble y levantamiento de hipoteca) y otros, acortando de esa manera el plazo de calificación. Ello implica una celeridad en el estudio de los títulos; empero, es legislador no ha previsto algunos factores que se ven envueltos en este proceso y pueden retrasar no sólo la inscripción de estos títulos sino también de aquellos que cuentan con un plazo ordinario de calificación. No obstante, pese a las deficiencias contenidas en la norma se evidenció que los plazos de atención preferente en los actos materia de estudio influyen positivamente en el tráfico jurídico en la ciudad de Chimbote, ya que aminorados los plazos de calificación se promueve la disposición de bienes, obtención de créditos y/o acreencias por parte de la población en general; lo que trae como consecuencia la mejora de la economía local por los bienes y servicios que coadyuvan a concretar estos procesos.
2. Se evidenció que los requisitos de ley para las compraventas de inmuebles comprenden el otorgamiento de escritura pública por la parte vendedora y compradora, la capacidad de los mismos, la validez del acto, la estipulación de un precio de venta, la forma de pago y el abono de los derechos registrales. En el caso de los levantamientos de hipoteca, comprende como requisitos el otorgamiento de escritura pública por parte del acreedor garantizado (o su representante debidamente facultado), la declaración expresa del mismo en la que indique el cumplimiento de la obligación garantizada y el pago de derechos registrales. Sin embargo, se pudo conocer que existen circunstancias tales como, la complejidad que pueda contener el acto, el voluminoso número de asientos que puede contener una partida y la falta de implementación de un sistema que pueda ayudar a reducir estos tiempos de verificación de los antecedentes registrales.
3. Se conoció que, de acuerdo a la realidad del escenario de estudio, no se puede cumplir en su integridad los plazos de atención preferente, por lo tanto, se supera el plazo previsto en algunos casos. Esta realidad se fundamenta en la falta de actualización de los sistemas informáticos involucrados; asimismo, el exceso de carga registral no puede aminorarse

por la falta de registradores públicos que puedan recepcionar la carga trabajada por los asistentes y/o analistas a fin de calificar oportunamente los títulos presentados al registro.

4. Se conoció que la celeridad registral se viene aplicando progresivamente en el escenario de estudio, lo que comprende mayor calidad en los asientos y publicidad que se emite. De esa manera, se concluye que las inscripciones a corto plazo favorecen la celebración de actos inherentes a la propiedad, por lo que consecuentemente se genera un tráfico jurídico más fluido de bienes inmuebles

## **VI. RECOMENDACIONES**

1. Se recomienda al legislador, que, a fin de poder mantener un equilibrio en el sistema registral, en lo posterior se valoren no sólo requisitos previstos en las normas ordinarias sino también las circunstancias externas que se ven involucradas en la calificación de las solicitudes de inscripción; a fin de que se brinde al usuario un servicio no sólo acelerado, sino también de calidad.
2. Se recomienda a la SUNARP que implemente un sistema especial y/o mecanismo informático en el que se pueda verificar de manera rápida y efectiva las partidas registrales extensas (sobretudo en el caso de entidades del sistema financiero), a fin de poder cumplir cabalmente con lo prescrito en la norma que prevé los plazos registrales.
3. Se sugiere a la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz de la SUNARP, convocar vía concurso público a (por lo menos) una plaza de Registrador Público, a fin de toda la carga generada por los asistentes y/o analistas registrales pueda ser procesada de manera oportuna.

## REFERENCIAS

- Acedo Penco, A. (2013) Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral. Madrid: Dykinson (p. 232).
- Amado Ramírez, E. (2017) El derecho registral y notarial en la era digital. Lima: Editorial Ediciones Legales.
- Canchucaja Acosta, C. (2017) La calificación registral y el tráfico jurídico de bienes registrales en la ciudad de Huancayo, 2015. [Tesis de maestría, Universidad Peruana los Andes] Repositorio institucional. [https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/390/T037\\_43025000\\_M.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/390/T037_43025000_M.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Casado Burbano, P. (2002) Los principios registrales mercantiles. Madrid: Servicio de Estudios del Colegio de Registradores (p. 34)
- Castillo Freyre M. y Osterling Parodi F. (2001) Tratado de las obligaciones, primera parte. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú (p. 407).
- Código Civil (Decreto Legislativo N° 295) 1984
- De Reina Tartiere, G. (2012) El derecho registral inmobiliario y el Registro de la Propiedad. Fundación dialnet. Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4034057>
- Gomez Matos, M. (2005) El registro de bienes muebles. Navarra: Editorial Aranzandi (p. 295).
- Gonzales Barron, G. (2015) Bases fundamentales del Derecho Registral. Revista: Anuario Iberoamericano de Derecho Notarial. España.
- Gonzales Barron, G. (2018). Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral en el derecho Peruano. [Tesis doctoral, Universidad de Castilla La Mancha].
- Goñi Rodríguez A. (2011) Análisis de los caracteres del asiento de cancelación registral desde la teoría general de los asientos. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. España.
- Jiménez-Domínguez B. (2000) Investigación cualitativa y psicología social crítica. Contra la lógica binaria y la ilusión de la pureza. México: Centro de Estudios Urbanos, Universidad de Guadalajara.

