



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

“Usurpación de la Función Registral en la calificación de registro de Predios”

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

AUTORA:

Gabriela Andrade Palomo

ASESOR:

Diego Hopkins Alfaro

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Administrativo

LIMA – PERÚ

2016

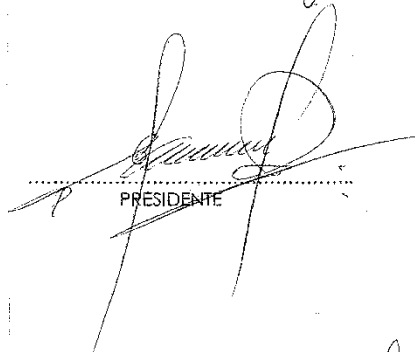
Páginas Preliminares

 UCV UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO	ACTA DE APROBACIÓN DE LA TESIS	Código : F07-PP-PR-02.02 Versión : 07 Fecha : 23-09-2015 Página : 1 de 1
--	---------------------------------------	---

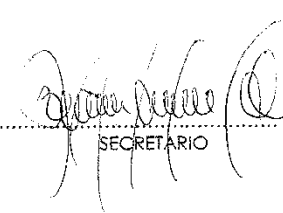
El Jurado encargado de evaluar la tesis presentada por don
 (a) Gabriela Andrade Salome
 cuyo título es: usurpacion de la funcion Registral
en la Calificación del Registro de
predios

Reunido en la fecha, escuchó la sustentación y la resolución de preguntas por
 el estudiante, otorgándole el calificativo de: 14.....(número)
catarce.....(letras).

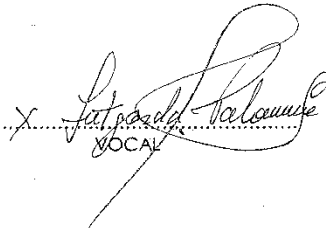
Trujillo (o Filial).....02.....de Julio del 2016



 PRESIDENTE



 SECRETARIO



 VOCAL

					
Elaboró	Dirección de Investigación	Revisó	Responsable del SEC	Aprobó	Vicaría de Investigación

Dedicatoria

La presente investigación la dedico al en primer lugar a Dios, quien nunca me abandono y que conjuntamente con mi querida madre guiaron mis pasos hasta el día de hoy en que culminare con éxito el primer logro en mi vida profesional.

Agradecimiento

Agradezco a Dios, porque que el guía mis pasos día a día y también porque me dio como regalo a los seres más maravillosos en mi vida quienes son; mi madre Sabina, mi hijo Danilo, mi hermana Magaly, mi esposo Fredy, mis padrinos, mis primos, mis amigos, mi asesor metodológico, profesores temáticos y a cada persona que me ayudo para llegar triunfante a esta meta.

Declaración de Autenticidad

Yo Gabriela Andrade Palomo, estudiante de pre-grado de la Escuela Profesional de Derecho, declaro bajo juramento que el presente trabajo ha sido íntegramente elaborado por mi persona y que en el no existe plagio de ninguna naturaleza, en especial copia de otro trabajo de tesis o similar presentado por cualquier persona ante cualquier instituto educativo o no, igualmente dejo expresa constancia que las citas de otros autores han sido debidamente identificadas en el trabajo, por lo que no hemos asumido como nuestra las opiniones vertidas por terceros, ya sea de fuentes encontradas en medios escritos o en el Internet, todo ello con la finalidad de obtener el título profesional de Derecho, bajo la presente tesis que lleva por nombre; Usurpación de la Función Registral en la calificación de registro de Predios

Lima, 02 de Julio del 2016.



Gabriela Andrade Palomo
DNI N° 46333307

Presentación

Señores miembros del jurado:

La presente investigación la realiza una alumna de pre-grado con la finalidad de generar conocimiento para los demás estudiantes o cualquier ciudadano de a pie que se interese por mi tema el cual es; Usurpación de la Función Registral en la calificación de registro de Predios, la cual tiene por objeto explicar de qué manera la Usurpación de la Función Registral desnaturaliza la calificación del registro de Predios, determinar sus atribuciones y si el exceso de estas atribuciones desnaturaliza la función registral como también si existe una correcta interpretación del sistema registral declarativo y para ello desarrollaremos conceptos sobre nuestras categorías que son la función del registro y la propiedad inmueble; así mismo también desarrollaremos conceptos de la calificación registral, la vinculación que tiene con el principio de legalidad, las atribuciones del registrador entre otros conceptos que nos serán útiles para la presente investigación.

Por otro lado también es importante conocer la opinión que tienen los jueces, notarios y registradores, tuvimos la oportunidad de realizares 05 entrevistas, ya que parte de ellos la legalidad de la inscripción de una propiedad inmueble; así mismo nuestra investigación tuvo acceso a 05 resoluciones emitidas por el Tribunal Registral que corroboraran nuestras hipótesis.

Índice

	Página
Páginas Preliminares	ii
Página del jurado	iii
Dedicatoria	iv
Agradecimiento	V
Declaratoria de autenticidad	vi
Presentación	vii
Índice	viii
Resumen	x
Abstract	xi
I. Introducción	
1.1. Realidad problemática	13
1.2. Trabajos previos	14
1.3. Teorías Relacionadas al tema	16
1.4. Formulación al problema	23
1.5. Justificación del estudio	24
1.6. Hipótesis	25
1.7. Objetivos	25
II. Método	
2.1. Diseño de investigación	27
2.2. Variables, operacionalización	28
2.3. Población y muestra	32
2.4. Técnicas e instrumentos, validez y confiabilidad	33
2.5. Métodos de análisis de datos	35
2.6. Aspectos éticos	36
III. Resultados	37

IV. Discusión	42
V. Conclusiones	45
VI. Recomendaciones	47
VII. Referencias	49
Anexos	
Anexo 01: Matriz de consistencia	54
Anexo 02: Instrumentos	55
Anexo 03: Validación de instrumento	70
Anexo 04: Artículo científico	73
Anexo 05: Acta de Originalidad	87
Anexo 06: Evaluación de la similitud del instrumento con Turnitin	88
Anexo 07: Acta de publicación	89
Anexo 08: Autorización de versión final del trabajo de investigación	
90	

Resumen

Esta investigación es de tipo básica, explicativa y de corte longitudinal, cuyo objeto es explicar de qué manera Usurpación de la Función Registral en la calificación de registro de Predios, donde nuestra muestra fueron 5 registradores, y nuestros instrumentos fueron la entrevista, las que nos ayudaron a lograr nuestros objetivos; además del análisis y/o estudio de casos los cuales fueron 5.

Los resultados obtenidos serán sustentados en el desarrollo del presente trabajo de investigación, llegando a concluir que el registrador publico usurpa funciones de otros operadores jurídicos, quienes son los notarios e inclusive los jueces, debido a la mala paxis e interpretacion del Artículo 32 del Reglamento General de Los Registros Publicos, Lima, razon por la que recomendamos la creación de un acuerdo gubernativo como el de Guatemala..

Palabras claves: Usurpación, función registral, propiedad inmueble, registrador, calificación.

Abstract

This research is basic, explanatory and slitting type, which is to explain in what way, has been going usurpation of the Registration Function in the Land Registry qualification Lima, It was to the registration area population No. IX, Lima headquarters and where our sample were five registrars and 1 administered affected at the time of the procedure for obtaining a registration departure, plus analysis of cases which were 5. It was understood that denaturation of the registration function in qualifying real property in the area No. IX, Lima headquarters is a product of the excesses carried out by the registrar at the time of the rating on certain exercises this title to register.

Keywords: Usurpation, registration function, real property, recorder, rating. Denaturation.

I. INTRODUCCIÒN

I.1 Realidad problemática

En América Latina las políticas de titulación han cambiado sobre todo en la parte de la realidad social urbana, al reducir la informalidad de los asentamientos en las ciudades, y por ende estos títulos permitirán en primer lugar reconocer su derecho frente a terceros y acceder muchas veces también al préstamo formal bancario, así mismo podrán incrementar el valor de las propiedades y motivar una demanda de inmuebles responsable; es decir que las propiedades participarán en incentivar la formalidad en las ciudades y nuestro país no es ajeno a estas consecuencias ya que gracias a la instauración de los Registros Públicos el día 2 de enero de 1888, y también mediante Ley N° 26366, se crea el Sistema Nacional de Registros Públicos conjuntamente con la Superintendencia Nacional de Registros Públicos - SUNARP, y que por Resolución Suprema N° 135-2002-JUS, se adopta el Estatuto de la SUNARP todo ello con la finalidad de proteger los bienes y derechos de la población frente a terceros y en consecuencia brindar seguridad jurídica a los actos y contratos que requerían de tutela registral. Sin embargo en la actualidad observamos que la situación jurídica de cada persona es diferente ya que unos ya tienen su derecho de propiedad inscrito es decir publicitado y otros pretenden o están en camino a formalizar su inscripción de propiedad ante los Registros Públicos, por lo tanto la realidad problemática de la presente investigación surge en el procedimiento registral y específicamente durante la evaluación integral de los documentos presentados por el usuario por parte del registrador; es decir que la calificación del registrador se manifestará en una inscripción, una observación subsanable, una tacha, una liquidación, y justamente en las tres últimas manifestaciones mencionadas lo hace por el fondo o la forma de la legalidad de los documentos presentados; es decir que se estaría excediendo de sus facultades calificadoras en cuanto a la aplicación de sus criterios conforme a ley sobre la base de un determinado título, por ello es que la presente investigación va dirigida a aquella independencia interpretativa que ostenta el registrador al momento de calificar la inscripción de determinado documento tal como lo refiere la ley N° 26366; Ley de instauración del sistema nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos y a su vez también el artículo 31 del reglamento general de los Registros Públicos, donde indica que tanto el registrador como un vocal del tribunal registral ostentan la evaluación integral del título y que tienen por objeto puntualizar la fuente de su alistamiento; es decir que sus actuaciones son a independencia o autonomía

del Registrador es una característica de la función registral que se despliega con ciertas restricciones; es decir que en la presente investigación desarrollaremos si la no aplicación de estas restricciones hace que se desnaturalice la función calificadora de registrador al excederse de sus funciones al calificar los documentos presentados por el usuario para la inscripción de su derecho y consecuentemente la obtención de una partida registral.

