



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

Consecuencias de una errónea y tardía calificación registral del contrato de compraventa de bien inmueble en Lima del 2021.

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

**Abogado**

**AUTOR:**

Cancino Quiroz, Juan Carlos (orcid.org/0000-0003-2005-3014)

**ASESOR:**

Mtro. Rios Sánchez, Wilfredo (orcid.org/0000-0003-4569-3771)

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Derecho de Familia, Derechos Reales, Contratos y Responsabilidad Civil Contractual y Extracontractual y Resolución de Conflictos.

**LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:**

Fortalecimiento de la democracia, liderazgo y ciudadanía

**LIMA – PERÚ**

**2023**

### **Dedicatoria**

Dedico esta investigación a mis padres que siempre han velado por mi integridad física, emocional, espiritual, académica y todo lo concerniente a mi crecimiento como persona. Fueron, son y serán el pilar de mi vida.

Juan Carlos Cancino Quiroz.

### **Agradecimiento**

Quiero agradecer a todas las personas que se cruzaron en mi camino profesional y que siempre estuvieron dispuestos a apoyarme con enseñanzas y consejos, quiero agradecer también al Programa de la Universidad César Vallejo, y a nuestro asesor de tesis Maestro Wilfredo Ríos Sánchez por su compromiso incondicional en el taller. ¡Muchas gracias a todos!

Juan Carlos Cancino Quiroz

## Índice de Contenidos

Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Índice de Contenidos	iv
Índice de Abreviaturas	v
Resumen	vi
Abstract	vii
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO	4
III. METODOLOGÍA	9
3.2 Categorías, subcategorías y matriz de categorización	9
3.3 Escenario de estudios	10
3.4 Participantes	10
3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos	10
3.6 Procedimiento	11
3.7 Rigor Científico	11
3.8. Método de Análisis de Datos	11
3.9. Aspectos Éticos	12
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	13
V. CONCLUSIONES	17
VI. RECOMENDACIONES	19
REFERENCIAS	21
ANEXOS	

## Índice de Abreviaturas

CCP..... Código Civil Peruano.

TR ..... Tribunal Registral.

TUO..... Texto Único Ordenado.

RGRP ..... Reglamento General de los Registros Públicos.

RIRP ..... Reglamento de inscripciones del Registro de Predios

## Resumen

La tesis realizada surgió de la necesidad de describir las consecuencias jurídicas que tiene la tardía y errónea calificación registral de primera instancia del contrato de compraventa de bien inmueble a fin de perfeccionar el derecho de propiedad en la sede registral de Lima en el año 2021, es una investigación cualitativa y se ha utilizado la guía de entrevista validada por expertos de la materia, la misma que fue aplicada a los Registradores Públicos de la zona Registral N° IX Sede Lima, abogados especializados en materia registral, personal de notarías que vean los temas registrales y ciudadanos; asimismo, se ha elaborado una recomendación dirigida a la gerencia de propiedad inmueble de Lima a efectos de delimitar los requisitos de forma y fondo que se deben calificar en el contrato de compraventa a efectos de lograr un procedimiento registral idóneo, eficaz y en estricto cumplimiento de los plazos registrales a fin de no causar ningún perjuicio al usuario final.

**Palabras clave:** Calificación registral, contrato de compraventa, procedimiento registral, plazos registrales, seguridad jurídica, publicidad formal y material.

## **Abstract**

The thesis that we will address below arises from the need to describe the legal consequences of the late and erroneous registration qualification of the first instance of the contract for the sale of real estate in order to perfect the right of property in the registry office of Lima in the year 2021, is a qualitative research and the interview guide validated by experts in the field has been used, the same that was applied to the Public Registrars of the Registry area No. IX Lima Headquarters, lawyers specialized in registration matters, notary staff who see registration issues and citizens. Likewise, a recommendation has been prepared for the real estate management of Lima in order to define the requirements of form and substance that must be qualified in the contract of sale in order to achieve a suitable, effective registration procedure in strict compliance with registration deadlines in order not to cause any harm to the end user. However, a recommendation has been prepared for the real estate management of Lima in order to define the requirements of form and substance that must be qualified in the contract of sale in order to achieve a suitable, effective registration procedure in strict compliance with registration deadlines in order not to cause any harm to the end user.

**Keywords:** Registration qualification, Sales contract, Registration procedure, Registration deadlines, Legal certainty, Formal and material advertising.

## I. INTRODUCCIÓN

La calificación registral de primera instancia del contrato de compraventa de bien inmueble es un proceso determinante porque la inscripción del título objeto de estudio depende del registrador público, el cual tiene como objetivo que el adquirente obtenga la seguridad jurídica, la publicidad formal y material que la Super Intendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) ofrece a todos los ciudadanos para publicitar y oponer su derecho de propiedad adquirido. Sin embargo, han existido casos en que los Registradores Públicos emiten pronunciamientos extemporáneos, erróneos y sin sustento legal formulando observaciones registrales o en el peor de los casos, anotaciones de tachas sustantivas del título y esto provoca un evidente perjuicio al usuario final.

Que, debemos precisar que los alcances de la calificación están normados en el artículo 2011° del CCP y en los artículos 31° y 32° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. *Mego (2018)* en su investigación señala que los citados artículos establecen la forma, requisitos, criterios, exigencias y mecanismos que los registradores públicos y vocales del TR deben calificar los títulos presentados al registro, asimismo, se debe tener en consideración que para cada acto o derecho inscribible existen regulaciones y reglamentos específicos; por lo tanto, hemos advertido pronunciamientos extemporáneos cuando el registrador excede el plazo para la calificación del título, de acuerdo al TUO del Reglamento General de los Registros Públicos los Registradores Públicos tienen 7 días hábiles como plazo máximo para emitir su pronunciamiento, esta demora genera un perjuicio al usuario final ya que transcurrido el plazo legal el registrador asignado no emite pronunciamiento alguno por lo que el usuario final debe solicitar un reclamo por título en demora por medio de la notaría donde realizó la Escritura Pública de compraventa y el personal capacitado de la notaría realiza el reclamo correspondiente, al cumplir todo este tracto, pasan días en demasía y esto genera un evidente perjuicio al usuario final, es necesario precisar que, para poder reclamar un título referido al acto inscribible de compraventa debe ser canalizado necesariamente por la notaría ya que la presentación de dicho título la realiza el Notario que extendió la Escritura Pública de compraventa a través de su sistema

Módulo Notarios del Sistema de Intermediación Digital de la Super Intendencia Nacional de los Registros Públicos.

En el procedimiento administrativo se han observado pronunciamientos erróneos y sin sustento legal cuando los registradores observan o tachan el título sin base legal idónea, máxime aún, cuando el título no adolece de ningún defecto, ante este pronunciamiento el usuario final se ve perjudicado ya que debe contratar a un abogado especializado en derecho registral o pagar honorarios extras a la notaría para que procedan a elaborar un escrito subsanatorio o en última instancia elaborar un recurso de apelación para elevarlo al Tribunal Registral y esta segunda instancia pueda revocar la esquila de observación o la anotación de tacha mal emitida, nótese el evidente perjuicio económico y temporal que causa la errónea y tardía calificación registral al usuario final.

Que, debemos precisar que en el procedimiento de calificación registral el principio más importante que evalúan los registradores es el de legalidad, a efectos que ingresen al registro actos y derechos que cumplan con las exigencias legales del ordenamiento jurídico respectivo, por tal motivo, el registrador también debe cumplir con los reglamentos que regulan sus criterios de calificación, y de esta forma el administrado pueda gozar de la seguridad jurídica que otorga la SUNARP por medio de la publicidad formal y material de las partidas registrales; tal como señala en su investigación denominada, consecuencias fácticas y jurídicas en la interpretación y calificación del negocio jurídico ineficaz en sede registral, donde concluye que el fin primordial del registro es brindar seguridad jurídica a efectos que el tráfico jurídico del país se realice de una manera idónea.

La necesidad y justificación de haber investigado esta realidad problemática se basa en la gran cantidad de reclamos y quejas que se presentan cuando los ciudadanos solicitan la inscripción del acto jurídico del contrato de compraventa con el fin de publicitar y oponer su derecho de propiedad y estar protegidos con la seguridad jurídica que brinda la Super Intendencia Nacional de los Registros Públicos, reclamos y quejas que no son atendidas de forma oportuna. Además, es importante precisar que los mencionados reclamos y quejas recaen en el área de defensoría del usuario quienes son los encargados de derivarlos a los Registradores Públicos y a la Gerencia de Propiedad Inmueble para un seguimiento

oportuno con el fin de que el Registrador Público cumpla con emitir su pronunciamiento registral a la brevedad posible, sin embargo, en la situación real el área de defensoría del usuario también tiene demoras por la cantidad de reclamos que les llegan diariamente y de esta forma se genera un segundo perjuicio al ciudadano por la falta de un servicio registral idóneo. La necesidad y justificación de la presente investigación también se basó en los pronunciamientos extemporáneos y erróneos de los registradores públicos. Es en este preciso momento cuando se generó la formulación del problema ya que estableció y delimitó el campo de investigación a fin de dar a conocer ¿cuáles son las consecuencias jurídicas de la calificación registral tardía y errónea del contrato de compraventa de bien inmueble a fin de publicitar y oponer frente a terceros el derecho de propiedad adquirido.

El objetivo general de la presente investigación fue el de describir las consecuencias jurídicas que tiene la tardía y errónea calificación registral de primera instancia del contrato de compraventa de bien inmueble a fin de perfeccionar el derecho de propiedad en la sede registral de Lima en el año 2021.

Los objetivos específicos de la presente investigación fueron describir el criterio que debería utilizar el registrador público en el margen de su autonomía registral para la calificación del contrato de compraventa y analizar la importancia de la calificación registral del contrato de compraventa a efectos de que se inscriba el título y el usuario final goce de la seguridad jurídica que brinda el registro público.