[https://11363399309270719102.googlegroups.com/attach/9f8c3ae9fcaac317/http\\_www.cge.udg.mx\\_revistaudg\\_rug17\\_3investigacion.pdf?part=0.1&view=1&vt=ANaJVrFRq\\_CKQ\\_d\\_i97ao\\_CpqK\\_fB2636lv\\_zDg521KLInXxW\\_s2qETYZGXOpwx\\_O9jkc7QjBZxu9fQNKKg57MhUI8Xf9fxcHlpPJatvbqx6THSMsmPml3wk](https://11363399309270719102.googlegroups.com/attach/9f8c3ae9fcaac317/http_www.cge.udg.mx_revistaudg_rug17_3investigacion.pdf?part=0.1&view=1&vt=ANaJVrFRq_CKQ_d_i97ao_CpqK_fB2636lv_zDg521KLInXxW_s2qETYZGXOpwx_O9jkc7QjBZxu9fQNKKg57MhUI8Xf9fxcHlpPJatvbqx6THSMsmPml3wk)

Llave Carrazas, S. (2017). La seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario [Tesis de pregrado, Universidad Cesar Vallejo]. Repositorio institucional <https://hdl.handle.net/20.500.12692/23298>

Macal, S. (2017) Los principios registrales en relación a los derechos y garantías constitucionales de las personas en el procedimiento registral guatemalteco [Tesis de maestría, Universidad de San Carlos de Guatemala] Repositorio institucional. <http://www.postgrados.cunoc.edu.gt/tesis/9567fdc4de8ce04e0a16e9aa4635b9b184e59a2d.pdf>

Menéndez Martínez, J. (2015) análisis de tendencias jurisprudenciales en apelación de amparo contra el registro de la propiedad por casos anómalos de inscripción registral de dominio [Tesis de grado, Universidad Rafael Landívar, Guatemala] Recuperado de: <http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesiseortiz/2017/07/01/MenendezJosue.pdf>

Ortiz Pasco, J. (2020) La calificación registral: ¿dónde estamos? [Tesis de maestría, Universidad San Martín de Porres] Repositorio institucional. [https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/6290/ortiz\\_pjam.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/6290/ortiz_pjam.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Salgado Levano A. (2007) Investigación cualitativa: diseños, evaluación del rigor metodológico y retos. Lima: ScieLO Perú - Scientific Electronic Library Online. [http://www.scielo.org.pe/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1729-48272007000100009&lng=es&nrm=iso](http://www.scielo.org.pe/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1729-48272007000100009&lng=es&nrm=iso)

Sar Suarez, O. (2006) Constitución Política del Perú con la jurisprudencia, artículo por artículo, del Tribunal Constitucional. Lima: Nomos & Thesis (p. 42)

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2012) Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN que

aprueba el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

Tafur Villanueva, N. (2020). La calificación registral como elemento esencial para la seguridad jurídica en la era de la tecnología digital. Ponencias del XVII CADER SUNARP Congreso anual de derecho registral. (p. 322).

Tazza Chaupis. A. (2016) Importancia de la función calificadora del Registrador Público como elemento primordial que garantiza la seguridad jurídica. Extraído del Fuero Registral N° 13. Lima: Comité de Edición de la Subdirección de Capacitación Registral (p. 101).