I.2 Trabajos previos

Hidalgo (2014). “La errónea certificación sobre el derecho de propiedad de un bien inmueble y sus consecuencias jurídicas” (Tesis de Pre – grado). Universidad Regional Autónoma de Los Andes, Ibarra – Ecuador. La autora cita lo siguiente: que la calificación viene a ser más una noción, debido a que el examen es formal y exhaustivo durante la tramitación de los documentos, por tanto desde su medio debe quedar fuera de la comprobación de modificación de la rogatoria. Entonces el atributo rogado del aislamiento no permite que el procedimiento se someta a un duro régimen de verificación de la solicitud. delimitar la ratificación de las declaraciones exigidas de forma. Hora bien con respecto a la recibimiento de los documentos, no puede hablarse, por tanto, de calificación, si se pretende correr el riesgo de ampliar el concepto hasta equipararlo y/o compararlo con cualquier proceder que se desarrolla desde el Registro.

Flores (2009). “La falsedad de partidas registrales en el registro de predios de la zona registral N° V como factor de inseguridad jurídica para el administrado” (Tesis para optar el título profesional de Abogada) Universidad Nacional de Trujillo – Perú. Concluye mencionando que la alistamiento del derecho propiedad en el registro de predios, primero debe brindar al propietario de un bien inmueble todas la convicción y garantías obligatorias, ya que en la actualidad existen algunos defectos que impiden que se materialice el registro ya mencionado y para que sea un instrumento seguro; se construye la duplicidad de partidas en el registro de predios de la zona registral N° V, que vienes a ser un elemento de inseguridad jurídica para la población según los 25 casos tomados entre los meses de Mayo y Diciembre del 2008.

Carreto (2014). “El derecho registral ante las actuaciones de modernización del segundo registro de la propiedad de la ciudad de Quetzaltenango y la seguridad jurídica del notario” (Tesis de grado) Universidad Rafael Landivar – Campus de Quetzaltenango. El presente autor recomienda la realización de talleres y seminarios, que vayan encaminados

exclusivamente a notarios, aplicando y explicando el vigente sistema de ejecución con que cuenta en la actualidad el segundo registro de propiedad, con el objeto de implementar en ellos las nuevas frases, así como el seguimiento o el proceso al momento de se realice la inscripción de un título, y como las diferentes funciones que se realizan.

Aliaga (2012).” La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú” (Tesis de Pre – grado). Pontificia Universidad Católica del Perú, Perú. Asumió que es deplorable, la creación del título, porque para inscribirlo no es simple, por lo que es necesario realizar una serie de procedimientos previos, y sumándole a ello la onerosidad, complejidad y sobre todo su prolongado tiempo de administración, desincentivan a la población para iniciar o culminar con el procedimiento dirigido a la inscripción de un derecho.

Alberca (2015) “Calificación de documentos Judiciales” (tesis para optar el grado de Abogado en la Universidad de Piura). Concluye que existe la necesidad de instaurar lo mas pronto una normatividad, en la cual se pueda realizar la inscripción de un título cuando el presunto titular no ha revelado todos los documentos y sobre todo que se adecuen a los requerimientos establecidos en el registro correspondiente.

Chávez (2016) La incompatibilidad de los mandatos judiciales con los asientos registrales, del registro de predios urbanos en el alto índice de medidas cautelares en la zona registral IX Sede Lima (tesis para optar el grado de maestro en derecho notarial y registral) Sostiene, que hoy en día existe disconformidades observaciones y contrastadas que concluyen de los mandatos judiciales, con los asientos registrales del registro de predios urbanos al exponer un elevado índice de medidas cautelares, y en consecuencia esto ocasiona inscripciones escasas de validez, por lo que se hallaria lejos de brindar seguridad jurídica; con lo señalado anteriormente se menciona también que existe una gran problemática en el registro de propiedad, por lo que actualmente viene perjudicando los titulares de un bien, por lo que no se logra el tan ansiado registro de propiedad..

Hidalgo (2014). “La errónea certificación sobre el derecho de propiedad de un bien inmueble y sus consecuencias jurídicas” (Tesis de Pre – grado). Universidad Regional Autónoma de Los Andes, Ibarra – Ecuador. La autora cita lo siguiente: la idoneidad esta en la calificación y examen de los títulos, porque están íntimamente dirigidos a contrarrestar que el titulo presentado es el medio idóneo y en consecuencia no solo se

logra que la población tenga ingreso a tiempo al registro los títulos y que estos sean ciertos y precisos, siempre que dichos títulos no presenten obstáculos y que estos se puedan derivar a la hora de calificar el título. Ahora bien si resulta que el título no es cierto o quizás también existen ocasiones en el que los asientos que se pretenden inscribir dificulten la inscripción. De lo mencionado anteriormente se puede decir que la calificación vendría a ser el examen primigenio que hace el registrador sobre los títulos ingresados en el registro de la propiedad, y estos comprueban si reúnen los requerimientos establecidos por ley para su certeza, validez y posterior inscripción en el registro correspondiente, decisión única del registrador. Entonces se concluye que si se presenta la situación en que faltan algunos de los requerimientos o elementos para lograr la inscripción, la documentación será devuelta, con la finalidad de que si es necesario se subsane las causales que impidieron su registro.

I.3 Teorías relacionadas al tema

Amorós (1996). Cuando hablamos del derecho registral, se dice que es el derecho que regula de modo inmediato el origen, variación, extinción y certeza de las vinculaciones jurídicas registrales y de modo amplio todo la organización y ejercicio del registro de la propiedad (p.618).

Marín (2012) el derecho de propiedad, son aquellas relaciones jurídicas que se enmarcan dentro de un conjunto de normas para establecer la titularidad de un bien erga omnes, y esto se da mediante la publicidad del registro (derecho registral objetivo); por otro lado el autor menciona también que es el conjunto de facultades derivadas de una relación jurídica en contacto por el registro y; por tal suministrado de efectos erga omnes (derecho registral subjetivo). (p.54.)

Pau Pedrón (1995). La calificación tiene por finalidad realizar la verificación de legalidad de los documentos que van a ser objeto de inscripción y siempre determinaran si se inscribe o no un bien (p.66,67).

Gómez G (1996), mencionó que la ineficacia registral no ha sido tratada lo suficientemente por la doctrina actual, ya que a la hora de calificar un título y perfilarlo en subsanable o insubsanable se desvía; es decir que la ineficacia viene a ser la falta de atribución creada gracias a las consecuencias que por ley requiere de una inscripción. (p.127)

González y Quintana (2011), indica que el procedimiento registral, es cuando el ciudadano de a pie solicita al registro de propiedad la inscripción de un bien, para salvaguardar su derecho de propiedad, por lo que acudirá a este para hacer uso de su demanda, con lo que da inicio a un procedimiento administrativo. (p.78)

Respecto del Artículo 66 del Reglamento General de Los Registros Públicos, la autora concluye en que la interpretación del artículo solo se ampara en lo impreso en un material mas no en el raciocinio, en razón de que considera que el presente artículo exceptúa el vicio de falta y forma en el régimen de anotaciones, justamente porque el defecto es insubsanable, por lo que no habría raciocinio al querer cuestionarlo. (Gotuzzo, 1990. p.77).

Vicente y Raga (2010). No se discuten las facultades del apoderado, sino las del registrador, frase feliz, sin duda cierta y que nos permite apreciar que es hacia esta cuestión hacia la que la DGRN ha reconducido siempre el debate, pero que salta por los aires, cuando finalmente es posible revisar la facultades del apoderado como acaece en el supuesto decidido por la Audiencia de Málaga (p.118).

Vallet de Goytisolo (2007). Manifestó que la seguridad jurídica en los negocios dispositivos de bienes inmuebles. El mecanismo de publicidad, es el registro y que este tiene dos instantes, en razón de que este sistema pretende beneficiar a un tercero como adquirente: el primer instante es en el momento de la adquisición del bien; donde se anuncia a todos quien es el titular, o del presunto ciudadano que desea adquirir el bien inmueble, en consecuencia este asumirá las cargas y gravámenes de llegar a concretarse el negocio; el segundo momento se da cuando el adquirente llega a inscribir el título, en razón de que cumple con todos los requerimientos establecidos por ley, por lo que dicho título no podrá ser cuestionado ni reclamado por otras personas que resulten ajenos a este registro. (p. 231).

La interpretación de la propiedad como derecho fundamental, es la parte imperativa de constitución política del Perú, ya que su finalidad no es explicar cuál es su estructura como derecho o conjunto de derechos, es más bien una declaración de los principios establecidos en la misma constitución. (Guarniz 1996, p.42)

Cuando hablamos del derecho de propiedad lo conceptualizamos como un derecho fundamental y es necesario también indicar que durante muchos años ha sido solo incluida

en el ámbito del derecho civil, sin embargo este derecho tiene una incidencia en las demás ramas del derecho y de otras materias; pero hoy en día es necesario enfocar tal derecho desde un punto constitucional, para lograr una interpretación correcta (Mendoza del Maestro 2013, p.108).

Gonzales (2002). Por tal razón el autor que antecede indicó que se entiende por evaluación completa al riguroso examen que realiza el Registrador por una única vez siempre que el título sea ingresado al registro (p.206).

Mediante la Resolución N° 059-2002-SUNARP-TR-L, menciona que la calificación registral y sus alcances deben ser en principio a la evaluación de las partidas presentadas y que estas deben estar involucradas con el título presentado, pero en oportunidades se requiere complementariamente los historiales registrales, en razón de que el bien o la persona carezca de autonomía para su posterior inscripción o en el peor de los casos se trate de asientos que de acuerdo a su extensión, no se ha registrado observación con referencia al acto inscrito. (Escuela de Capacitación Registral, 2009. P.18).

De acuerdo la Resolución N° 016-99-ORLC/TR de 28 enero de 1990, menciona que durante el procedimiento registral, la función del registrador debe ceñirse a las facultades que la ley o reglamentos les confiere, caso contrario realizaría una libre valoración del título presentado, ya que este por si solo debe de generar en el registrador veracidad del derecho que pretende inscribir. (Escuela de Capacitación Registral, 2009. P.249)

Resolución N° 703-2009-SUNARP-TR-L, el recurso de apelación se debió declararse inadmisibile por falta de cumplimiento de una norma legal expresa; sin embargo el registrador erro al concluir que el hecho de no presentar un documento original es subsanable. (Escuela de Capacitación Registral, 2009. P.992)

Según el Artículo 376, Código Penal. Menciona lo siguiente; aquel funcionario público que dentro de sus atribuciones comete, abusa y/o gestiona un acto arbitrario y que este cause perjuicio a algún ciudadano, será reprimido con pena privativa de libertad no mayor de tres años. Ahora bien, si es que los hechos se derivan de un proceso de cobranza

coactiva, la pena privativa de libertad será no menor de dos no mayor de cuatro años. (Congreso de la República, 1991, p. 222)

Aliaga (2012), mencionó que para la elaboración de un título; es decir que sea inscrito se necesita más que intención; ya que este procedimiento no es simple, debido a que será necesario realizar una cadena de procedimientos previos, que debido a su gran complejidad, onerosidad y su prolongación del tiempo en su gestión, hace que la población se desincentive a iniciar o culminar un procedimiento registral, con la finalidad de obtener una inscripción registral. (p. 162).