## II. MARCO TEÓRICO

El marco teórico o perspectiva teórica, es el pilar de la investigación donde el tesista fundamenta y sustenta su trabajo de investigación. Para ello, indaga, profundiza y formula diversas teorías, trabajos previos, artículos científicos y analiza la información sobre su realidad problemática para encontrar un resultado y realizar una recomendación (Hernández, Fernández y Baptista, 2014, pp.60,83).

En tal sentido, el marco teórico es la herramienta informativa por la cual el trabajo de investigación se nutre, el marco teórico sustenta por medio de teorías y trabajos previos la presente investigación que se realizará por parte del investigador.

Coronel (2017) en su investigación denominada “Análisis de los límites a la función de calificación registral a la luz de la Resolución N° 329-2013-SUNARP-TR-A”, un estudio realizado en la Pontificia Universidad Católica del Perú para obtener el grado de segunda especialidad en Derecho Registral concluye que, la calificación registral es el eje principal y primordial del registro público por lo tanto se debe garantizar que el sistema registral cumpla con su propósito agotando todos los mecanismos jurídicos legales que los registradores públicos tienen de forma inherente y que los faculta a inscribir contratos y actos jurídicos que se ajusten a nuestro ordenamiento jurídico. Cabe precisar que, los registradores públicos gozan de la autonomía en el ejercicio de sus funciones que se debe respetar a efectos que se publiciten actos legítimos.

Zamora (2019) en su investigación denominada “La Falta de Predictibilidad en la calificación registral”, un estudio realizado en Perú para optar el título de segunda especialidad en derecho registral, señala que, la SUNARP es una entidad pública que durante el tiempo de su creación siempre ha estado en constante cambio y evolución incorporando mejoras en sus sistemas de trabajo tanto físicos como virtuales logrando que el procedimiento registral sea rápido y seguro al mismo tiempo, no obstante, también señala que, en la actualidad aún no se ha logrado la predictibilidad en el proceso de calificación registral teniendo en consideración que la función calificadora es la acción principal y más importante cuando un ciudadano

requiere acceder al registro para inscribir un contrato o acto jurídico que ha celebrado.

Díaz (2021) en su investigación denominada “El principio de predictibilidad y la calificación registral en la oficina registral de Cusco”, un estudio realizado en Perú, donde investiga las causas y consecuencias de una errónea calificación registral en la sede registral de Cusco. Advierte que, en la mayoría de procedimientos administrativos calificados en dicha sede registral, existe una mala calificación por parte de los registradores públicos toda vez que emiten pronunciamientos extemporáneos y las esquelos de observación emitidas son sin sustento legal alguno, adicionalmente, existen ocasiones en los que se cambia de registrador sin motivo fehaciente lo que genera un retraso al procedimiento registral y un perjuicio al usuario final que se ha detallado en el presente trabajo de investigación.

Chumacero (2022) en su investigación denominada “Calificación registral y satisfacción del usuario en la zona registral N° III sede Moyobamba, 2021” un estudio realizado en Perú para obtener el grado de Maestro en Gestión Pública, Sostiene que, la investigación tuvo como objetivo determinar la relación entre la calificación registral y la satisfacción del usuario en la zona registral N°III-Sede Moyobamba. Donde se concluye del análisis estadístico que existe un comportamiento conjunto entre la calificación registral y la satisfacción del usuario final.

Aguilar (2018) en su investigación denominada “La inscripción registral de la compraventa de bienes inmuebles inscritos como acto constitutivo para garantizar la seguridad jurídica en el Perú”, investigación realizada en el Perú para obtener el título profesional de abogado, señala que, en el Perú se viene dando el boom inmobiliario donde cada día más gente celebra contratos de compraventa de bienes inmuebles, sin embargo, como todos sabemos existen diversas formas de estafa en la que los compradores pueden caer, por tal motivo, se propone que la inscripción del contrato de compraventa no sea facultativo sino sea constitutivo, es decir, que para que la propiedad sea perfeccionada y transferida deba ser necesaria y obligatoria su inscripción en el registro público para que de esta forma el nuevo

propietario se encuentre protegido con la seguridad jurídica que ofrece Sunarp mediante la publicidad formal y material de las partidas electrónicas.

Tiravanti (2018) en su investigación denominada “Estrategia jurídica de inscripción registral para perfeccionar el derecho de propiedad en el Perú”. La presente investigación fue realizada en Perú para optar el grado académico de maestro en derecho notaria y registral, sostiene que, nuestro sistema registral es insuficiente y a veces hasta inseguro toda vez que seguimos el modelo declarativo, es decir, solo basta con la manifestación de voluntad de las partes para que se transfiera la propiedad, cuando lo idóneo sería aplicar el modelo declarativo tal como lo utiliza el sistema registral Alemán y Australiano donde los derechos reales se constituyen con la inscripción en el registro. También elabora y proyecta una estrategia para cambiar nuestro sistema registral en aras al perfeccionamiento del derecho de propiedad por medio de la seguridad jurídica ofrecida por Sunarp; la mencionada estrategia fue elaborada con una investigación del derecho comparado para proyectar los resultados en base a los países que ya utilizan el sistema registral constitutivo de derechos.

Che (2017) en su investigación denominada “La seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de inmuebles”. Estudio realizado en Perú para optar el título profesional de abogado; sostiene que, con el objetivo de brindarle una seguridad jurídica al adquirente es necesario implementar un sistema dual de transferencia de inmuebles, esto es, que el dominio de los bienes registrados se trasladen mediante la inscripción del acto jurídico - entiéndase compraventa- para que se perfeccione el derecho de propiedad y el adquirente se encuentre investido de la publicidad registral que ofrece la SUNARP, por lo tanto, sería obligatorio y necesario inscribir este acto para que se constituya su derecho de propiedad. Y, en el caso de bienes no registrados, se seguiría manteniendo el mismo sistema de traslación de dominio, esto es, el consensual.

En el ámbito internacional podemos citar a Sánchez (2019) en su investigación denominada “La calificación registral. Que advierte que, en el transcurso del tiempo la calificación registral debe ser progresiva y evolutiva de acuerdo a las reformas legislativas y jurisprudencia del Tribunal Supremo, asimismo, la calificación registral evalúa y da solución a las cuestiones

problemáticas que suscitan en determinadas situaciones especiales dentro del procedimiento administrativo, en tal sentido, concluye que la calificación registral debe ser siempre con miras hacia el futuro ya que la realidad problemática siempre es cambiante.

Osorio (2010), señala que, la calificación registral es el análisis exhaustivo de todos los documentos que el ciudadano presenta y de los antecedentes registrales que conforman los registros públicos con el único fin de dilucidar si la documentación presentada tiene mérito de inscripción. El registrador público posterior a su calificación debe emitir un pronunciamiento por medio del cual le haga saber al administrado si su acto de inscripción rogado es aprobado, denegado o si hay alguna observación o liquidación que pueda ser subsanada o pagada según corresponda. Asimismo, si el administrado no está de acuerdo con la calificación de primera instancia tiene pleno derecho de interponer un recurso de apelación ante los tribunales para que como segunda instancia pueda calificar la documentación presentada.

Medina (2017) en su investigación denominada “La garantía jurídica en el procedimiento registral”, un estudio realizado en Ecuador, para obtener el grado de magister en derecho procesal civil, señala que, el objetivo de la existencia de un registro es la de dar seguridad jurídica, dar publicidad y garantizar la autenticidad y veracidad de los documentos que conforma el registro. Explica también la necesidad de uniformizar el procedimiento administrativo con el único fin de que la inscripción se genere de manera rápida, legal y oportuna para que de esta forma se logre un sistema registral eficiente y eficaz.

Martinez (2020) en su investigación denominada “Modernización del estado salvadoreño: uniformidad de criterios de calificación para agilizar el registro de la propiedad, raíz e hipotecas”. Un estudio realizado en El Salvador. Señala que, para lograr un sistema registral idóneo y oportuno, se deben crear mecanismos de unificación los mismos que permitan trabajar de forma conjunta con todas las entidades y actores que participan en un procedimiento registral para que de esta forma sea eficiente y eficaz. La unificación está planteada con varias opciones tales como formularios registrales para algunas solicitudes de inscripción, contratación

idónea y capacitación de los registradores, y la elaboración de un código de derecho registral.

Castillo (2017) en su investigación denominada “El control jurisdiccional de la calificación registral: El juicio verbal contra la calificación del registrador de la propiedad”. Especial referencia al decreto de adjudicación y su calificación negativa por parte del registrador de la propiedad”, estudio realizado en España para obtener el grado de Magister; señala que, El Registrador público es aquella única y exclusiva persona con la responsabilidad de calificar un título objeto de inscripción, él es quien debe garantizar el estricto cumplimiento de todas las normas de la materia y quien debe llevar el control de toda la documentación ingresada a su despacho, no obstante a ello, también precisa que si bien tiene todos estos derechos y responsabilidades, su función calificadora no es absoluta y mucho menos ilimitada por lo que siempre se debe regir a las normas de la materia y realizar una calificación pro-inscripción.

Gutiérrez Cabas (2022) sostiene que, la seguridad jurídica es el conjunto de relaciones jurídicas, es decir, la combinación de distintos entes jurídicos tales como los notarios, los cuales están investidos de la fe pública mediante la cual extienden instrumentos públicos que tienen mérito de inscripción en el registro público. Además, menciona que el notario es el representante del estado que tiene el encargo de defender la seguridad jurídica privada en materia negocial, actuando en el tráfico de servicios y bienes para vigilar se mantenga el control de la legalidad de los documentos relacionados con este propósito.

Para Sánchez (2019) en su trabajo titulado “Importancia del registro inmobiliario de instrumentos públicos de los bienes inmuebles en Colombia”, menciona que el registro de un bien inmueble es una garantía para proteger al titular de una propiedad recientemente adquirida, así evitar acciones contra el bien, como cualquier acción contra el bien por parte de acreedores del vendedor. Además, el registro ayuda a sustentar legalmente la propiedad del titular ante cualquier perturbación de su posesión.