Torres Vásquez, A. (2016) Código Civil, comentarios y jurisprudencia, concordancias, antecedentes, sumillas y legislación complementaria. Lima: IDEMSA

Tribunal Constitucional. Expediente N° 016-2022-AI/TC. Recuperado de <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00001-2003-AI%2000003-2003-AI.html#:~:text=%C2%B0%200016%2D2002%2DAI%2F,acceder%20al%20registro%2C%20se%20ver%20C3%ADa>

Tribunal Registral, Primera Sala (2010) Resolución N° 1175-2010-SUNARP-TR-L, Objeto del procedimiento registral de inscripción. Recuperado de [https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud\\_res2.asp](https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp)

Vásquez Vidal, J. (2020). El problema de las vigencias de poder en el Registro de Personas Jurídicas: cómo una deficiente tecnología impide otorgar seguridad jurídica plena a los actos celebrados por los representantes de las sociedades, asociaciones, EIRL, cooperativas, etc. Extraído de: Ponencias del XVII CADER SUNARP Congreso anual de derecho registral (p.47).

Vidal Ramos, R. (2011) El sistema de transferencia de la Propiedad Inmueble en el Derecho Civil Peruano. Recuperado de: [https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PROPIEDAD\\_DEREC HO\\_CIVIL\\_PERUANO.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DEREC HO_CIVIL_PERUANO.pdf)

Zevallos Ruete G. (2018) Contenido del asiento de inscripción de compraventa, Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Lima: Subdirección de Capacitación Registral (p. 287).

**ANEXOS**  
**Anexo I**

**Declaración de consentimiento informado**

Por el presente documento, declaro que he sido debidamente orientado y, por lo tanto, manifiesto mi consentimiento para participar en la investigación denominada **“Plazos de atención preferente en la calificación registral de compraventa de inmuebles, levantamiento de hipotecas y su influencia en el tráfico jurídico de bienes inmuebles en la ciudad de Chimbote”**

Entiendo que mi participación coadyuvará a determinar el objetivo general y objetivos específicos, por lo que debo de responder con la mayor veracidad. Asimismo, la información brindada será confidencial.

Declaro de igual manera que puedo negarme a participar de la investigación o retirarme en cualquier momento sin necesidad de expresión de causa.

Finalmente, ratifico mi voluntad de participar voluntariamente en esta investigación, brindando asimismo las facilidades del caso.

Chimbote, 16 de enero del 2022

---

Firma de participante:  
Nombre del participante:

**ANEXO II**

**GUÍA DE ENTREVISTA**

**Título: “Plazos de atención preferente en la calificación registral de compraventa de inmuebles, levantamiento de hipotecas y su influencia en el tráfico jurídico de bienes inmuebles en la ciudad de Chimbote”**

Nombre : \_\_\_\_\_

Cargo : \_\_\_\_\_

Institución : \_\_\_\_\_

**OBJETIVO GENERAL**

**Demostrar de qué manera los plazos de calificación registral de compraventa de inmuebles y levantamiento de hipoteca influyen en el tráfico jurídico en la ciudad de Chimbote**

**1. ¿En qué casos es procedente la aplicación de plazos de atención preferente? Respecto al Registro de Predios**

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

**2. Según su experiencia profesional, ¿considera usted que la normativa vigente ha establecido correctamente los plazos de atención preferente?**

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

**3. ¿Estima usted que este tipo de regulaciones son favorables para el usuario que accede los servicios que brinda la SUNARP?**



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

4. **¿La SUNARP pone a su disposición sistemas informáticos lo suficientemente desarrollados para ofrecer un servicio rápido y de calidad?**

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

**OBJETIVO ESPECÍFICO I**

**Determinar los requisitos de ley del procedimiento de calificación registral de compraventa de inmuebles y levantamiento de hipotecas.**

5. **¿Cuáles son los requisitos de ley establecidos respecto a la calificación de compraventa de inmuebles?**

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

6. **¿Cuáles son los requisitos de ley establecidos respecto a los levantamientos de hipoteca?**

.....  
.....

.....

7. ¿Qué otros factores no relativos a la norma pueden verse involucrados en el cumplimiento del plazo preferente establecido en la norma?

.....

.....

.....

**OBJETIVO ESPECÍFICO II**

Confrontar el plazo preferente de calificación registral frente al plazo de calificación habitual

8. ¿Se puede cumplir asiduamente los plazos de atención preferente establecidos en la norma?

.....

.....

.....

**OBJETIVO ESPECÍFICO III**

La celeridad en la calificación registral y su importancia sobre el tráfico jurídico de bienes inmuebles.

9. ¿De qué manera cree usted que los plazos de atención preferente vienen influyendo respecto al tráfico jurídico en la ciudad de Chimbote?

.....

.....

.....

**10. ¿Puede influir la celeridad registral en la calidad del servicio que otorga el registro público? (tómese en cuenta para esta pregunta a los servicios de publicidad y calificación registral)**

.....