Lo mencionado en el Reglamento General de Los Registros Públicos en su artículo 7. Se entiende por título para el resultado de la inscripción, el documento y/o documentos en que se fundamenta ipso facto y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitablemente su existencia de un registro de Predios; es decir registro de la propiedad inmueble, pues es uno de los registros de bienes que son más usados en nuestro país según la SUNARP, entonces podemos decir que el registro de propiedad es la inscripción, anotación, asiento o matriculación, está a cargo del registrador y este actuara sobre la base del examen de los documentos que sean presentados por la persona interesada (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. 2012. P.6).

Resolución N° 021-2015-SUNARP-TR-L, el Tribunal Registral, resuelve revocar la denegatoria decidida por el Registrador de Registros de Predios de Lima y dispone realizar su inscripción, debido a que no es materia de calificación toda vez que no está dentro del ámbito de competencia del notario se encuentra dilucidar la incertidumbre jurídica que ante el se presenta, antes de emitir la declaración correspondiente o denegar el trámite, asumiendo responsabilidad por el contenido de su declaración, el Tribunal confirma que no es materia de calificación (Tribunal Registral. 2016. P.7).

Resolución N° 2168-2015-SUNARP-TR-L, el Tribunal Registral, resuelve disponer su inscripción, previo pago de los derechos registrales que correspondan, debido a que los cuestionamientos que realiza el registrador vienen a ser cuestionamientos de fondo, por tal motivo no está facultado para calificar asuntos de competencia y responsabilidad de otro operador jurídico. (Tribunal Registral. 2016. P.6)

Resolución N° 1920-2015-SUNARP-TR-L, el Tribunal Registral, resuelve y dispone revocar la tacha sustantiva, que ha sido decidida por la registradora y dispone su inscripción conforme a los documentos presentados en el análisis, previo pago de los derechos registrales correspondientes, en razón de que no corresponde que la registradora califique asuntos y responsabilidades que no se les atribuyen. (Tribunal Registral. 2015. P.6 y7).

Resolución N° 337-2015-SUNARP-TR-L, el Tribunal Registral, resuelve disponer dejar sin efecto el punto 3 y revocar los demás extremos formulada por el registrador público del registro de predios, en razón de que este menciona que; verificar documentos como la notificación, su eficacia y así mismo ni el contenido de las publicaciones, no forma parte de la calificación registral, ya que son aspectos específicos del procedimiento por lo tanto su corroboración corresponde al notario (Tribunal Registral. 2015. P.8).

El registrador no puede realizar investigaciones de hecho, para determinar la existencia de vicios que no encuentren manifiesto en el documento, vicios que muchas veces corresponden verificar a otra autoridad administrativa (Moisset de Espanes. 1977. P.13).

La existencia de los principios de tracto sucesivo y prioridad excluyente, parecen que en la actualidad se confunden, en razón de que ambos tienen una aplicación diferente y su justificación se materializa cuando el sistema jurídico de una nación o un particular, existe una partición entre el instante en que se transfiere o se integran derechos y hasta que estos sean oponibles. (Delgado. 1999. P.261)

Gonzales (2008). El objetivo del derecho registral es estimar un sistema que permita al ciudadano conocer de sus derechos, por ejemplo: el propietario, los gravámenes, la situación física, entre otros y esto facilitara su circulación patrimonial bajo condiciones armónicas de seguridad y justicia, es en ese sentido que la doctrina moderna viene pregonando las ventajas de un sistema sin soluciones radicales, con la finalidad de que la inscripción juegue un papel importante para la seguridad del tráfico patrimonial, sin mirar a otro lado que no sea la realidad extra registral. (p. 34).

Vásquez (2001), indica que el registrador público, comete excesos a menudo en su intento de optimizar su función calificador; como son, la exigencia de documentos incensarios, que no son requeridos por norma alguna, retarda la calificación en el tiempo requerido por la ley y el reglamento, al calificar actos que por su naturaleza no son inscribibles, vinculados a los actos peticionados, contemplando títulos que contienen defectos

insubsanables, y así finalmente esperan la conclusión del plazo del asiento de presentación para inoportunamente tacharlo, entre otros, claramente existe una mala praxis calificadora. (p.115).

Beltrán de Felipe (1995). Menciono que el grado de concentración normativa existente en un tema, determina el comienzo de un mayor o menor termino de disposición discrecional de la administración; podemos afirmar que en el caso particular de los Registradores, pese a que en la actualidad existe regulación legal y reglamentaria que hay sobre la materia, la función calificadora no deja de estar proporcionado de autonomía o entereza suficiente para aplicar el derecho. (p.111).

Sánchez (2013). La propiedad predial, es una clase de bienes inmuebles y se estiman como tales a las casas, terrenos, edificios, piscina, losa, etc. que constituyen partes integrantes del mismo, por lo no puedan ser separados ni alterados en su modificación, deteriorar o destruir la edificación. Ahora bien también, se consideran, como predios: a los departamentos, terrenos, sótanos, estacionamientos, azoteas, zona reservada de aires (por tener esta intervención de propiedad sobre el área de terreno), tendales y depósitos. (p.17)

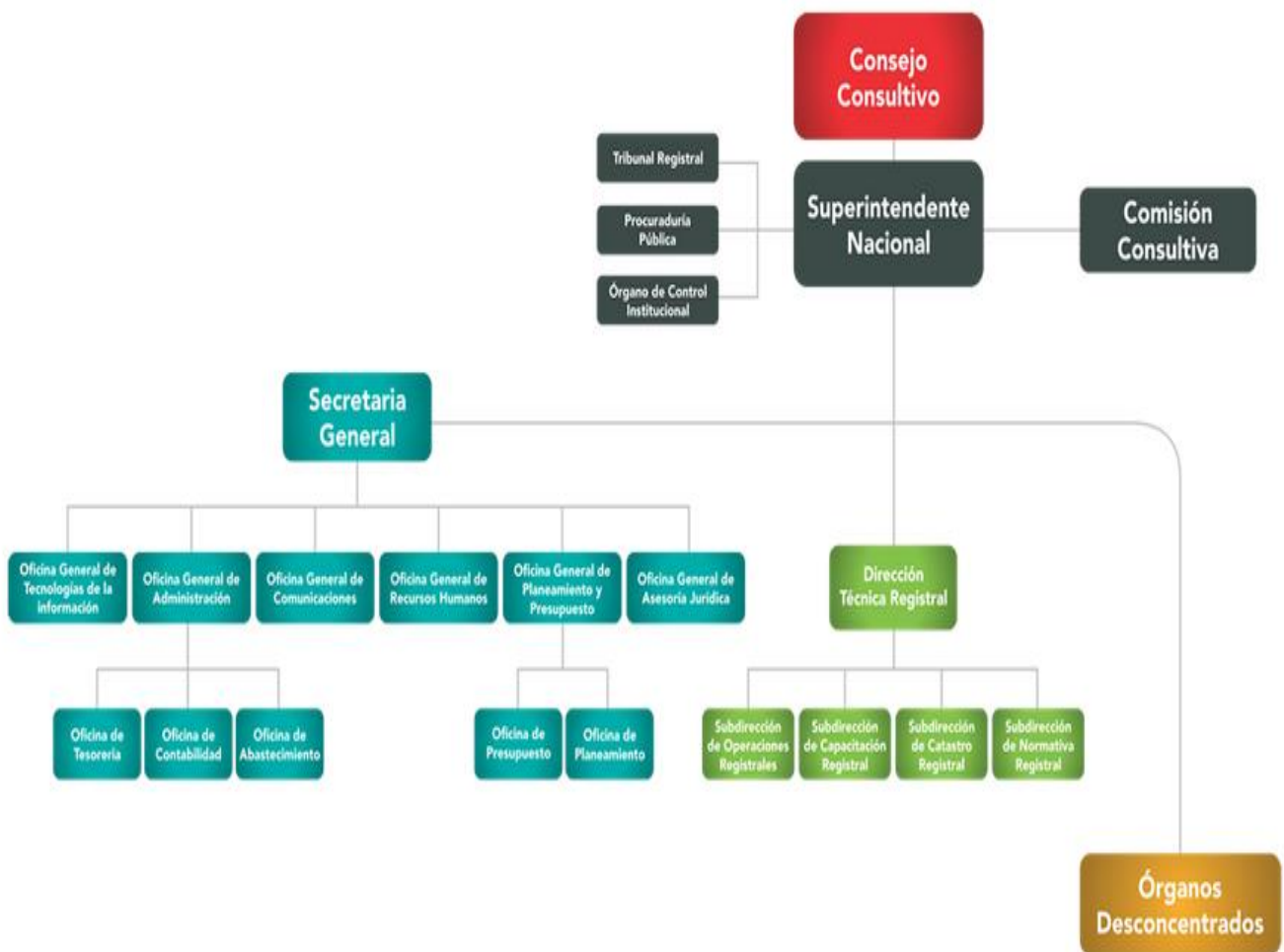
Gonzales (2009). La función registral es un instituto destinado a otorgar seguridad jurídica a los derechos, ya sea para proteger su adquisición realizada, o ya sea para consolidar las transmisiones por realizarse; es decir las transferencias mobiliarias. (p.17).

Fernández (2006), la función pública registral, es una de las funciones públicas nacientes que cobran autonomía al separarse de la función administrativa, que consiste en dar certeza, legitimidad y seguridad jurídica a los hechos, actos y situaciones vinculadas a las personas o bienes, mediante la organización de inscripciones, anotaciones, inventarios y catálogos, que le permita proporcionar información veraz al público. Por eso, todo registro público debe ser una institución pública a quien se recomienda la práctica de la función pública registral a través de la composición sistemática de actos administrativos. (p. 57).

Fernández (2006). En ese orden de ideas también menciona el autor que la función pública administrativa registral, desarrolla dos aspectos, el primero, es de la inscripción, merced a la cual se posibilita la prueba de los hechos inscritos; y el segundo es de publicidad, cuya virtud podrá conocerse lo inscrito por quien lo solicite o tenga interés en conocerlo;

la adición de ambos aspectos genera en la población certidumbre y seguridad jurídica.
(p.58).