### **III.METODOLOGÍA**

#### **3.1 Tipo y diseño de Investigación**

La presente investigación tuvo un enfoque cualitativo pues se buscó entender la percepción de los participantes de un estudio sobre determinado suceso, en este caso la calificación registral; de tipo descriptiva, porque se buscó describir los fenómenos y características de un evento como en el procedimiento de calificación registral del contrato de compra venta compra-venta (Hernández et al., 2014).

Hernández et al. (2014) advierte que la investigación cualitativa tiene diferentes vertientes, estas son: la fenomenología, el interaccionismo simbólico, la teoría fundamentada, entre otros que, demuestra la perspectiva que el fenómeno atraviesa (p. 471). El presente proyecto propuso una investigación con diseño no experimental toda vez que se profundizó en el estudio de teorías jurídicas ya elaboradas para comprender nuestras categorías (calificación registral y el contrato de compraventa) con el fin de perfeccionar el derecho de propiedad.

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

##### **3.2.1. Categorías**

Sabemos que la investigación científica es el estudio de trabajos previos, artículos científicos, literaturas, libros y otras fuentes que nos proporcionen información relevante y confiable que nos ayudarán a comprender y analizar la realidad problemática que el investigador desarrollará, por tal motivo, la investigación debe ser analítica y ordenada, por tal motivo, y a fin de enfocarnos y no desviarnos de la problemática principal existen las categorías que en la presente investigación son la calificación registral y el contrato de compraventa.

##### **3.2.2. Subcategorías**

Las categorías tienen un amplio y extenso significado jurídico por lo que resulta necesario delimitar los aspectos a investigar a fin de lograr un trabajo conciso y que brinde una solución a la problemática planteada por el investigador, en consecuencia, las subcategorías de la presente investigación son la autonomía registral, sistema registral nacional y extranjero, defensor de usuario, directivas de la gerencia de propiedad inmueble de Lima y el derecho de propiedad.

### **3.3 Escenario de estudios**

La presente investigación fue realizada en la Oficina Registral IX Sede Registral de Lima toda vez que es dicha sede registral la encargada de recepcionar y derivar a los registradores los títulos referidos a los contratos de compraventa que el usuario final pretende inscribir en el registro, con este escenario de estudio podremos conocer desde donde inicia la problemática planteada en la presente investigación. El segundo escenario de estudio fueron algunas de las notarías de Lima.

### **3.4 Participantes**

A fin de que la presente investigación tenga un carácter científico, confiable, jurídico y con un análisis crítico, los participantes fueron abogados especializados en materia registral, personal de notarías que vean los temas registrales y ciudadanos. Asimismo, en la presente investigación también participaron los Registradores Públicos quienes son el pilar fundamental del presente estudio, le realizamos distintas preguntas para conocer la realidad que se vive dentro del Registro Público y de esta forma conocer a los actores que participan en un procedimiento registral.

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

De acuerdo a Hernández, R., et al (2014) la recolección de datos corresponde al proceso de obtención de información en ambientes que sean habituales para los participantes. La presente investigación propuso como técnica a la entrevista para desarrollar el objetivo planteado por medio del recojo de información utilizando una entrevista semiestructurada que se basó en una guía de preguntas previamente establecidas por el investigador a efectos de obtener un panorama completo y preciso de lo que se pretende investigar. La técnica de la entrevista que se aplicó a los mencionados participantes fue la semi estructurada y el instrumento fue la guía de entrevista a efectos de recolectar datos fidedignos sobre el procedimiento de recopilación de información para conocer la realidad problemática, jurídica y económica de los actores principales y especializados que intervienen en el procedimiento administrativo de la inscripción de un título (Arias G., 2006, p. 67).

### **3.6 Procedimiento**

La investigación se apoya y sostiene en los trabajos previos, literaturas y artículos científicos a efectos de conocer y profundizar en los antecedentes nacionales y extranjeros para de esta forma elaborar un marco teórico y delimitar el problema de investigación. Luego de esto se formuló una guía de preguntas para la realización de la entrevista semiestructurada. Esta guía pasó por un proceso de validación por juicio de expertos de manera cualitativa, donde cada experto determinó la pertinencia de cada interrogante y formularon sugerencias y alternativas para poder tener un cuestionario que responda de forma clara y precisa al objetivo del estudio.

Luego de que la guía fue aprobada, se procedió a realizar la encuesta a cada uno de los participantes de forma personalizada. Previamente aceptaron participar de forma voluntaria por medio de la firma de un consentimiento.

### **3.7 Rigor Científico**

El rigor científico se obtuvo con la adecuada estructuración de la investigación, con la confiabilidad y credibilidad de los participantes que nutren al investigador para conocer y comprender la realidad problemática que con la investigación se pretende solucionar a efectos que dicha investigación sirva y se aplique en los campos jurídicos pertinentes esto según Hernández, R., et al (2014) son: La dependencia, el investigador presenta detalles –categorías –del marco teórico y el diseño utilizado, guardando relación. credibilidad, se advierte credibilidad cuando el inquisidor ha logrado la madurez de su estudio y del juicio de los expertos participantes en concordancia con la realidad problemática. Transferencia, los resultados obtenidos en la investigación sirvan y se apliquen en otros ambientes. Finalmente, la confirmación o confirmabilidad, entendida como el rastreo de los datos con su fuente y su explicación lógica de su uso.

### **3.8. Método de Análisis de Datos**

El trabajo en curso utilizó los métodos de análisis de datos que se detallan a continuación los mismos que ayudarán a lograr los resultados.

### **Método Analítico**

Cabezas (2018) El método consiste en el análisis de las partes del fenómeno estudiado, es decir, separar en capítulos los elementos que lo conforman partiendo del todo. Estudiaremos tema por tema lo investigado, categoría por categoría para explicar con mayor profundidad la problemática planteada.

### **Método Sintético**

Cabezas (2018) El método consiste en el proceso de razonamiento de las partes del fenómeno, para reconstruir e integrar en un solo sistema las partes del todo. Se tendrá por bien analizar cada fenómeno de la presente investigación.

### **3.9. Aspectos Éticos**

La presente investigación se realizó en estricto cumplimiento de los lineamientos establecidos por la universidad Cesar Vallejo, asimismo, se respetó las normas APA en su séptima edición y en todo momento se citaron a los autores correspondientes que nutrieron y fueron fuentes de la presente investigación. Precisar también que, la técnica de la entrevista fue bajo el principio de consentimiento informado, por ende, todos los profesionales que van a intervenir en la presente investigación tuvieron conocimiento de los alcances de la aplicación de los instrumentos de recolección de datos.

#### **IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN**

Para Hernández, Fernández y Batista (2014, p. 522) la discusión se rige en poner en manifiesto los resultados del trabajo de investigación, así como también confrontar si la información obtenida es concordante o no con el supuesto general, y a partir de ello, armar las conclusiones y recomendaciones.

En el presente capítulo se debe analizar si se cumplieron o no con los objetivos generales y específicos y que todo el trabajo de investigación tenga una correlatividad coherente; por tal motivo, en el presente capítulo se discutirá los resultados recopilados en base a la guía de entrevista, cabe precisar que, estos resultados se desarrollan en conjunto con la información obtenida de fuente documental y se confrontan con las teorías utilizadas en el marco teórico.

##### **Objetivo general**

El objetivo general de la presente investigación será determinar las consecuencias jurídicas que tiene la tardía y errónea calificación registral de primera instancia del contrato de compraventa de bien inmueble a fin de perfeccionar el derecho de propiedad en la sede registral de Lima en el año 2021.

##### **Supuesto General**

La calificación registral tardía y errónea del contrato de compraventa de bien inmueble genera consecuencias jurídicas negativas al usuario final a fin de perfeccionar su derecho de propiedad porque del registrador público depende la inscripción del título venido en grado y de esta forma el adquirente obtenga la seguridad jurídica y la publicidad formal y material que la Sunarp ofrece para oponer su derecho de propiedad frente a terceros.

Respecto a las consecuencias jurídicas que tiene la tardía y errónea calificación registral de primera instancia y del análisis realizado a las respuestas de los mismos registradores públicos se desprende que en varias oportunidades existe una demora en el pronunciamiento registral, entiéndase fuera del plazo legal

que son 7 días hábiles según lo estipulado por el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, esta demora se debe a tres motivos fundamentales, el primero es la falta de asistentes registrales, el segundo son los problemas técnicos del sistema de intermediación digital y el tercero es la complejidad de algunos títulos de compraventa. Asimismo, los registradores han señalado que cuando existen reclamos por parte del ciudadano las consecuencias jurídicas que suelen afectarle son en solicitar algún crédito hipotecario, alguna compraventa sucesiva, algún anticipo de legítima y otros actos jurídicos que el usuario final puede celebrar cuando su derecho de propiedad se encuentra publicitado en el registro.

Ya discutidos los resultados obtenidos con la guía de entrevista, y con el objetivo de transmitir rigor científico a la presente investigación se procede a confrontar estos resultados con los trabajos previos que forman parte de nuestro marco teórico.

Tenemos a Rimasca (2015) define a la calificación registral como una labor personalísima, llena de probidad, y de un juicio crítico, respetando las normas vigentes en la materia y en estricto cumplimiento de los plazos estipulados en el reglamento, define al registrador público como la persona encargada de examinar los documentos que deben cumplir con los requisitos de forma y fondo para que puedan acceder al registro.

En tal sentido, de lo mencionado por los entrevistados y del análisis de trabajos previos se demuestra el supuesto general toda vez que la calificación registral debe ser una labor personalísima y en estricto cumplimiento de los plazos registrales, en consecuencia, al haber demoras en el pronunciamiento de primera instancia provoca diversas consecuencias jurídicas al usuario final.

### **Primer Objetivo Específico**

Describir el criterio que debería utilizar el registrador público en el margen de su autonomía registral para la calificación del contrato de compraventa.