.....

.....

## ANEXO III

## MATRIZ DE CONSISTENCIA

MATRIZ DE CONSISTENCIA	
<b>Título del Trabajo de Investigación</b>	Plazos de atención preferente en la calificación registral de compraventa de inmuebles, levantamiento de hipotecas y su influencia en el tráfico jurídico de bienes inmuebles en la ciudad de Chimbote.
<b>Problema General</b>	¿De qué manera influyen los plazos de atención preferente en la calificación registral de compraventa de inmuebles y levantamiento de hipotecas, respecto al tráfico jurídico en la ciudad de Chimbote?
<b>Problema Específico I</b>	¿Qué implica la calificación de compraventas y levantamientos de hipotecas en el procedimiento registral?
<b>Problema Específico II</b>	¿Cuáles son los inconvenientes y/o circunstancias no previstas en la norma respecto a la calificación de compraventa y levantamiento de hipotecas?
<b>Problema Específico III</b>	¿Qué importancia tiene la celeridad en la calificación registral respecto al tráfico jurídico?
<b>Objetivo General</b>	Demostrar de qué manera los plazos de calificación registral de compraventa de inmuebles y levantamiento de hipoteca influyen en el tráfico jurídico en la ciudad de Chimbote.
<b>Objetivo Específico I</b>	Determinar los requisitos de ley del procedimiento de calificación registral de compraventa de inmuebles y levantamiento de hipotecas.
<b>Objetivo Específico II</b>	Confrontar el plazo preferente de calificación registral frente al plazo de calificación habitual
<b>Objetivo Específico III</b>	La celeridad en la calificación registral y su importancia sobre el tráfico jurídico de bienes inmuebles.

<b>Supuesto General</b>	La calificación registral y los plazos preferentes en los actos de levantamiento de hipoteca y compraventa de inmueble, se ven seriamente transgredidos, ya que muchas veces no se cumple con los plazos, afectando el derecho de las personas a un registro eficiente, predecible y confiable.
<b>Supuesto Específico I</b>	Los levantamiento de hipoteca y las compraventas de inmueble, podría requerir un mayor plazo de calificación por supuestos que la norma no prevé.

<b>Supuesto Específico II</b>	La publicidad de los asientos registrales, puede verse seriamente mermada si no se logra dar a conocer al usuario sobre los actos que se encuentran inscritos en el registro, pudiendo conducirlos a error.	
<b>Enfoque de Investigación</b>	Cualitativo	
<b>Diseño de investigación</b>	No experimental de corte transversal	
<b>Muestra (No probabilístico)</b>	09 abogados de la Oficina Registral de Chimbote – Zona Registral VII	
<b>Categorización</b>	Categoría 1: <b>Calificación registral</b> Categoría 2: <b>Tráfico jurídico</b>	
<b>Categorías</b>	<b>Definición Conceptual</b>	<b>Subcategorización</b>
<b>Calificación Registral</b>	Estudio de la solicitud de inscripción que comprende la verificación de la formalidad del título, los antecedentes registrales, la capacidad de los otorgantes y los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Publicidad registral</li> <li>- Seguridad jurídica</li> </ul>

<b>Tráfico jurídico</b>	Conjunto de relaciones jurídicas caracterizadas por la presencia de un elemento extranjero jurídicamente relevante.	<ul style="list-style-type: none"><li>- Publicidad registral</li><li>- Seguridad jurídica</li></ul>
<b>Técnica De Recolección De Datos</b>	Entrevista	



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

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

### **Declaratoria de Autenticidad del Asesor**

Yo, VILDOSO CABRERA ERICK DANIEL, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - CHIMBOTE, asesor de Tesis titulada: "PLAZOS DE ATENCIÓN PREFERENTE EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES, LEVANTAMIENTO DE HIPOTECAS Y SU INFLUENCIA EN EL TRÁFICO JURÍDICO DE BIENES INMUEBLES EN LA CIUDAD DE CHIMBOTE", cuyo autor es ALFARO ROMERO SALOMON JESUS, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 6.00%, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

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

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

CHIMBOTE, 25 de Enero del 2023

<b>Apellidos y Nombres del Asesor:</b>	<b>Firma</b>
VILDOSO CABRERA ERICK DANIEL <b>DNI:</b> 09949028 <b>ORCID:</b> 0000-0002-0803-9415	Firmado electrónicamente por: EVILDOSOC el 31- 01-2023 16:07:40

Código documento Trilce: TRI - 0527966