ORGANIGRAMA



Fuente: Portal de la SUNARP, año 2016.

La legalidad de la inscripción se encuentra al servicio de la calificación del registrador público y transforma a estos en intérpretes únicamente aprobados por las leyes. En razón

a que el registro es algo más que una simple transcripción de contratos o toma de decisiones de derechos, y logra a ser una expresión sumaria de propiedad (legitimación) e incluso excepcionalmente constitutiva de la misma ex novo para el tercero que confía en el registro e inscribe (publicidad). (Álvarez, 2010, p.316).

Partiendo del concepto de que la calificación registral es el acto unilateral e indelegable que realiza el registrador público, que se fundamenta en investigar diferentes aspectos de los instrumentos o documentos que se otorgan para su inscripción, y en función a ellos se sustenta de inmediato o directamente el derecho o el acto que pretende inscribir. (Rubio. 2007, p. 91).

El registrador público tiene la obligación de; que al momento de calificar o realizar la evaluación de los documentos presentados por el peticionante, dichos documentos quedaran bajo su responsabilidad, logrando esta función verificadora y de control autorizado por ley y reglamentos a todos los documentos, incluso los administrativos y judiciales, y en absoluto se extiende tanto a la legalidad de los aspectos extrínsecos del documento como a la habilidad de los que intervienen y sobre todo a la validez de los actos en ellos contenidos, decidiendo sobre el origen o improcedencia de la inscripción o anotación rogada. Instituto de la Función Registral del Estado de México, glosario Registral, 2014 (Recuperado de http://ifrem.edomex.gob.mx/glosario_registral#C).

1.4 Formulación del problema

Problema general:

¿Cómo influye la usurpación de la Función Registral en la calificación del registro de Predios?.

Problemas específicos:

¿Existen excesos del registrador al momento de calificar el título para inscripción de la propiedad inmueble?

¿Cuáles serían las atribuciones del registrador que se genera una incompatibilidad la función registral?

¿En virtud del artículo 32 del reglamento general de los registros públicos, existen límites sobre la calificación registral en el registro de la propiedad?

1.5 Justificación del estudio

Justificación teórica

Cabe precisar que nuestra justificación teórica se respalda a una serie de teorías implantadas por algunas doctrinarias, como los que se encuentran en el marco legal, entre ellas tenemos:

Sainz (1983). La función registral es una labor y/o función del estado expresada en la existencia de registros que se refieren a varios aspectos y comunidades de la vida humana; es decir que la función pública consecuentemente, puede acreditarse desde distintas perspectivas, ya que se encuentra relacionada con los órganos de la Administración pública y es desarrollada por funcionarios públicos profesionales y habilitados por la misma para ejecutarla. (p.1699).

Justificación metodológica

El estudio del presente tema de investigación es de gran importancia, ya que con nuestro su aporte explicaremos de qué manera se viene dando La usurpación de la Función Registral en la calificación registro de Predios - sede Lima, en razón de existe una zona gris en el procedimiento registral, donde el registrador se excede de sus funciones en la calificación de los documentos para la inscripción del título, dando lugar a actuaciones netamente notariales o judiciales.

Por ello es que el presente trabajo pretende esclarecer estas actuaciones, mencionando que no es posible tal excesos y nuestro soporte esta en base al diseño de estudio de casos, por ello el investigador del presente proyecto tuvo acceso a 05 resoluciones que provienen de la Zona Registral IX – Sede Lima, que representan el problema a investigar, conjuntamente con las entrevistas a profundidad y el análisis de resoluciones emitidas por Tribunal Registral..

Justificación practica

Esta investigación se realiza con el propósito de generar recomendaciones a partir de mi objetivo general, donde busco mejorar la praxis e interpretación de la función registral en el ejercicio de la calificación del registro de predios, con la finalidad de salvaguardar la seguridad jurídica de la población al momento que estos necesiten inscribir un título.

Ya que a pesar de que existen acuerdos y plenos registrales, los operadores del derecho siguen ejerciendo una defectuosa interpretación sobre las competencias y atribuciones que el Artículo 32 del Reglamento General de Los registros Públicos los ostenta, por ello es que se propone la implantación del acuerdo gubernativo de Guatemala.

1.6 Hipótesis

Hipótesis general

H₁ La usurpación de la función registral se desnaturaliza con los excesos del registrador al momento de hacer la evaluación integral del título

Hipótesis específicas

Existen excesos del registrador al momento de calificar el título para inscripción de la propiedad inmueble.

Existen límites de la calificación registral que colisionan con el artículo 32 del reglamento interno de los registros públicos.

1.7 Objetivos

Objetivo general:

Analizar de qué manera la usurpación de la función registral se viene dando en la calificación de la propiedad inmueble.

Objetivo específico:

Explicar de qué manera las atribuciones del registrador desnaturaliza la función registral en el registro de predios.

Describir cuales son los límites de la calificación registral en el registro de propiedad en la zona registral N° IX, sede Lima, en virtud del artículo 31 del reglamento interno de los registros públicos.

II Método

2.1 Diseño de la investigación:

Diseño

El autor señala que los trabajos no experimentales se dedican a examinar los fenómenos tal cual como se dan en su plano natural, de allí pasaran a ser analizarlos debidamente. Es así que, quien investiga no tendrá control directo sobre las variables, que en el presente trabajo son categorías, y estas no podrán incidir ni ser manipularlas, por ser variables independientes que ya existen en la actualidad de una sociedad. (Kerlinger, 1979. p.201)

El diseño será no experimental de corte transaccional, para este tipo de diseños se encargan de especificar las variables y revisar su incidencia en un momento único. (Hernández, Fernández y Baptista, 2014, p. 191)

Método

La presente investigación tiene un método de observación no participativo investigación es explicativa de naturaleza no experimental.

Ahora bien se resalta que es común que los problemas jurídicos en su desarrollo necesiten y utilicen un enfoque cualitativo cuyo objetivo será explicar los hechos jurídicos frente al ordenamiento de una sociedad (Arazamendi, 2000. P.161).

Enfoque

La presente investigación es de enfoque cualitativo y de acuerdo a este criterio cuento con categorías, en cuanto a la línea de investigación según los lineamientos de Universidad Cesar Vallejo corresponde al Derecho Administrativo.

Tipo

Es de tipo básica; porque se realiza un estudio de investigaciones son puras, dirigidas con el propósito de conocer los elementos, leyes de los fenómenos estudiados, por lo que se ira elaborando teorías que tendrán un alcance significativo. Tiene por finalidad la observación, representación y explicación de los problemas y/o características de determinados hechos que se dan en el interior de una sociedad (Carrasco, 2013, p.56).

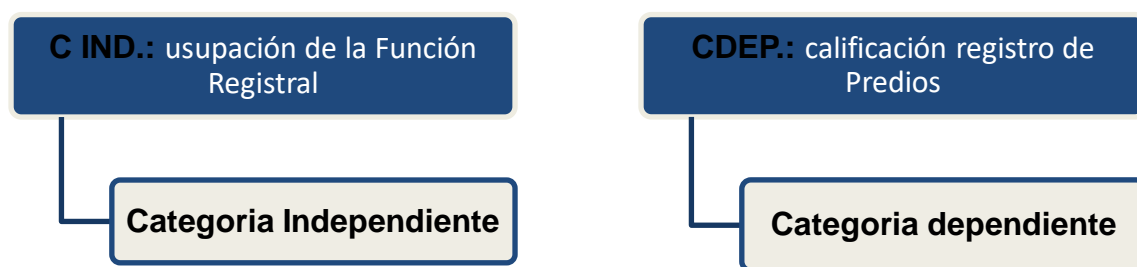
Alcance

Según Hernández et al. (2014), El alcance en la presente investigación, es explicativo, ya que este estudio está referido a argumentar las causas de sucesos o fenómenos sociales; es decir explicar por qué se da un fenómeno o por qué se correlacionan dos o más variables (p.88).

2.2 Variables/categorías y operacionalización

La disimilitud de la investigación cuantitativa, donde es necesario identificar previamente las variables a estudiar, precisarlas operacionalmente y definir sus indicadores; en la investigación cualitativa se solicita establecer categorías de análisis y precisar términos operativos; las categorías son de dos tipos deductivas e inductivas. Las primeras están destinadas a establecer con base en la teoría y en los conocimientos del investigador sobre el tema y sirven para dar pistas que organizan la aproximación a la realidad que estudia. Por otro lado las categorías inductivas son aquellas que nacen de los datos, por lo que su elaboración es posterior a la elaboración de los mismos. (Hernández, Baptista y Fernández. 2010. p.76.-89)

Las categorías emergen del análisis del marco teórico y estas se elaboran en que y cuales conceptos son los que van a ser utilizados para explicar el tema de investigación, las categorías también precisan cual sean los límites y alcances de una investigación y a partir de ellas se ordena la colección de datos. (Hernández, Baptista y Fernández. 2010. p.76.-89).



Operacionalización de categorías incluye:

Identificación de las categorías La incompatibilidad de la Función Registral y la calificación del registro de Predios

Definición conceptual

Usurpación de la función registral

Son juicios técnicos, donde el registrador utiliza técnicas o procedimientos, que el notarial se produce antes en el tiempo; antes de ser presentado el título. Es un problema de político legislativo y no de derecho natural. (Cabana 2000. P.42)

La calificación del registro de predios

Cuando hablamos de calificación registral, empezaremos diciendo que la calificación de los actos administrativos, está a cargo del registrador público, quien verificará la competencia del funcionario, además de la formalidad de decisión administrativa, el carácter inscribible del derecho o del acto y la adecuación del título con los antecedentes registrales, realizando una revisión. Ahora bien la calificación que realizara el registrador público no podrá evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la administración para reproducir el acto administrativo y la estabilidad interna del procedimiento administrativo (Ortiz. 2014. P.83)

Definición operacional

La Escala de Likert, es una implemento destinado a la medición conducida que se realizara en el instante que se decida estimar las variables, alcanzando así los informes y atributos de algunas y otras personas que varían entre tres a cinco categorías distintas, según su escala. Cuyo propósito es de computar los puntos de la escala. (Hernández et al., 2014, p. 238).

Tabla 01

Operacionalización de usurpación de la función registral.