### **Primer Supuesto específico**

El criterio que aplican los registradores siempre deberá ser en concordancia con las normas y reglamentos vigentes que regulan la inscripción del contrato de compraventa en el registro de predios.

Respecto al primer objetivo en específico y de acuerdo a lo manifestado por los entrevistados, todos concuerdan que los criterios y aspectos básicos de la calificación del contrato de compraventa es que conste en una Escritura Pública debidamente extendida, en la minuta inserta debe constar la identificación del vendedor y del comprador, el bien objeto de transferencia debe estar plenamente identificado y en concordancia con los antecedentes registrales y por último debe constar el precio y la manifestación de que este ha sido cancelado total o parcialmente esto con el objetivo de verificar si corresponde o no inscribir la hipoteca legal.

Ya discutidos los resultados obtenidos con la guía de entrevista, y con el objetivo de transmitir rigor científico a la presente investigación se procede a confrontar estos resultados con una resolución del tribunal registral del año 2021.

Analizamos la Resolución 401-2021-SUNARP-TR-L referida a la calificación de la compraventa respecto al precio la misma que señala que en todo contrato de compraventa deben distinguirse a los sujetos (comprador y vendedor), el bien y el precio. Respecto al precio se precisa expresamente que es un elemento esencial del contrato de compraventa por lo tanto se desprende que sin precio no existe una compraventa.

En tal sentido, se demuestra el primero supuesto específico, los criterios que deben seguir los registradores al calificar los títulos referidos a contratos de compraventa deben ser en concordancia con las normas y reglamentos vigentes que regulan la materia.

### **Segundo objetivo específico**

Analizar la importancia de la calificación registral del contrato de compraventa a efectos de que se inscriba el título y el usuario final goce de la seguridad jurídica que brinda el registro público.

## **Segundo supuesto específico**

La calificación de primera instancia es de suma importancia en el procedimiento registral ya que es el registrador público el encargado de inscribir el acto rogado para obtener la seguridad jurídica.

Respecto a la importancia de la calificación registral del contrato de compraventa a efectos de que se inscriba el título el usuario final goce de la seguridad jurídica que brinda el registro público los entrevistados han manifestado que Inscribir el contrato de compraventa es de suma importancia jurídica para todos los ciudadanos ya que con su derecho inscrito en el registro se obtiene la seguridad jurídica y oponibilidad de su derecho frente a terceros mediante la publicidad formal y material que brinda la SUNARP.

## V. CONCLUSIONES

Las conclusiones que seguidamente se presentan, son en base a cada uno de los objetivos, entiéndase, general y específicos que se han planteado en el presente trabajo de investigación:

**Primera:** Respecto al objetivo general se concluye que si existen consecuencias jurídicas negativas para el usuario final cuando el registrador emite su pronunciamiento fuera del plazo legal o cuando emite un pronunciamiento errado observando o tachando el título sin sustento legal idóneo toda vez que estos errores no permiten que el derecho de propiedad adquirido por el ciudadano sea inscrito y por ende publicitado en el registro público lo que provoca una inseguridad jurídica latente.

**Segunda:** Respecto al objetivo específico número 1 se concluye que los registradores públicos tienen un criterio uniforme al momento de calificar contratos de compraventa, en el procedimiento registral necesariamente se debe calificar la formalidad del título, entiéndase, que debe ser mediante una escritura pública correctamente extendida, que se deben identificar al vendedor y comprador, el bien debe estar expresamente identificado, debe haber un precio y este debe constar expresamente cancelado, dichos elementos son los esenciales del contrato de compraventa.

**Tercera:** Respecto al objetivo específico número 2 se concluye que es de suma importancia la calificación y subsecuente inscripción del contrato de compraventa en el registro público a efectos que el adquirente goce de la seguridad jurídica que brinda SUNARP por medio de la publicidad formal y material de las partidas registrales, por lo que a efectos de llegar a dicho fin se debe impulsar y promover a los ciudadanos confiar e iniciar un procedimiento registral a efectos de inscribir sus contratos de compraventa. Asimismo, dichos contratos deben cumplir con todas las formalidades de fondo y forma que las normas y reglamentos de la materia regulan y los registradores públicos deben realizar una íntegra, lógica y jurídica calificación respetando los plazos registrales establecidos en el TUO del reglamento general de los Registros

Públicos con el único fin de brindarle al usuario final un servicio registral de calidad.

## VI. RECOMENDACIONES

Habiendo realizado nuestras conclusiones es de suma importancia plantear y expresar nuestras recomendaciones, esto con el fin de que el presente trabajo de investigación sea innovador y aporte nuevos enfoques a la ciencia.

**Primera:** En primer lugar se recomienda al gerente del registro de propiedad inmueble de Lima realizar un exhaustivo seguimiento a los títulos en demora, observaciones sucesivas y títulos apelados referidos al procedimiento registral de inscripción del contrato de compraventa a efectos que se resuelvan de la manera más rápida posible toda vez que como se ha comprobado el contrato de compraventa es uno de los más celebrados en nuestro territorio y debemos priorizar el tráfico jurídico idóneo del mismo con el fin de no causarle un perjuicio al usuario final.

**Segunda:** Nuestra segunda recomendación va dirigida al Superintendente de la SUNARP a efectos que se realice una directiva o lineamiento respecto a la calificación del contrato de compraventa, con esto consideramos que el procedimiento registral sería más pragmático y eficaz toda vez que la calificación registral se ceñiría a dicha directiva y/o lineamiento y de esta forma los registradores públicos emitirían sus pronunciamientos dentro del plazo legal y en el marco de dicha directiva.

**Tercera:** La tercera recomendación va dirigida al Ministro de Justicia, se deben realizar campañas en la ciudad de Lima referidas a la educación registral para los ciudadanos, con el fin de informar y concientizarlos de todos los beneficios que se obtienen al inscribir y por ende publicitar su derecho de propiedad en la SUNARP; generar un ambiente de confianza entre el Registro Público y los ciudadanos de manera progresiva y mediante esta estrategia realizar un cambio íntegro, este es, cambiar el sistema registral del contrato de compraventa pasar de un sistema declarativo a un sistema constitutivo esto con el fin de brindarle al usuario final un 100% de seguridad jurídica en las múltiples transferencias de inmuebles que se dan en la ciudad de Lima.

**Cuarta:** Como cuarta y última recomendación va dirigida a los futuros investigadores para que continúen y sigan efectuando estudios que sean innovadores para el beneficio y mejoramiento de nuestro sistema registral peruano, asimismo, hacer hincapié en que continúen el proyecto de directiva dirigido a la gerencia de propiedad inmueble de Lima como lo menciona nuestra segunda recomendación, que por cuestiones personalísimas no se ha podido profundizar en el presente estudio.

## REFERENCIAS

- Aguilar, L. (2018). *La inscripción registral de la compraventa de bienes inmuebles inscritos como acto constitutivo para garantizar la seguridad jurídica en el Perú*. [Tesis para optar al título profesional de Abogado, Universidad César Vallejo]. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/32574>
- Brown, G. (2018, May 22). *Difference Between Basic Research and Applied Research*. Difference Between Similar Terms and Objects. <http://bit.ly/3GEbwNm>
- Castillo, C. (2018). *El control jurisdiccional de la calificación registral: El juicio verbal contra la calificación del registrador de la propiedad*. Especial referencia al decreto de adjudicación y su calificación negativa por parte del registrador de la propiedad. *Revista Acta Judicial*, 1, 3-51. <http://bit.ly/3TV1iLz>
- Che, L. (2017). *La seguridad jurídica del propietario en un Sistema dual de transferencia de inmueble*. [Tesis para optar el título profesional de Abogado, Universidad Privada Antenor Orrego]. <http://bit.ly/3GBkATd>
- Chumacero, K. (2002). *Calificación registral y satisfacción del usuario en la Zona Registral N° III Sede Moyobamba, 2021*. [Tesis para obtener el grado académico de Maestra en Gestión Pública, Universidad César Vallejo]. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/83006>
- Coronel, N. (2017). *Análisis de los límites a la función de calificación registral a la luz de la resolución No 329-2013-SUNARP-TR-A*. [Tesis para optar el grado de segunda especialidad en Derecho Registral, Pontificia Universidad Católica del Perú]. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/8581>
- Díaz, B. (2021). *El principio de predictibilidad y la calificación registral en la Oficina Registral de Cusco*. [Tesis para optar al título profesional de Abogado, Universidad Andina del Cusco]. <https://hdl.handle.net/20.500.12557/3897>
- Gutiérrez, W. (2022). El notario de Fe pública como garante de la seguridad jurídica preventiva en los documentos notariales. *Revista Jurídica Derecho*, 11(16), 129-142.

- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2014). *Metodología de la Investigación*. (6ta ed.). McGraw-Hill Education.
- Martínez, O. (2020). *Modernización del estado salvadoreño: Uniformidad de criterios de calificación para agilizar el registro de la propiedad, raíz e hipotecas*. Editorial Nuevo Enfoque. DOI: 10.13140/RG.2.2.18965.96480
- Medina J. (2017). *La garantía jurídica en el procedimiento registra.* [Tesis para la obtención del grado de Magister en Derecho Procesal Mención Civil, Universidad Tecnológica Indoamérica]. <http://bit.ly/3AC71PL>
- Mego (2017). *Análisis crítico de la calificación registral de laudos arbitrales en la Zona Registral N° IX Sede Lima, 2017*.
- Sánchez, E. (2019). *La calificación registral*. [Tesis para obtener el grado de bachiller en Derecho, Universidad de Jaén]. <http://bit.ly/3gwuFX5>
- Sánchez, M. (2019). *Importancia del Registro Inmobiliario de Instrumentos Públicos de los Bienes Inmuebles en Colombia*. [Diplomado en Gestión Integral de la Propiedad Inmobiliaria, Universidad Santiago de Cali]. <http://bit.ly/3gunTkE>
- Tiravanti A. (2018). *Estrategia jurídica de inscripción registral para perfeccionar el derecho de propiedad en el Perú*. [Tesis para optar el grado académico de Maestro en Derecho Notarial y Registral, Universidad Señor de Sipán]. <https://hdl.handle.net/20.500.12802/4634>
- Zamora, V. (2019). *La Falta de Predictibilidad en la Calificación Registral*. [Tesis para optar el título de Segunda Especialidad en Derecho, Pontificia Universidad Católica del Perú]. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/16343>

## ANEXOS

### Anexo I: Tabla de operacionalización de variables:

Variables objeto de estudio	Definición conceptual	Definición operacional	Escala de medición
calificación registral	Rimascca (2015) define a la calificación registral como una labor personalísima, llena de probidad, y de un juicio crítico, respetando las normas vigentes en la materia y en estricto cumplimiento de los plazos estipulados en el reglamento, define al registrador público como la persona encargada de examinar los documentos que deben cumplir con los requisitos de forma y fondo para que puedan acceder al registro.	La medición de la calificación registral se llevó a cabo mediante un cuestionario	Nominal
Tardía calificación de títulos en proceso de inscripción	Es cuando el registrador no cumple con el plazo legal establecido en el TUO del reglamento general de los registros públicos para calificar un título y emitir su pronunciamiento registral.	La medición se llevó a cabo mediante un cuestionario practicado a los registradores públicos donde se le pidió indicar cuantos títulos en demora tiene su sección.	Nominal
Seguridad jurídica	Es el compromiso del Estado de una actuación estatal o ciudadana con sujeción al principio de legalidad.	La medición se lleva a cabo cuando el título en proceso de inscripción se inscribe y por lo tanto se publicita en el registro público con el fin de oponer el derecho de propiedad adquirido frente a terceros.	Nominal

ANEXO II MATRIZ DE CONSISTENCIA

**TÍTULO: CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE UNA ERRÓNEA Y TARDÍA CALIFICACIÓN REGISTRAL DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE EN LIMA DEL 2021**

PROBLEMA	OBJETIVOS	SUPUESTOS	CATEGORÍA	M ÉTOD
<p><b>Problema General</b> ¿Cuáles son las consecuencias jurídicas de una errónea y tardía calificación registral del contrato de compraventa de bien inmueble en lima del 2021?</p> <p><b>Problema Específico 1</b> ¿Qué criterio utiliza el registrador público para la calificación del contrato de compraventa a fin de no emitir esquelas de observación y anotaciones de tacha sin sustento legal?</p> <p><b>Problema específico 2</b> ¿Cuál es la importancia de la calificación del contrato de compraventa por parte del registrador a fin de que el usuario final logre la inscripción del título y de esta forma perfeccione su derecho de propiedad?</p>	<p><b>Objetivo general:</b> El objetivo general de la presente investigación será determinar las consecuencias jurídicas que tiene la tardía y errónea calificación registral de primera instancia del contrato de compraventa de bien inmueble a fin de perfeccionar el derecho de propiedad en la sede registral de Lima en el año 2021.</p> <p><b>Primer Objetivo específico:</b> Describir el criterio que debería utilizar el registrador público en el margen de su autonomía registral para la calificación del contrato de compraventa</p> <p><b>Segundo objetivo específico:</b> Analizar la importancia de la calificación registral del contrato de compraventa a efectos de que se inscriba el título y el usuario final goce de la seguridad jurídica que brinda el registro público.</p>	<p><b>Supuesto General:</b> La calificación registral tardía y errónea del contrato de compraventa de bien inmueble genera consecuencias jurídicas negativas al usuario final a fin de en perfeccionar su derecho de propiedad porque del registrador público depende la inscripción del título venido en grado y de esta forma el adquirente obtenga la seguridad jurídica y la publicidad formal y material que la Sunarp ofrece para oponer su derecho de propiedad frente a terceros.</p> <p><b>Primer Supuesto específico:</b> El criterio que aplican los registradores siempre deberá ser en concordancia con las normas y reglamentos vigentes que regulan la inscripción del contrato de compraventa en el registro de predios.</p> <p><b>Segundo supuesto específico:</b> La calificación de primera instancia es de suma importancia en el procedimiento registral ya que es el registrador público el encargado de inscribir el acto rogado para obtener la seguridad jurídica.</p>	<p><b>Categoría 1:</b> <b>Calificación registral</b></p> <p><b>Categoría 2:</b> <b>La autonomía funcional</b></p> <p><b>Subcategorías</b></p> <p><b>Subcategoría 1:</b> Autonomía registral.</p> <p><b>Subcategoría 2:</b> Sistema registral nacional y extranjero</p> <p><b>Subcategoría 3:</b> Defensor del usuario</p> <p><b>Subcategoría 4:</b> Directivas de la Gerencia de Propiedad Inmueble de Lima</p> <p><b>Subcategoría 5:</b> Derecho de propiedad</p>	<p><b>Tipo de Investigación:</b> aplicada</p> <p><b>Nivel de Investigación:</b> descriptiva</p> <p><b>Diseño:</b> No Experimental</p> <p><b>Población:</b> Registradores Públicos Abogados especializados en materia civil. Trabajadores de notarías encargados del área de Registros Públicos. Ciudadanos</p> <p><b>Muestra</b> No probabilística.</p> <p><b>Técnicas:</b> Entrevista</p> <p><b>Instrumento:</b> Cuestionario de Pregunta</p>

**“AÑO DE FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL”**

**Solicito: Validación de instrumento de entrevista para desarrollo de tesis y optar el título de Lic. en derecho.**

**Dra. MARIA EUGENIA ZEVALLOS LOYAGA  
DOCTORA EN DERECHO Y CIENCIAS**

De mi mayor consideración:

Es muy grato dirigirme a usted para saludarla muy cordialmente en nombre de la Universidad Cesar Vallejo Filial Trujillo y de mi parte, desearle la continuidad y éxitos en la gestión que viene desempeñando.

A su vez, la presente tiene como objetivo solicitar la validación de instrumento de entrevista de mi tesis titulada **“CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE UNA TARDÍA Y ERRÓNEA CALIFICACIÓN REGISTRAL DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE EN LIMA DEL 2021”**, a fin de poder continuar con mi investigación; agradeceré de antemano su colaboración.

Sin otro particular, me despido de Usted, no sin antes expresar los sentimientos de mi especial consideración personal.

Atentamente,



---

**JUAN CARLOS CANCINO QUIROZ**

**DNI 77801013**

## ANEXO III: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE GUÍA DE ENTREVISTA

### I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Zevallos Loyaga María Eugenia
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente de la Universidad Cesar Vallejo
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: - Juan Carlos Cancino Quiroz

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

III. CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Se está adecuando 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	Esta 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	

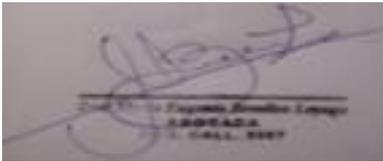
**IV. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

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

X

**V. PROMEDIO DE VALORACIÓN:**

95%
-----



FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE  
DNI N° **18190178**

**PERÚ**

Ministerio de Educación

Superintendencia Nacional de  
Educación Superior UniversitariaDirección de Documentación e  
Información Universitaria y  
Registro de Grados y Títulos**REGISTRO NACIONAL DE GRADOS ACADÉMICOS Y TÍTULOS PROFESIONALES**

Graduado	Grado o Título	Institución
ZEBALLOS LOYAGA, MARIA EUGENIA DNI 18190178	<b>ABOGADO</b> Fecha de diploma: 02/03/2004 Modalidad de estudios: -	UNIVERSIDAD PRIVADA CÉSAR VALLEJO <i>PERU</i>
ZEBALLOS LOYAGA, MARIA EUGENIA DNI 18190178	<b>ABOGADA</b> Fecha de diploma: 02/03/2004 Modalidad de estudios: -	UNIVERSIDAD PRIVADA CÉSAR VALLEJO <i>PERU</i>
ZEBALLOS LOYAGA, MARIA EUGENIA DNI 18190178	<b>BACHILLER EN DERECHO</b> Fecha de diploma: 31/01/2003 Modalidad de estudios: -  Fecha matricula: Sin información (***) Fecha egreso: Sin información (***)	UNIVERSIDAD PRIVADA CÉSAR VALLEJO <i>PERU</i>
ZEBALLOS LOYAGA, MARIA EUGENIA DNI 18190178	<b>MAGISTER EN DOCENCIA UNIVERSITARIA</b> Fecha de diploma: 28/01/16 Modalidad de estudios: PRESENCIAL  Fecha matricula: 19/08/2010 Fecha egreso: 30/01/2012	UNIVERSIDAD PRIVADA CÉSAR VALLEJO <i>PERU</i>
ZEBALLOS LOYAGA, MARIA EUGENIA DNI 18190178	<b>DOCTORA EN DERECHO</b> Fecha de diploma: 10/11/21 Modalidad de estudios: PRESENCIAL  Fecha matricula: 28/10/2017 Fecha egreso: 08/08/2021	UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO S.A.C. <i>PERU</i>

Carta de presentación

Yo, Juan Carlos Cancino Quiroz identificado con DNI 77801013 alumno del taller de tesis virtual de la universidad Cesar Vallejo aula 228 del presente año, me presento ante usted y solicito encarecidamente su apoyo para que en base a su experiencia y juicio de experto valide mi guía de entrevista que adjunto a continuación, agradeciendo de antemano su amable consideración

Lima, 21 de noviembre del 2022

  
TOLBER ALEXIS VIKAS POLO  
DNI 18132632

**ANEXO II: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE GUÍA DE ENTREVISTA**
**I. DATOS GENERALES**

- 1.1. Apellidos y Nombres .....
- 1.2. Cargo e institución donde labora .....
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista
- 1.4. Autor(A) de Instrumento - Juan Carlos Cancino Quiroz