OPERACIONALIZACION DE LAS VARIABLES					
Categoría	Definición Conceptual	Definición Operacional	Dimensiones / Indicadores	Ítems	Esquema del Marco Teórico

<p> categoría Independiente (Usurpación de la función registral) </p>	<p> Son juicios técnicos, donde el registrador utiliza técnicas o procedimientos, que el notarial se produce antes en el tiempo; antes de ser presentado el título. Es un problema de político legislativo y no de derecho natural. (Cabana 2000. P.42) </p>	<p> La Escala de Likert, es una implemento destinado a la medición conducida que se realizara en el instante que se decida estimar las variables, alcanzando así los informes y atributos de algunas y otras personas que varian entre tres a cinco categorías distintas, según su escala. Cuyo propósito es de computar los puntos de la escala. (Hernández et al., 2014, p. 238). </p>	<p> Dado que no se pretende medir ni cuantificar en esta investigación, no requiere de indicadores. </p>	<ul style="list-style-type: none"> • Trabajos Previos • Teorías Relacionadas al Tema • Marco Conceptual
--	--	--	---	--

Fuente: elaboración propia.

Definición conceptual

Son juicios técnicos, donde el registrador utiliza técnicas o procedimientos, que el notarial se produce antes en el tiempo; antes de ser presentado el título. Es un problema de político legislativo y no de derecho natural. (Cabana 2000. P.42)

Definición operacional

La Escala de Likert, es una implemento destinado a la medición conducida que se realizara en el instante que se decida estimar las variables, alcanzando así los informes y atributos de algunas y otras personas que varian entre tres a cinco categorías distintas, según su escala. Cuyo propósito es de computar los puntos de la escala. (Hernández et al., 2014, p. 238).

Tabla 02

Operacionalización de la calificación del registro de predios.

OPERACIONALIZACION DE LAS VARIABLES					
Categoría	Definición Conceptual	Definición Operacional	Dimensiones / Indicadores	Ítems	Esquema del Marco Teórico
<p>categoría dependiente (calificación del registro de Predios)</p>	<p>Cuando hablamos de calificación registral, empezaremos diciendo que la calificación de los actos administrativos, está a cargo del registrador público, quien verificará la competencia del funcionario, además de la formalidad de decisión administrativa, el carácter inscribible del derecho o del acto y la adecuación del título con los antecedentes registrales, realizando una revisión. Ahora bien la calificación que realizara el registrador público no podrá evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la administración para reproducir el acto administrativo y la estabilidad interna del procedimiento administrativo (Ortiz. 2014. P.83)</p>	<p>La Escala de Likert, es un instrumento destinado a la medición conducida que se realizara en el instante que se decida estimar las variables, alcanzando así los informes y atributos de algunas y otras personas que varían entre tres a cinco categorías distintas, según su escala. Cuyo propósito es de computar los puntos de la escala. (Hernández et al., 2014, p. 238).</p>	<p>Dado que no se pretende medir ni cuantificar en esta investigación, no requiere de indicadores.</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Trabajos Previos • Teorías Relacionadas al Tema • Marco Conceptual

Fuente: Elaboración propia.

La calificación del registro de predios

Cuando hablamos de calificación registral, empezaremos diciendo que la calificación de los actos administrativos, está a cargo del registrador público, quien verificará la competencia del funcionario, además de la formalidad de decisión administrativa, el carácter inscribible del derecho o del acto y la adecuación del título con los antecedentes

registrales, realizando una revisión. Ahora bien la calificación que realizara el registrador público no podrá evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la administración para reproducir el acto administrativo y la estabilidad interna del procedimiento administrativo (Ortiz. 2014. P.83)Definición operacional

La Escala de Likert, es una implemento destinado a la medición conducida que se realizara en el instante que se decida estimar las variables, alcanzando así los informes y atributos de algunas y otras personas que varían entre tres a cinco categorías distintas, según su escala. Cuyo propósito es de computar los puntos de la escala. (Hernández et al., 2014, p. 238).

2.3 Población y muestra

Población

	AREA	N
Registadores Públicos	Registro de Predios	5
	Total	5

Fuente: Elaboración propia.

Muestra

No probabilística Por conveniencia, 05 registradores públicos de la registral N° IX – Lima.

2.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad

Técnica (Entrevista)

Las entrevistas que se realizaron en el presente trabajo implicaron que una persona calificada (entrevistador) aplica el cuestionario a los participantes quienes son los registradores públicos; ahora bien el entrevistador realizara las preguntas a cada entrevistado y anota las respuestas. El papel que desempeña el entrevistador es crucial e importante, debido a que es una especie de filtro. (Hernández, Fernández y Baptista. 2010. p.239).

En la presente investigación, la entrevista será aplicada a los registradores públicos de la sede IX de Lima.

Instrumento (cuestionario)

El instrumento a utilizar es el cuestionario, el cual es un conjunto conglomerado de preguntas que descansan en un soporte sólido, que emanan respecto a una o más variable a medir y debe ser coherente con el planteamiento del problema e hipótesis (Brace citado en Hernández et al., 2014, p.217).

Dicho cuestionario constara un determinado conjunto de preguntas relacionadas a una o quizás más variables a evaluar (Hernández et al., 2014, p.217).

Alcance

Según Hernández et al. (2014), el alcance del presente trabajo, es explicativo en razón a que se refiere que este estudio va dirigido a responder por las causas de eventos o fenómenos sociales; es decir, explicar por qué ocurre un fenómeno o por qué se relacionan dos o más variables (p.88).

Validez

En cuanto a la validez, varios experimentados opinan acerca del tema para determinar si las preguntas que van en el cuestionario son relevantes o no, también opinan sobre cuál es el grado en el cual se mide un instrumento el cual permite medir a la variable (Vara, 2012, p.245).

Tabla N° 03

Cuadro de validación de instrumento según relación de los expertos

Expertos	Pertinencia	Aplicabilidad y Valoración	
Experto 1. Dr. Milton Orbeozo	Suficiente	Aplicable	90%
Experto 2. Dr. Victor Bueno Basombrio	Suficiente	Aplicable	90%
Experto 3. Dr. Enrique Huarniz	Suficiente	Aplicable	90%
Total			90%

Fuente: Elaboración propia.

Confiabilidad

Es un instrumento destinado a medir que demuestra ser válido y confiable para determinar los Ítems incorporados en los cuestionarios que realizaremos un examen mediante el Alpha de Cronbach para visualizar el constructo si las preguntas son redundantes o no. (Hernández, et al 2014, p. 294).

Tabla N° 04

Rangos de los Coeficiente de Confiabilidad: Alfa de Cronbach

COEFICIENTE DE CONFIABILIDAD	
Rangos	Interpretación
0.81 a 1.00	Alta confiabilidad
0.61 a 0.80	Confiable
0.41 a 0.60	Moderada confiabilidad
0.21 a 0.40	Baja confiabilidad
0.01 a 0.21	Muy baja confiabilidad

Fuente: Hernández, Fernández y Baptista (2014)

Credibilidad:

La credibilidad en saber si el investigador ha captado el significado profundo y completo de las vivencias de los participantes, principalmente de aquellas que están asociadas con el planteamiento del problema de la presente investigación. Entonces la pregunta a

responder es: ¿Hemos recogido, comprendido y transmitido en profundidad y con amplitud los significados, vivencias y conceptos de los participantes?” (Hernández, Fernández y Baptista 2010, p.473).

Transferencia:

El criterio de transferencia, principalmente no se refiere a globalizar los resultados dirigidos a una población más amplia, ya que ésta no es la finalidad ni el objetivo del presente estudio cualitativo, sino que en parte su esencia pueda aplicarse en otros contextos sociales. Sabemos que es muy complicado que las conclusiones de un estudio cualitativo en particular puedan transferirse a otro contexto, pero en oportunidades, nos pueden dar modelos para tener una idea en conclusión del problema estudiado y la capacidad de aplicar ciertas soluciones en otro ambiente social, es importante mencionar que la transferencia no la hace el investigador, sino más bien el usuario o lector del estudio. Es este quien se cuestiona: ¿esto puede aplicarse a mi contexto? El investigador lo que puede hacer como única alternativa es intentar mostrar su perspectiva sobre dónde y cómo “acoplan” sus resultados en el campo de conocimiento de un problema estudiado”. (Hernández, Fernández y Baptista 2010 p.478).

Confirmación:

El criterio de confirmación se refiere a las estadías prolongadas en el campo, la triangulación, el control, el seguimiento con participantes y la reflexión sobre las creencias, prejuicios y conceptos de vida del investigador, son los que nos ayudan a proveer información sobre la confirmación”. (Hernández, Fernández y Baptista 2010 p.478).

2.2 Métodos de análisis de datos

En enfoque cualitativo es utilizado para la recolección de datos sin medición numérica; es decir para descubrir o afinar preguntas de investigación en el proceso de interpretación dirigido a una realidad social. (Hernández, Fernández y Baptista 2010 p.7).

El análisis cualitativo del presente trabajo implica que la organización de los datos recogidos, sean transcritas a textos, siempre que resulten necesarios y así codificarlos. La codificación tiene dos planos o niveles. Del primero, se generan unidades de significado

y categorías. Del segundo, emergen temas y relaciones entre conceptos. Al final se produce teoría enraizada en los datos”. (Hernández, Fernández y Baptista 2010 p.406).

En tal sentido los métodos de análisis de datos de la investigación cualitativa sería la etnografía y Atlas ti, pero en la actualidad nuestra universidad no cuenta con la capacitación de este sistema para este tipo de enfoque.

Sin embargo de acuerdo al enfoque de la presente investigación y de acuerdo a lo señalado por la universidad, los métodos serán; análisis de las 05 resoluciones emitidas por el Tribunal Registral.

2.6 Aspectos éticos

El presente trabajo de investigación, se sustenta en Técnicas e Instrumentos de Recolección de datos, que se desarrollarán bajo el consentimiento y confidencialidad que éste amerite. Así mismo, bajo el severo cumplimiento de los principios de honestidad, responsabilidad, prudencia y veracidad; los resultados generados del mismo son para fines estrictamente académicos y en pro del conocimiento jurídico.

Por lo tanto, el contenido del presente proyecto es en estricto paralelo a las ideas vertidas por el investigador, el consentimiento de los entrevistados para citar sus posturas y todo aquel apoyo literal es en cumplimiento de la propiedad intelectual (Disciplina del derecho encargada de regular la protección de las creaciones de la mente humana) y los derechos de autor, en concordancia con el Decreto Legislativo N° 822, Ley sobre el derecho de autor.

III Resultados

Resultado del objetivo General

Analizar de qué manera La usurpación de la Función Registral desnaturaliza la función registral en el registro de predios.

Categoría independiente.

La usurpación de la función registral, se viene desarrollando, debido a que el registrador se excede de sus funciones, tanto es así que en varias ocasiones hace la figura de otro operador jurídico como es un notario o un juez.

Categoría dependiente.

De la calificación de registros de predios, el registrador se extralimita de sus funciones al calificar y/o cuestionar temas que nos de su competencia, resultado extraído de la entrevistas que se realizó a los registradores públicos.

Resultado del objetivo específico 1

Explicar de qué manera las atribuciones del registrador desnaturaliza la función registral en el registro de predios.

Resolución N° 021-2015-SUNARP-TR-L, el Tribunal Registral, resuelve revocar la denegatoria formulada por el Registrador de Registros de Predios de Lima y dispone su inscripción, debido a que no es materia de calificación toda vez que no está dentro del ámbito de competencia del notario se encuentra dilucidar la incertidumbre jurídica que ante él se presenta, antes de emitir la declaración correspondiente o denegar el trámite, asumiendo responsabilidad por el contenido de su declaración, el Tribunal confirma que no es materia de calificación (Tribunal Registral. 2016. P.7).

El registrador formula tacha sustantiva fundamentando que existe oposición en el acto que pretende calificar y cuando ello sucede el registrador se sustenta en la Ley N° 27333 en su artículo 5, literal g) que dispone que ante la oposición de un tercero al trámite notarial de prescripción, el notario dará por concluido el dicho trámite comunicando la oposición al solicitante y también al Colegio de Notarios de Lima como también a la oficina registral correspondiente, el registrador al deducir este criterio ha verificado la validez del acto procedimental previo a la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio, pero el apelante aduce que la oposición que realiza el registrador desconoce la competencia del notario respecto de la validez de la declaración de fondo que ha emitido y los actos procedimentales que ha practicado ; sin embargo frente a la decisión

que formula el registrador el artículo 43 de D:S 035-2006-VIVIENDA, señala en su numeral 43.1 menciona que, hasta el momento de emitirse el acta notarial que ponga fin al procedimiento, cualquier persona podrá formular oposición a la declaración de la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o a la formulación de los títulos supletorios a en trámite. en consecuencia como la oposición se formuló y se desestimó antes de que se emita el acta notarial, por ello es que el Tribunal Registral revoca la decisión del registrador y ordena la inscripción del título. En esta resolución más podemos apreciar que los exceso del registrador desnaturalizan la función registral puesto que se tiene que acudir a una apelación para obtener la inscripción del título, ya que el registrador al momento de la calificación cuestionó actos ya validados por el notario y que también desconoce sus facultades en los procesos no contenciosos y esta actuación en la incide recae sobre el art 31 del reglamento general de los registros públicos porque contraviene a la evaluación integral y autónoma que este pueda realizar sobre un determinado título.

Resolución N° 2168-2015-SUNARP-TR-L, el Tribunal Registral, resuelve disponer su inscripción, previo pago de los derechos registrales que correspondan, debido a que los cuestionamientos que realiza el registrador vienen a ser cuestionamientos de fondo, por tal motivo no está facultado para calificar asuntos de competencia y responsabilidad de otro operador jurídico. (Tribunal Registral. 2016. P.6)

La presente apelación de funda principalmente en la calificación que realiza el registrador frente a la prescripción adquisitiva de dominio, que según nuestro ordenamiento jurídico en su artículo 950 del código civil es una forma de adquirir la propiedad, pero el registrador impugna este acto tachándolo sustantivamente al fundamentar que solo pueden adquirir por prescripción adquisitiva de dominio los poseedores y mas no los propietarios y esto en mención de que la solicitud presenta fue hecha por los prescribientes que adquirieron la propiedad mediante transferencia otorgada por la Sra. Juana Reyes Garate, la misma que es titular registral juntamente con su cónyuge Javier Ugarriza Gode, siendo en consecuencia que el otorgamiento de escritura pública su vía correspondiente; sin embargo el fundamente de la apelación en primer lugar se funda en que el registrador no puede sugerir a los interesados que sigan un proceso judicial de otorgamiento de escritura pública puesto que no hay conflicto, más aun cuando en el presente caso ya cuenta con una escritura pública. Entonces el registrador al realizar esta acción no favorece al usuario para que pueda sanear su derecho de propiedad, sino que al

contrario lo hace para negar la eficacia a la declaración de adquisición de la propiedad recién efectuada por el notario en el ejercicio de sus atribuciones.

Pese a que existe una directiva N° 013-2003-SUNARP-SN, y que en el punto IV de misma señala la obligatoriedad del cumplimiento del registrador, de no tomarse la atribución de calificar la validez de los actos procedimentales ni el fondo o la motivación de la declaración notarial; por lo tanto el Tribunal Registral revoca la decisión impugnada por el registrador.

De la presente resolución hay que señalar que el registrador se excede de sus funciones y a su vez desnaturaliza la función registral al direccionar al usuario a otro tipo de procedimiento porque considera según su criterio interpretativo que no es el más idóneo, considerando también que transgrede sus facultades autónomas y esto a su vez es un exceso que no corresponde a la calificación que ejerce el registrador.

Resolución N° 1920-2015-SUNARP-TR-L, el Tribunal Registral, resuelve disponer revocar la tacha sustantiva formulada por la registradora y dispone su inscripción conforme a los documentos vertidos en el análisis, previo pago de los derechos registrales correspondientes, en razón de que no corresponde que la registradora califique asuntos y responsabilidades que no se les atribuyen. (Tribunal Registral. 2015. P.6 y7).

La decisión de tachar sustantivamente el título, realizada por la registradora Ada Violeta Perales Vega fue una decisión fundamentada en base al tiempo que requiere la prescripción adquisitiva de dominio tal como lo señala el artículo 950 del código civil, al señalar que el tiempo para la prescripción adquisitiva de dominio empezara a contabilizarse a partir de la culminación de la declaratoria de fábrica, criterio que no guarda coherencia puesto que al registrador no le corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos que debe reunir la posesión así como plazo y las características del mismo, y por tales consideraciones es que el Tribunal Registral revoca tal decisión y ordena que se inscriba el título en el registro de correspondiente en tal caso la actuación del registrador excede su calificación y esto hace que se la función registral.

Resolución N° 337-2015-SUNARP-TR-L, el Tribunal Registral, resuelve disponer dejar sin efecto el punto 3 y revocar los demás extremos formulada por el registrador público del registro de predios, en razón de que la acción que realizó el registrador no forma parte de la calificación registral, cual es el verificar la notificación, su eficacia ni el contenido

de las publicaciones, por cuanto son aspectos propios del procedimiento y por ende su verificación corresponde al notario (Tribunal Registral. 2015. P.8).

En el presente caso la decisión que impugna el Registrador se da en tres directrices, la primera que no se ha cumplido con aclarar una escritura pública, en base a sus linderos y medidas perimétricas del inmueble, seguido de escritura pública que figura en las publicaciones insertas y la tercera menciona que los planos perimétricos presentados en la rogatoria no están visados por la municipalidad competente; por lo tanto el Tribunal Registral resolverá dos cuestionamientos, si es que corresponde a instancias registrales cuestionar la formalidad de los planos en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio notarial y la otra es establecer si es que corresponde al registrador calificar el contenido de las publicaciones en los diarios efectuados en el mismo procedimiento, pero según según la resolución N° 1847-2010-SUNARP-TR-L, menciona que los requisitos así como la correcta notificación a los titulares no es un acto que será materia de calificación, por ello es que revoca el extremo de la vización de los planos porque solo basta con la declaratoria de fábrica. El criterio interpretativo utilizado por el registrador no guarda relación con las normas señaladas por tanto aquí también apreciamos una desnaturalización de la función registral.

Resultado del Objetivo específico 2

Describir cuáles son los límites de la calificación registral en el registro de propiedad en la zona registral N° IX, sede Lima, en virtud del artículo 31 del reglamento interno de los registros públicos.

Los límites están establecidos en el mismo reglamento, la dificultad recae en que los registradores públicos tienen varios e independientes criterios interpretativos y esto hace que se desnaturalice su función, debido a que cuestionan hechos de otra índole material.

IV Discusión

En la actualidad existen excesos del registrador al momento de realizar la evaluación de un título, tal es así que en el registro de predios existen resoluciones del Tribunal Registral, que ordena que se revoque e inscriba el título en razón de que el registrador usurpa funciones de autonomía que no es de su competencia, al querer adentrarse sobre la funciones propias de un notario o en el último de los casos un juez y que esta mala praxis se viene realizado a pesar de los acuerdos o plenos registrales la incidencia de estos excesos hacen que la seguridad jurídica de la población peligre frente a un derecho que desean proteger al inscribirlo en el registro correspondiente. De los resultados de nuestros objetivos observamos que la usurpación de funciones hace que se desnaturalice la función calificadora del registrador.

Por otro lado nuestra hipótesis logro ser corroborada gracias a las entrevistas que realizamos y a la realización de todo este trabajo, ya que se logró hablar con los protagonistas de la calificación de un título quienes en su labor diaria coincidieron con las recomendaciones que se proponen en el presente trabajo, al asistir a reuniones dentro de cada zona registral así como la aprobación del proyecto de ley planteado por un autor en nuestros trabajos previos, porque si bien el hecho de que no se inscriba un título, hace que peligre la seguridad jurídica de la población.

Ahora bien con respecto a nuestras categorías, están ligadas íntimamente entre el artículo 31 y 32 del Reglamento General de Los Registros Públicos, ubicamos como nuestra población a la zona registral N° IX, ya que es la principal y si los criterios interpretativos se unifican, se podrá realizar una réplica a nivel nacional.

En cuanto al resultado del objetivo general, se desprende que la desnaturalización de la función calificadora del registrador acarrea también su interpretación individual, pero que producto de esta individualidad dicho registrador cae en ambigüedades, que generan en el ciudadano de a pie incomodidades, por ello es que se recomienda que los registradores puedan reunirse en la semana y no solo basarse en precedentes vinculantes.

De nuestras variables podemos inferir y relacionarla con el Art 32 de RGRP, que demuestra que la aplicación que realiza el registrador muchas veces son incorrectas, puesto que de los alcances de la calificación que les otorga este artículo hace que el registrador desnaturalice la función registral puesto que está observando competencias fuera de su alcance.

Finalmente no solo se observa no solo una defectuosa calificación del título y esta se ve reflejado en una tacha, y esta como es de verse en las resoluciones emitidas por tribunal Registral son revocada porque la función del registrador no es cuestionar ni observar actos ya validados por otra competencia como es la del notario.