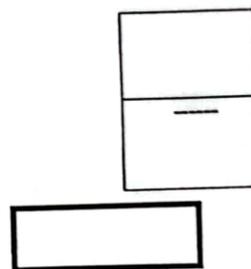
**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:**

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

**IV. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

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

**V. PROMEDIO DE VALORACIÓN:**



Lima ,27 de setiembre del 2022

  
FIRMA DEL EXPERTO INEORMANTE  
DNI N° 18138632  
ALBER ALEXIS VILAS POLO

**PERÚ**

Ministerio de Educación

Superintendencia Nacional de  
Educación Superior UniversitariaDirección de Documentación e  
Información Universitaria y  
Registro de Grados y Títulos**REGISTRO NACIONAL DE GRADOS ACADÉMICOS Y TÍTULOS PROFESIONALES**

Graduado	Grado o Título	Institución
VILCA POLO, OLBER ALEXIS DNI 18138632	<b>MAGISTER EN DERECHO</b> CON MENCIÓN EN DERECHO CIVIL EMPRESARIAL Fecha de diploma: 21/01/2011 Modalidad de estudios: -  Fecha matrícula: Sin información (***) Fecha egreso: Sin información (***)	UNIVERSIDAD SAN PEDRO <i>PERU</i>
VILCA POLO, OLBER ALEXIS DNI 18138632	<b>BACHILLER EN DERECHO</b> Fecha de diploma: 15/11/1997 Modalidad de estudios: -  Fecha matrícula: Sin información (***) Fecha egreso: Sin información (***)	UNIVERSIDAD PRIVADA ANTENOR ORREGO <i>PERU</i>
VILCA POLO, OLBER ALEXIS DNI 18138632	<b>ABOGADO</b> Fecha de diploma: 16/10/1999 Modalidad de estudios: -	UNIVERSIDAD PRIVADA ANTENOR ORREGO <i>PERU</i>

**Solicito: Validación de instrumento de entrevista para desarrollo de tesis y optar el título de Lic. en derecho.**

**Dr.**

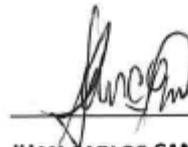
De mi mayor consideración:

Es muy grato dirigirme a usted para saludarlo muy cordialmente en nombre de la Universidad Cesar Vallejo y de mi parte, desearle la continuidad y éxitos en la gestión que viene desempeñando.

A su vez, la presente tiene como objetivo solicitar la validación de instrumento de entrevista de mi tesis titulada **"CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE UNA TARDÍA Y ERRÓNEA CALIFICACIÓN REGISTRAL DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE EN LIMA DEL 2021"**, a fin de poder continuar con mi investigación; agradeceré de antemano su colaboración.

Sin otro particular, me despido de Usted, no sin antes expresar los sentimientos de mi especial consideración personal.

Atentamente,



---

**JUAN CARLOS CANCINO QUIROZ**

**DNI 77801013**



ANEXO 03: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE GUIA DE ENTREVISTA

I. DATOS GENERALES

- I.1. Apellidos y Nombres: **VASQUEZ TORRES ARTURO RAFAEL**
- I.2. Cargo e institución donde labora: **MAGISTER - DTC UCV - DERECHO**
- I.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Guía de Entrevista**
- I.4. Autores de Instrumento: **Juan Carlos Cancino Quiroz**

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	Esta formulado con lenguaje comprensible.													X
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													X
3. ACTUALIDAD	Este 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	Esta 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

PROMEDIO DE VALORACIÓN:

94%
-----

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI: 41627787

CAL: 43741

Cel: 999180166

**PERÚ**

Ministerio de Educación

Superintendencia Nacional de  
Educación Superior UniversitariaDirección de Documentación e  
Información Universitaria y  
Registro de Grados y Títulos**REGISTRO NACIONAL DE GRADOS ACADÉMICOS Y TÍTULOS PROFESIONALES**

<b>Graduado</b>	<b>Grado o Título</b>	<b>Institución</b>
VASQUEZ TORRES, ARTURO RAFAEL DNI 41627787	<b>ABOGADO</b> Fecha de diploma: 30/01/2006 Modalidad de estudios: -	UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLARREAL <i>PERU</i>
VASQUEZ TORRES, ARTURO RAFAEL DNI 41627787	<b>BACHILLER EN DERECHO</b> Fecha de diploma: 20/07/2006 Modalidad de estudios: -  Fecha matrícula: Sin información (***) Fecha egreso: Sin información (***)	UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLARREAL <i>PERU</i>
VASQUEZ TORRES, ARTURO RAFAEL DNI 41627787	<b>MAESTRO EN GESTIÓN PÚBLICA</b> Fecha de diploma: 11/06/18 Modalidad de estudios: PRESENCIAL  Fecha matrícula: 14/03/2015 Fecha egreso: 03/12/2016	UNIVERSIDAD PRIVADA CÉSAR VALLEJO <i>PERU</i>

## ANEXO IV: GUÍA DE ENTREVISTA

Las entrevistas que se presentan han sido aplicadas a un total de dieciséis personas **de forma aleatoria**, cuatro Registradores Públicos, cuatro abogados especializados en materia registral, cuatro colaboradores de distintas notarías y 4 ciudadanos que han participado en un procedimiento registral de inscripción de título referido a compraventa.

### ENTREVISTA N° 1



## UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

TÍTULO: CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE UNA TARDÍA Y ERRÓNEA CALIFICACIÓN REGISTRAL DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN LIMA 2021

**Objetivo General:** El objetivo general de la presente investigación será determinar las consecuencias jurídicas que tiene la tardía y errónea calificación registral de primera instancia del contrato de compraventa de bien inmueble a fin de perfeccionar el derecho de propiedad en la sede registral de Lima en el año 2021.

1. **Dirigida a un abogado especializado en materia registral:** ¿Cuáles son las consecuencias jurídicas que tiene la tardía y errónea calificación registral de primera instancia del contrato de compraventa de bien inmueble a fin de perfeccionar el derecho de propiedad?

***Soy consciente que cuando el Registro Público tiene demoras en la calificación y por ende en la inscripción de los títulos rogados, existen perjuicios y consecuencias jurídicas que acarrearán en el usuario final, tales como demoras en solicitar algún crédito hipotecario, alguna compraventa sucesiva, algún anticipo de legítima***

***y otros actos jurídicos que el usuario final puede celebrar cuando su derecho de propiedad se encuentra publicitado en el registro, sin embargo, se debe tener en consideración que el asiento de presentación tiene una vigencia de 60 días por ende el ciudadano debe cautelar y prever dicho plazo.***

2. **Dirigida a un Registrador Público** ¿Cuántos días se tarda en emitir un pronunciamiento registral luego de calificar un contrato de compraventa que el usuario pretende inscribir y cuántos reclamos por título en demora referidos a contratos de compraventa conoce actualmente?

***Generalmente hay pronunciamiento dentro de los 7 días hábiles que es el plazo legal estipulado por el reglamento general de los registros públicos, sin embargo, hay ocasiones en las que se tarda un poco más por falta de asistentes registrales, problemas técnicos o cuando el sistema de intermediación digital falla. Actualmente tengo conocimiento de 30 títulos en demora debido a la complejidad jurídica del instrumento público y falta de asistentes que puedan coadyuvarme a calificar dichos títulos.***

3. **Dirigida a un ciudadano** ¿Cree usted que el área de defensoría del usuario cumple con su función de velar por los intereses del ciudadano que inicia un procedimiento registral y actúa de forma oportuna cuando se le derivan los reclamos por título en demora?

***El área de defensoría del usuario es muy importante dentro del procedimiento registral, es el área encargada de recibir y derivar todos los reclamos del usuario, sin embargo, en mi experiencia si he obtenido ayuda y buenos resultados de esta área.***

<p><b>Primer Objetivo Específico:</b> Describir el criterio que debería utilizar el registrador público en el margen de su autonomía registral para la calificación del contrato de contrato de compraventa.</p>
--

4. **Dirigida a un colaborador de una notaría** ¿Qué criterio debe utilizar el registrador público en el margen de su autonomía registral para la calificación del contrato de compraventa?

***El criterio que deben utilizar los registradores es el de pro-inscripción tal como lo estipula el artículo 31° del TUO del reglamento general de los registros públicos, su función calificadora debe ser con análisis***

***crítico, coherente e integral a efectos de verificar la legalidad de los documentos y emitir su pronunciamiento.***

5. **Dirigida a un abogado especializado en materia registral** ¿Cuáles son los aspectos de forma y fondo que deben calificar los registradores cuando se pretende inscribir un contrato de compraventa a fin de lograr un procedimiento registral eficaz y en estricto cumplimiento de los plazos registrales estipulados en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos?

***Los elementos esenciales del contrato de compraventa son el vendedor, el comprador, que el bien se encuentre correctamente descrito, el precio y que este se encuentra expresa e íntegramente cancelado, asimismo, la formalidad que exige el registro público para que se inscriba dicho contrato es que debe constar en una Escritura Pública correctamente extendida.***

6. **Dirigida a un registrador Público** ¿Cree usted que simplificando los criterios de calificación del contrato de compraventa se logre una calificación más rápida e idónea de dicho contrato?

***Sería de gran ayuda para los asistentes registrales y registradores públicos que se promulgue una Ley mediante la cual simplifiquen los elementos esenciales que debe tener la Escritura Pública de compraventa, sin embargo, esta se debe dar con mucha cautela y debe ser suficientemente precisa para cada caso en concreto ya que en un contrato de compraventa se pueden dar diversas situaciones jurídicas que deben ser materia de calificación para que puedan acceder al registro público.***

7. **Dirigida a un abogado especializado en materia registral** ¿Cree usted que apelar los títulos ante una esquila de observación mal formulada y reiterativa sea la mejor solución para lograr la inscripción del acto?