De la resolución N° 709-2009-SUNARP-TR-L, se desprende que pese a que existe una exigencia legal, el registrador incurrió en un error, que se debe quizás a un desconocimiento de la norma o a un simple criterio de interpretación, casos que también se ven reflejados en las resoluciones presentadas en este trabajo y sumado a ello el criterio interpretativo para la calificación que realizan los registradores, nace también de un distorsionamiento de la realidad interpretativa de los pilares de la autonomía del registrador, al confundir la naturaleza del procedimiento registral ya que como de notarse el registrador en muchas ocasiones se impone la investidura de un Juez, tal como lo señala Gallardo Rueda de La Rica, o quizás también de una naturaleza administrativa, conceptos que solo hacen confundir a dichos registradores olvidando que la especie es nuestro marco normativo; el código civil.

Entonces podemos inferir esta frase utilizada por la registradora Gotuzzo, ubica un claro ejemplo de los reglamentos registrales que dotan de autonomía a los registradores, cuando es sabido que dichos reglamentos dependen y se derivan de los principios y reglas del ordenamiento jurídico registral de nuestro código civil vigente, el conflicto surge en la interpretación y análisis de las normas que se realizan a partir de dicho reglamento o ley, pretendiendo que este último pueda aclarar o modificar la ley, cuando del análisis hermenéutico se desprende que debe realizarse desde una perspectiva distinta; a partir de la norma y una vez diagnosticado su contenido recién podrá entenderse dicho reglamento, pues esta mala praxis del derecho recae también en lo mencionado por la Registradora Gotuzzo, quien en su forma de transmitir su interpretación se olvida del Artículo 2010° de nuestro cuerpo normativo, al inferir que pretende crear una doctrina sobre la base de los reglamentos, y esto hace que olvide lo más importante los valores y principios que sustentan el ordenamiento jurídico patrimonial y registral. Está claro esta realidad permite claramente privilegiar a una norma de menor jerarquía por las sustanciales del ordenamiento jurídico.

V Conclusión

La usurpación de funciones en las que incide el registrador al momento de calificar el título hace que desnaturalice dicha función puesto que su finalidad es realizar una evaluación integral del título pero sin excederse de sus competencias.

Los excesos del registrador al momento de la calificación del título, se dan porque el registrador materializa funciones que no son de su competencia como por ejemplo cuestionar actos ya validados por otra competencia o tratar de influir en el usuario para que muchas veces redireccione el procedimiento de inscripción ante un juez.

La aplicación incorrecta de los alcances de la calificación que debe de aplicar el registrador hace que se desnaturalice la función registral puesto que está observando competencias fuera de su alcance, reflejados en el artículo 32 del Reglamento general de los Registros Públicos y esto desencadena en la población un gasto adicional al ya iniciado.

Que de los elementos sustanciales de la calificación del registrador, deben de ser necesariamente establecidos de acuerdo a la normativa registral a efectos de evitar excesos en los operadores del derecho, ya que la función principal del registrador es generar seguridad jurídica para salvaguardar un derecho petitionado.

VI. Recomendaciones

1. Convocar a reunión donde los partícipes sean los vocales del Tribunal Registral y los registradores, con la finalidad de unificar criterios interpretativos que se generan en su labor diaria y que estas reuniones sean por lo menos dos veces al mes y esta junta estará a cargo de la Gerencia de Propiedad inmueble.
2. Incentivar en la población una política de información por parte de SUNARP, porque al momento de ubicar a la persona que a Apelado al Tribunal Registral, muchas personas desconocen como es el procedimiento para poder inscribir su derecho de propiedad.
3. Crear la Comisión Nacional Registral, sustento basado ACUERDO GUBERNATIVO 30-2005. Guatemala, 27 de enero del 2005, y estos serian integrados por la Gerencia de Propiedad Inmueble, el vocal de Tribunal Registral y el registrador y estos conformarían un órgano de alto nivel en Sunarp y con la finalidad de unificar criterios interpretativos, se instauraran sesiones dirigidas por la Gerencia de la propiedad Inmueble y estas se celebrarían por lo menos 2 veces al mes y también esta gerencia podrá acordar realizarlas con más frecuencia de acuerdo a la carga administrativa que ostenten los registradores en su día a día, además de ello si la Comisión Nacional Registral podrá invitar a sus sesiones a profesionales, como por ejemplo un notario que a su vez este podrá aportar recomendaciones para asi evitar que se transgiversen sus funciones con las del registrador , con la finalidad de que los servicios que presten los Registros mejore y se modernice, para alcanzar la certeza jurídica propias de sus funciones y evitar exceso, sino que también no se desvirtuara la naturaleza de seguridad jurídica que recae sobre la calificación del registrador; y estas propuestas estarán contenidas dentro del Reglamento General de Los Registros Públicos.
4. Así mismo estos criterios que emergerán de las sesiones facilitaran los trámites a los usuarios, porque agilizaran las labores regístrales, en consecuencia mejoraran los procedimientos de inscripción y tecnificar las funciones operativas.

I. Referencias Bibliográficas

- Álvarez C., J (1984). Derecho inmobiliario registral. España: Civitas.
- Alvarez C.J.A (2006). Derecho inmobiliario registral, 2da edición, comares, Granada.
- Alberca C.C (2005). Calificación registral de documentos judiciales, tesis de pregrado. Universidad de Piura - Perú.
- Amoros G.M (1996). La Calificación Registral. Tomo I. Civitas. Madrid.
- Anaya C.J (2009) Límites a la función calificadora del registrador. Fuero Registral. Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral. N° 6. Lima - SUNARP.
- Carreto J (2014). El derecho registral ante las actuaciones de la modernización del segundo registro de la propiedad de la ciudad de Quetzaltenango y la seguridad jurídica del notario recuperado de <http://biblio3.url.edu.gt/Tesario/2014/07/01/Carreto-Jaqueline.pdf>
- Constitución Política del Perú de 1993.
- Código Civil de 1984.
- Escuela de capacitación Registral (2009). Compendio digital de precedentes de observancia obligatoria. Oficina de imagen institucional y relaciones publicas SUNARP- Raul Peña SAC. 1ra y 3ra edición - Lima.
- Espinoza E,J. (2007). El horror vacui de los registradores y el Tribunal Registral. En: diálogo con la jurisprudencia, Gaceta Jurídica. Nro. 106, Lima.
- Fernández R.J. (2006). Derecho Administrativo y Administración Pública. Ed. 4. Editorial Porrúa. México.
- Goghlan A. (1984). Teoría General del derecho inmobiliario registral. Edit Abeledo Perrot. Buenos Aires.
- Gomez. G.F,J (2009). Defectos en los documentos presentados a inscripción en el registro de la propiedad. Definición entre faltas subsanables e insubsanables. 2da edición. Madrid. Centro de Estudios Registrales.
- Gonzales. B.G. (2012). Derecho Registral y Notarial. Tomo I Ed. 3. Editorial Jurista Editores. Lima.

Gonzales B.G. (2008). El Registro. Ed. 2. Editorial Jurista Editores. Lima.

Hernández, R.F.C. y Baptista, P. (2010). Metodología de la investigación. (5°. Ed).México: McGRAW-HILL / INTERAMERICANA.

Hidalgo. N. L (2014). La errónea certificación sobre el derecho de propiedad de un bien inmueble y sus consecuencias jurídicas (Tesis de Pre – grado). Recuperado de: <http://186.3.45.37/bitstream/123456789/2071/1/TUIAB010-2015.pdf>. Universidad Regional Autónoma de Los Andes, Ibarra – Ecuador.

La Calificación Registral en el pensamiento de Don Jerónimo González (1996). Su vigencia actual La calificación registral. Madrid. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y Editoria I Civitas S.A. Vol I.

Ley N° 26366, ley de creación del sistema nacional de los registros públicos y de la superintendencia de los registros públicos.

Ley N° 27444. Ley del Procedimiento Administrativo General.

Manual de los procedimientos registrales, recuperado de http://dataonline.gacetajuridica.com.pe/resource_gcivil/PubOnlinePdf/05072013/07%20Manual%20de%20Procedimientos%20Registrales.pdf

Mazano. S.A.(1994) Derecho Registral Inmobiliario. Procedimiento Registral Ordinario. Vol II.Madrid. Centro de Estudios Registrales.

Moisset de Espanes L. (1977). Función calificadora del registrador. Sus límites. Semanario Jurídico de Comercio y Justicia N° 17.

Portal de la Superintendencia Nacional de los registros Públicos. recuperado de <https://www.sunarp.gob.pe>

Portal del Registro General de la propiedad de la República de Guatemala. (2013). Guías de calificación registral. Recuperado de <https://www.rgp.org.gt/index.php/guias-de-calificaion-registral23>

Portal del Registro General de la propiedad de la República de Guatemala. (2013). Acuerdo Gubernativo 30 – 2005. Guatemala. Recuperado de https://www.rgp.org.gt/docs/ayr/ACUERDO_GUBERNATIVO_30_2005.pdf

Plenos de Derecho Registral recuperado de <https://www.sunarp.gob.pe/index.asp>.

Real Academia Española (2006). Concepto de la calificación. Recuperado de <http://dle.rae.es/?id=6o4nq5A>.

Reglamento general de los Registros Públicos.

Scotti. E.O (1983) Derecho Registral Inmobiliario. Modalidades y efectos de las observaciones registrales. Universidad de Buenos Aires.

Torres M.F.J (2000) Calificación de documentos judiciales. Temas de Derecho Registral. Lima. SUNARP. Vol IV.

Villaro (2010) derecho registral inmobiliario. Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo DePalma. Buenos Aires.