***Cuando existen observaciones mal formuladas y sucesivas si se debe recurrir al recurso de apelación para que el tribunal registral como segunda instancia examine el título venido en grado.***

**Segundo Objetivo Específico:** Analizar la importancia de la calificación registral del contrato de compraventa a efectos de que se inscriba el título y el usuario final goce de la seguridad jurídica que brinda el registro público.

8. **Dirigida a un Registrador Público** ¿Cuán importante es solicitar la inscripción del contrato de compraventa a efectos de que se inscriba el título

y el usuario final goce de la seguridad jurídica que brinda el registro público?  
¿Qué recomendaciones daría usted para que este procedimiento sea más pragmático o considera que el servicio registral que se da en la actualidad es el idóneo?

***Inscribir el contrato de compraventa es de suma importancia jurídica para todos los ciudadanos ya que con su derecho inscrito en el registro se obtiene la seguridad jurídica y oponibilidad de su derecho frente a terceros mediante la publicidad formal y material que brinda la SUNARP. La recomendación que doy es para los abogados y notarías que realizan estos contratos los hagan en estricto cumplimiento de las normas que regulan la materia a fin de evitar observaciones registrales y que el procedimiento registral de inscripción sea más rápido.***

9. **Dirigida a un abogado especializado en materia registral** ¿Cree usted que las directivas emitidas por la Gerencia de Propiedad inmueble de Lima y los precedentes de observancia obligatoria emitidos por el Tribunal Registral se encuentran actualizados a la actualidad jurídica, registral y social de Lima?

***La realidad jurídica, registral y social siempre evoluciona y en mi opinión las directivas y precedentes de observancia obligatoria sirven para todos los contratos en la actualidad.***

## ANEXO III: GUÍA DE ENTREVISTA

### ENTREVISTA N° 2



# UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

TÍTULO: CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE UNA TARDÍA Y ERRÓNEA CALIFICACIÓN REGISTRAL DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN LIMA 2021

**Objetivo General:** El objetivo general de la presente investigación será determinar las consecuencias jurídicas que tiene la tardía y errónea calificación registral de primera instancia del contrato de compraventa de bien inmueble a fin de perfeccionar el derecho de propiedad en la sede registral de Lima en el año 2021.

1. **Dirigida a una abogada especializada en materia registral** ¿Cuáles son las consecuencias jurídicas que tiene la tardía y errónea calificación registral de primera instancia del contrato de compraventa de bien inmueble a fin de perfeccionar el derecho de propiedad?

***En mi opinión no hay consecuencias jurídicas cuando el registrador público emite pronunciamientos fuera del plazo estipulado por el TUO del reglamento general de los registros públicos ya que el procedimiento registral dura 60 días y justamente es para prever todos los inconvenientes y percances que se puedan tener en el transcurso del mismo.***

2. **Dirigida a un Registrador Público** ¿Cuántos días se tarda en emitir un pronunciamiento registral luego de calificar un contrato de compraventa que el usuario pretende inscribir y cuántos reclamos por título en demora referidos a contratos de compraventa conoce actualmente?

***Siempre me pronuncio dentro de los 7 días hábiles (plazo legal). En mi sección no tenemos títulos en demora referidos a contratos de compraventa.***

3. **Dirigida a un ciudadano** ¿Cree usted que el área de defensoría del usuario cumple con su función de velar por los intereses del ciudadano que inicia un procedimiento registral y actúa de forma oportuna cuando se le derivan los reclamos por título en demora?

***En mi opinión el área de defensoría no se encuentra capacitada y carece de personal para atender la gran cantidad de reclamos que les llegan diariamente.***

<p><b>Primer Objetivo Específico:</b> Describir el criterio que debería utilizar el registrador público en el margen de su autonomía registral para la calificación del contrato de contrato de compraventa.</p>
--

4. **Dirigida a un colaborador de una notaría** ¿Qué criterio debe utilizar el registrador público en el margen de su autonomía registral para la calificación del contrato de compraventa?

***El criterio que debe utilizar el registrador para calificar los títulos debe ser siempre el de pro-inscripción y tiene que realizar una calificación integral y sistemática del título.***

5. **Dirigida a un abogado especializado en materia registral**, En base a su experiencia, ¿Cuáles son los aspectos de forma y fondo que deben calificar los registradores cuando se pretende inscribir un contrato de compraventa a fin de lograr un procedimiento registral eficaz y en estricto cumplimiento de los plazos registrales estipulados en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos?

***Los elementos esenciales son la manifestación de voluntad del vendedor y comprador, el bien, el precio y su cancelación. La formalidad debe ser por Escritura Pública extendida por Notario Público.***

6. **Dirigida a un registrador Público** ¿Cree usted que simplificando los criterios de calificación del contrato de compraventa se logre una calificación más rápida e idónea de dicho contrato?

***En mi opinión no se podría simplificar los criterios de calificación en el contrato de compraventa ya que la figura del bloqueo registral no es igual a la del contrato definitivo de compraventa por medio de la cual hay una traslación de dominio y publicidad formal y material definitiva en el registro, lo contrario del bloqueo registral que es una anotación preventiva.***

7. **Dirigida a un abogado especializado en materia registral**, en su experiencia profesional, ¿Cree usted que apelar los títulos ante una esquila de observación mal formulada y reiterativa sea la mejor solución para lograr la inscripción del acto?

***Es la solución más idónea para esos casos, el Tribunal Registral tiene un criterio más amplio y pro inscripción en comparación con la primera instancia.***

**Segundo Objetivo Específico:** Analizar la importancia de la calificación registral del contrato de compraventa a efectos de que se inscriba el título y el usuario final goce de la seguridad jurídica que brinda el registro público.

8. **Dirigida a un Registrador Público** ¿Cuán importante es solicitar la inscripción del contrato de compraventa a efectos de que se inscriba el título y el usuario final goce de la seguridad jurídica que brinda el registro público? ¿Qué recomendaciones daría usted para que este procedimiento sea más pragmático o considera que el servicio registral que se da en la actualidad es el idóneo?

***Si bien la inscripción en el registro no es constitutiva de derechos sino más bien declarativa, es de vital importancia inscribir el contrato de compraventa en el registro de propiedad inmueble a fin de que el usuario obtenga una seguridad jurídica.***

9. **Dirigida a un abogado especializado en materia registral** ¿Cree usted que las directivas emitidas por la Gerencia de Propiedad inmueble de Lima

y los precedentes de observancia obligatoria emitidos por el Tribunal Registral se encuentran actualizados a la actualidad jurídica, registral y social de Lima?

***El derecho siempre es cambiante y existen realidades jurídicas diferentes por lo que en mi opinión se deberían renovar y actualizar las directivas y precedentes de observancia obligatoria que tengan más de 5 años de antigüedad.***

## ANEXO III: GUÍA DE ENTREVISTA

### ENTREVISTA N° 3



# UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

TÍTULO: CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE UNA TARDÍA Y ERRÓNEA CALIFICACIÓN REGISTRAL DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN LIMA 2021

**Objetivo General:** El objetivo general de la presente investigación será determinar las consecuencias jurídicas que tiene la tardía y errónea calificación registral de primera instancia del contrato de compraventa de bien inmueble a fin de perfeccionar el derecho de propiedad en la sede registral de Lima en el año 2021.

1. **Dirigida a un abogado especializado en materia registral** ¿Cuáles son las consecuencias jurídicas que tiene la tardía y errónea calificación registral de primera instancia del contrato de compraventa de bien inmueble a fin de perfeccionar el derecho de propiedad?

***Cuando un registrador no emite su pronunciamiento dentro del plazo legal genera al usuario una inseguridad jurídica y un desequilibrio al sistema registral toda vez que el usuario por medio de la notaría que extendió su Escritura Pública genera un reclamo por título en demora ya que está en todo su derecho puesto que esta demora podría estar causándole un retraso para sus intereses personales o colectivos.***

2. **Dirigida a un Registrador Público** ¿Cuántos días se tarda en emitir un pronunciamiento registral luego de calificar un contrato de compraventa que el usuario pretende inscribir y cuántos reclamos por título en demora referidos a contratos de compraventa conoce actualmente?

***El primer filtro de calificación son mis asistentes registrales, ellos califican y estudian el título, posterior a ello me envían un proyecto de su calificación y el resultado, ya sea la inscripción, observación, liquidación o tacha. Posteriormente, yo califico en su integridad el título a efectos de verificar si lo examinado por el asistente es correcto y dependiendo de mi análisis emito mi pronunciamiento que generalmente son dentro de los 7 días hábiles. Actualmente en mi sección no cuento con títulos en demora referidos a contratos de compraventa.***

3. **Dirigida a un ciudadano** ¿Cree usted que el área de defensoría del usuario cumple con su función de velar por los intereses del ciudadano que inicia un procedimiento registral y actúa de forma oportuna cuando se le derivan los reclamos por título en demora?

***El área de defensoría del usuario cumple a cabalidad sus funciones, en mi experiencia siempre he tenido buenos resultados con su gestión.***

<p><b>Primer Objetivo Específico:</b> Describir el criterio que debería utilizar el registrador público en el margen de su autonomía registral para la calificación del contrato de contrato de compraventa.</p>
--

4. **Dirigida a un colaborador de una notaría** ¿Qué criterio debe utilizar el registrador público en el margen de su autonomía registral para la calificación del contrato de compraventa?

***Los registradores deben calificar la legalidad de los documentos que accederán al registro, es una función personalísima y en estricto cumplimiento de los reglamentos y normas que regulan el acto que se pretende inscribir.***

5. **Dirigida a un abogado especializado en materia registral**, En base a su experiencia, ¿Cuáles son los aspectos de forma y fondo que deben calificar los registradores cuando se pretende inscribir un contrato de compraventa a fin de lograr un procedimiento registral eficaz y en estricto cumplimiento de los plazos registrales estipulados en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos?

***Los elementos esenciales del contrato de compraventa son la identificación del vendedor y comprador, precio, modalidad de pago, cancelación del precio.***

6. **Dirigida a un registrador Público** ¿Cree usted que simplificando los criterios de calificación del contrato de compraventa se logre una calificación más rápida e idónea de dicho contrato?

***La gerencia de propiedad inmueble de Lima en conjunto con las notarías de Lima deberían trabajar de forma conjunta para que se estandaricen los contratos de compraventa y de esta forma poder realizar una calificación más rápida.***

7. **Dirigida a un abogado especializado en materia registral**, en su experiencia profesional, ¿Cree usted que apelar los títulos ante una esquila de observación mal formulada y reiterativa sea la mejor solución para lograr la inscripción del acto?

***Aunque el tribunal registral también tenga carga y tenga un plazo mayor al de primera instancia para resolver, considero que el recurso de apelación es la mejor solución para lograr la inscripción de un acto cuando el registrador público se niega rotundamente a inscribir un título que reúne todas las formalidades y requisitos para su inscripción en el registro.***

**Segundo Objetivo Específico:** Analizar la importancia de la calificación registral del contrato de compraventa a efectos de que se inscriba el título y el usuario final goce de la seguridad jurídica que brinda el registro público.

8. **Dirigida a un Registrador Público** ¿Cuán importante es solicitar la inscripción del contrato de compraventa a efectos de que se inscriba el título

y el usuario final goce de la seguridad jurídica que brinda el registro público?  
¿Qué recomendaciones daría usted para que este procedimiento sea más pragmático o considera que el servicio registral que se da en la actualidad es el idóneo?

***Es muy importante que el ciudadano acuda a una notaría a formalizar su contrato de compraventa y que de esta forma se extienda una Escritura Pública a efectos de que su derecho de propiedad se publicite en el registro público y obtenga la seguridad jurídica. Mi recomendación para los ciudadanos, abogados y personal de notarías es que elaboren contratos de compraventa en estricto cumplimiento de las normas que rigen sobre la materia a efectos que su contrato se inscriba sin problemas.***

9. **Dirigida a un abogado especializado en materia registral** ¿Cree usted que las directivas emitidas por la Gerencia de Propiedad inmueble de Lima y los precedentes de observancia obligatoria emitidos por el Tribunal Registral se encuentran actualizados a la actualidad jurídica, registral y social de Lima?

***Las directivas y precedentes de observancia que rigen en la actualidad son útiles y funcionales en la actualidad.***

## ANEXO III: GUÍA DE ENTREVISTA

### ENTREVISTA N° 4



# UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

TÍTULO: CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE UNA TARDÍA Y ERRÓNEA CALIFICACIÓN REGISTRAL DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN LIMA 2021

**Objetivo General:** El objetivo general de la presente investigación será determinar las consecuencias jurídicas que tiene la tardía y errónea calificación registral de primera instancia del contrato de compraventa de bien inmueble a fin de perfeccionar el derecho de propiedad en la sede registral de Lima en el año 2021.

1. **Dirigida a una abogada especializada en materia registral** ¿Cuáles son las consecuencias jurídicas que tiene la tardía y errónea calificación registral de primera instancia del contrato de compraventa de bien inmueble a fin de perfeccionar el derecho de propiedad?

***Cuando se emiten pronunciamientos fuera del plazo registral estipulado en el reglamento general de los registros públicos hay un evidente perjuicio al usuario toda vez que este espera respuesta dentro del plazo legal estipulado por lo tanto las consecuencias jurídicas de dicha demora es que el usuario no pueda usar, disfrutar, disponer del bien adquirido, por lo tanto, sus posteriores actos jurídicos no podrán ser celebrados hasta que su derecho se inscriba en el registro de predios.***

2. **Dirigida a un Registrador Público** ¿Cuántos días se tarda en emitir un pronunciamiento registral luego de calificar un contrato de compraventa que el usuario pretende inscribir y cuántos reclamos por título en demora referidos a contratos de compraventa conoce actualmente?

***En mi caso, emito pronunciamiento de un contrato de compraventa simple y sencillo en 2 días hábiles. En mi sección no hay reclamos por títulos en demora referidos a contratos de compraventa.***

3. **Dirigida a un ciudadano** ¿Cree usted que el área de defensoría del usuario cumple con su función de velar por los intereses del ciudadano que inicia un procedimiento registral y actúa de forma oportuna cuando se le derivan los reclamos por título en demora?

***Hay ocasiones en las que tenido resultados positivos y negativos de dicha área, sin embargo, en líneas regulares, cumplen con su función.***

**Primer Objetivo Específico:** Describir el criterio que debería utilizar el registrador público en el margen de su autonomía registral para la calificación del contrato de contrato de compraventa.

4. **Dirigida a un colaborador de una notaría** ¿Qué criterio debe utilizar el registrador público en el margen de su autonomía registral para la calificación del contrato de compraventa?

***Siempre debe ser pro-inscripción y realizar una calificación integral, interpretar las normas y reglamentos en un sentido amplio y a favor de los intereses de los usuarios.***

5. **Dirigida a un abogado especializado en materia registral**, en base a su experiencia, ¿Cuáles son los aspectos de forma y fondo que deben calificar los registradores cuando se pretende inscribir un contrato de compraventa a fin de lograr un procedimiento registral eficaz y en estricto cumplimiento de los plazos registrales estipulados en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos?

***Los elementos esenciales son el consentimiento e identificación de las partes, el objeto del contrato y la cancelación del precio de venta.***

6. **Dirigida a un registrador Público** ¿Cree usted que simplificando los

criterios de calificación del contrato de compraventa se logre una calificación más rápida e idónea de dicho contrato?

***En mi opinión no se deben simplificar los criterios ya que cada contrato de compraventa tiene sus particularidades según las necesidades de los contratantes, a comparación con el bloqueo registral que solo es una anotación preventiva.***

7. **Dirigida a un abogado especializado en materia registral**, en su experiencia profesional, ¿Cree usted que apelar los títulos ante una esquila de observación mal formulada y reiterativa sea la mejor solución para lograr la inscripción del acto?

***En principio debemos agotar todos los mecanismos que hay en primera instancia, como son los reingresos y las citas virtuales con los registradores, en caso no haya alguna respuesta positiva con esas dos alternativas sería necesario recurrir a la segunda instancia.***

**Segundo Objetivo Específico:** Analizar la importancia de la calificación registral del contrato de compraventa a efectos de que se inscriba el título y el usuario final goce de la seguridad jurídica que brinda el registro público.

8. **Dirigida a un Registrador Público** ¿Cuán importante es solicitar la inscripción del contrato de compraventa a efectos de que se inscriba el título y el usuario final goce de la seguridad jurídica que brinda el registro público? ¿Qué recomendaciones daría usted para que este procedimiento sea más pragmático o considera que el servicio registral que se da en la actualidad es el idóneo?

***Como ya sabemos, es mucha importancia inscribir el contrato de compraventa en el registro público a efectos de oponer nuestro derecho de propiedad frente a terceros. En mi opinión, y con todas sus carencias y dificultades que existen dentro de la SUNARP, el servicio registral brindado es idóneo, dejando en claro que siempre se puede mejorar en algunos aspectos.***

9. **Dirigida a un abogado especializado en materia registral** ¿Cree usted que las directivas emitidas por la Gerencia de Propiedad inmueble de Lima

y los precedentes de observancia obligatoria emitidos por el Tribunal Registral se encuentran actualizados a la actualidad jurídica, registral y social de Lima?

***Los ciudadanos celebran contratos todos los días, todos los días existen cambios, mutaciones, en aras a las necesidades e intereses de las personas, por lo tanto, considero que las directivas y precedentes de observancia obligatoria no se encuentran actualizados.***

**ANEXO 5:** Solicitud de autorización para realizar investigación de tesis.

 **sunarp** 28/09/2022 13:22  
E-01-2022-57258  
ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE  
LIMA OFICINA - LIMA NORTE  
E-01-2022-57258

 **SUNARP**  
ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
OFICINA - LIMA NORTE  
E-01-2022- 57258  
28/09/2022 13:22  
DALLBUDQUEV

ro. IX – Sede Lima

**SUMILLA:** Solicito autorización para realizar investigación de tesis.

Yo, Juan Carlos Cancino Quiroz, identificado con DNI nro. 77801013, con nro. de celular 993563911, correo electrónico [jc.cancinoquiroz@gmail.com](mailto:jc.cancinoquiroz@gmail.com) y con domicilio en pasaje Juan de Dios Díaz 141 Urb. El Retablo, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, ante usted me presente respetuosamente y expongo lo siguiente:

Que, el motivo de la presente es solicitarle me autorice realizar la investigación de tesis que lleca por título: **"Consecuencias de una tardía y errónea calificación registral del contrato de compraventa en Lima 2021"**, para obtener el grado académico de abogado en la Universidad Cesar Vallejo – Sede Lima Norte, la presente actividad es para aplicar una guía de entrevista a los registradores públicos y asistentes registrales, cabe precisar que dicha acción investigativa es con fines netamente académicos.

Me despido agradeciendo su pronta atención y contestación de aprobación a la presente, deseándole éxitos en vuestras actividades y gestión.

**Adjunto:**

- Copia de DNI del suscrito.

Lima, 28 de septiembre de 2022

  
\_\_\_\_\_  
Juan Carlos Cancino Quiroz  
DNI 77801013|



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

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

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

Yo, RIOS SÁNCHEZ WILFREDO, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA NORTE, asesor de Tesis titulada: "Consecuencias de una errónea y tardía calificación registral del contrato de compraventa de bien inmueble en Lima del 2021.", cuyo autor es CANCINO QUIROZ JUAN CARLOS, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 21.00%, 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.

LIMA, 10 de Febrero del 2023

<b>Apellidos y Nombres del Asesor:</b>	<b>Firma</b>
RIOS SÁNCHEZ WILFREDO <b>DNI:</b> 18161730 <b>ORCID:</b> 0000-0003-4569-3771	Firmado electrónicamente por: RRIOSSA10 el 10-02- 2023 12:09:51

Código documento Trilce: TRI - 0532219