Anexos

Anexo 01: Matriz de consistencia

MATRIZ DE CONSISTENCIA			
USURPACION DE LA FUNCION REGISTRAL EN LA CALIFICACION DE REGISTRO DE PREDIOS	PROBLEMA PRINCIPAL	OBJETIVO PRINCIPAL	CATEGORIAS
¿Cómo influye la usurpación de la Función Registral en la calificación del registro de predios?	Analizar de qué manera la usurpación de la función registral se viene dando en la calificación de la propiedad inmueble.	El objetivo de esta función registral se desnaturaliza con los excesos del registrador al momento de hacer la evaluación fiduciaria del título.	Usurpación de la función registral
¿Existen excesos del registrador al momento de calificar el título para inscripción de la propiedad inmueble?	Explicar de qué manera las atribuciones del registrador desnaturaliza la función registral en el registro de predios.	Existen excesos del registrador al momento de calificar el título para inscripción de la propiedad inmueble.	Usurpación de la función registral
¿Existen problemas de calificación general de los registros públicos existentes en la calificación de la propiedad inmueble?	¿OBJETIVOS ESPECIFICOS N° 2 Desarrollar tareas con los fines de la calificación registral en el registro de propiedad en la zona registral N° IX - sede Lima, en el marco de la calificación de la propiedad inmueble.	¿HIPOTESIS PRINCIPAL La usurpación de la función registral se desnaturaliza con los excesos del registrador al momento de hacer la evaluación fiduciaria del título.	Calificación del registro de predios

Anexo 02: Instrumentos

Entrevista

Instrucciones:

Analice las respuestas, y decida por la más correcta, para que nos ayude a recopilar la información para los correctos resultados de nuestra investigación. Por ese motivo acudimos a Ud. Porque su opinión es de mucha importancia debido a la naturaleza de la investigación y su alto conocimiento respecto al tema.

FICHA DE ENTREVISTA

TÍTULO: USURPACIÓN DE LA FUNCIÓN REGISTRAL EN LA CALIFICACIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS

ENTREVISTADO: Registrador 1

INSTITUCIÓN: Sunarp – Zona Registral N° Ix, Sede Lima

Objetivo general: Analizar de qué manera la usurpación de la función registral se viene dando en la calificación de la propiedad inmueble.

1. Conoce Usted cuáles son sus funciones como registrador público? Porque?

2. Cuáles son los títulos que Usted califica? Porque?

3. Debido a que se dan las tachas y observaciones? Porque?

Objetivo específico 1: Explicar de qué manera las atribuciones del registrador desnaturaliza la función registral en el registro de predios.

1. Cree Usted que el alguna oportunidad se excedió de funciones? Porque?

2. Cuales son lo fundamentos, principios u otras normas en las que se basa para calificar un título? Porque?

3. Cuando el registrador se excede de sus funciones en la calificación de un título, y de acuerdo a la pregunta antes señalada, que generaría en el usuario la no inscripción del título de propiedad, puesto que se estaría atentando contra el derecho a la propiedad? Porque?

4. Cree Usted que para unificar criterios interpretativos solo debería de existir los plenos y acuerdos registrales? Porque?

Objetivo específico 2: Describir cuales son los límites de la calificación registral en el registro de propiedad en la zona registral N° IX, sede Lima, en virtud del artículo 31 del reglamento interno de los registros públicos.

1. Conoce usted cuáles son sus límites como operador jurídico del derecho? Porque?

-
-
2. En alguna oportunidad el Tribunal Registral ha cuestionado sus decisiones?
Porque?

-
-
-
- 3.Cuál es el fundamento por el cual el Tribunal Registral revoca su decisiones?
Porque?

-
-
-
4. Se ha obtenido del repositorio institucional de Sunarp, resoluciones donde se puede observar que el registrador público se extra limita de funciones, cree Usted que usurpa cuestionamientos de índole notarial o judicial? Porque?
-
-
-

FICHA DE ENTREVISTA

TÍTULO: USURPACIÓN DE LA FUNCIÓN REGISTRAL EN LA CALIFICACIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS

ENTREVISTADO: Registrador 02

INSTITUCIÓN: Sunarp – Zona Registral N° Ix, Sede Lima

Objetivo general: Analizar de qué manera la usurpación de la función registral se viene dando en la calificación de la propiedad inmueble.

4. Conoce Usted cuáles son sus funciones como registrador público? Porque?

5. Cuáles son los títulos que Usted califica? Porque?

6. Debido a que se dan las tachas y observaciones? Porque?

Objetivo específico 1: Explicar de qué manera las atribuciones del registrador desnaturaliza la función registral en el registro de predios.

5. Cree Usted que el alguna oportunidad se excedió de funciones? Porque?

6. Cuales son lo fundamentos, principios u otras normas en las que se basa para calificar un título? Porque?

7. Cuando el registrador se excede de sus funciones en la calificación de un título, y de acuerdo a la pregunta antes señalada, que generaría en el usuario la no inscripción del título de propiedad, puesto que se estaría atentando contra el derecho a la propiedad? Porque?

8. Cree Usted que para unificar criterios interpretativos solo debería de existir los plenos y acuerdos registrales? Porque?

Objetivo específico 2: Describir cuales son los límites de la calificación registral en el registro de propiedad en la zona registral N° IX, sede Lima, en virtud del artículo 31 del reglamento interno de los registros públicos.

5. Conoce usted cuáles son sus límites como operador jurídico del derecho? Porque?

6. En alguna oportunidad el Tribunal Registral ha cuestionado sus decisiones? Porque?

- 7.Cuál es el fundamento por el cual el Tribunal Registral revoca su decisiones? Porque?

-
-
-
8. Se ha obtenido del repositorio institucional de Sunarp, resoluciones donde se puede observar que el registrador público se extra limita de funciones, cree Usted que usurpa cuestionamientos de índole notarial o judicial? Porque?

FICHA DE ENTREVISTA

TÍTULO: USURPACIÓN DE LA FUNCIÓN REGISTRAL EN LA CALIFICACIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS

ENTREVISTADO: Registrador 03

INSTITUCIÓN: Sunarp – Zona Registral N° Ix, Sede Lima

Objetivo general: Analizar de qué manera la usurpación de la función registral se viene dando en la calificación de la propiedad inmueble.

7. Conoce Usted cuáles son sus funciones como registrador público? Porque?

8. Cuáles son los títulos que Usted califica? Porque?

9. Debido a que se dan las tachas y observaciones? Porque?

Objetivo específico 1: Explicar de qué manera las atribuciones del registrador desnaturaliza la función registral en el registro de predios.

9. Cree Usted que el alguna oportunidad se excedió de funciones? Porque?

10. Cuales son lo fundamentos, principios u otras normas en las que se basa para calificar un título? Porque?

11. Cuando el registrador se excede de sus funciones en la calificación de un título, y de acuerdo a la pregunta antes señalada, que generaría en el usuario la no inscripción del título de propiedad, puesto que se estaría atentando contra el derecho a la propiedad? Porque?

12. Cree Usted que para unificar criterios interpretativos solo debería de existir los plenos y acuerdos registrales? Porque?

Objetivo específico 2: Describir cuales son los límites de la calificación registral en el registro de propiedad en la zona registral N° IX, sede Lima, en virtud del artículo 31 del reglamento interno de los registros públicos.

9. Conoce usted cuáles son sus límites como operador jurídico del derecho? Porque?

10. En alguna oportunidad el Tribunal Registral ha cuestionado sus decisiones? Porque?

- 11.Cuál es el fundamento por el cual el Tribunal Registral revoca su decisiones? Porque?

12. Se ha obtenido del repositorio institucional de Sunarp, resoluciones donde se puede observar que el registrador público se extra limita de funciones, cree Usted que usurpa cuestionamientos de índole notarial o judicial? Porque?

FICHA DE ENTREVISTA

TÍTULO: USURPACIÓN DE LA FUNCIÓN REGISTRAL EN LA CALIFICACIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS

ENTREVISTADO: Registrador 04

INSTITUCIÓN: Sunarp – Zona Registral N° Ix, Sede Lima

Objetivo general: Analizar de qué manera la usurpación de la función registral se viene dando en la calificación de la propiedad inmueble.

10. Conoce Usted cuáles son sus funciones como registrador público? Porque?

11. Cuáles son los títulos que Usted califica? Porque?

12. Debido a que se dan las tachas y observaciones? Porque?

Objetivo específico 1: Explicar de qué manera las atribuciones del registrador desnaturaliza la función registral en el registro de predios.

13. Cree Usted que el alguna oportunidad se excedió de funciones? Porque?

14. Cuales son lo fundamentos, principios u otras normas en las que se basa para calificar un título? Porque?

15. Cuando el registrador se excede de sus funciones en la calificación de un título, y de acuerdo a la pregunta antes señalada, que generaría en el usuario la no inscripción del título de propiedad, puesto que se estaría atentando contra el derecho a la propiedad? Porque?

16. Cree Usted que para unificar criterios interpretativos solo debería de existir los plenos y acuerdos registrales? Porque?

Objetivo específico 2: Describir cuales son los límites de la calificación registral en el registro de propiedad en la zona registral N° IX, sede Lima, en virtud del artículo 31 del reglamento interno de los registros públicos.

13. Conoce usted cuáles son sus límites como operador jurídico del derecho? Porque?

14. En alguna oportunidad el Tribunal Registral ha cuestionado sus decisiones? Porque?

- 15.Cuál es el fundamento por el cual el Tribunal Registral revoca su decisiones? Porque?

-
-
-
16. Se ha obtenido del repositorio institucional de Sunarp, resoluciones donde se puede observar que el registrador público se extra limita de funciones, cree Usted que usurpa cuestionamientos de índole notarial o judicial? Porque?

FICHA DE ENTREVISTA

TÍTULO: USURPACIÓN DE LA FUNCIÓN REGISTRAL EN LA CALIFICACIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS

ENTREVISTADO: Registrador 05

INSTITUCIÓN: Sunarp – Zona Registral N° Ix, Sede Lima

Objetivo general: Analizar de qué manera la usurpación de la función registral se viene dando en la calificación de la propiedad inmueble.

13. Conoce Usted cuáles son sus funciones como registrador público? Porque?

14. Cuáles son los títulos que Usted califica? Porque?

15. Debido a que se dan las tachas y observaciones? Porque?

Objetivo específico 1: Explicar de qué manera las atribuciones del registrador desnaturaliza la función registral en el registro de predios.

17. Cree Usted que el alguna oportunidad se excedió de funciones? Porque?

18. Cuales son lo fundamentos, principios u otras normas en las que se basa para calificar un título? Porque?

19. Cuando el registrador se excede de sus funciones en la calificación de un título, y de acuerdo a la pregunta antes señalada, que generaría en el usuario la no inscripción del título de propiedad, puesto que se estaría atentando contra el derecho a la propiedad? Porque?

20. Cree Usted que para unificar criterios interpretativos solo debería de existir los plenos y acuerdos registrales? Porque?

Objetivo específico 2: Describir cuales son los límites de la calificación registral en el registro de propiedad en la zona registral N° IX, sede Lima, en virtud del artículo 31 del reglamento interno de los registros públicos.

17. Conoce usted cuáles son sus límites como operador jurídico del derecho? Porque?

18. En alguna oportunidad el Tribunal Registral ha cuestionado sus decisiones? Porque?

19.Cuál es el fundamento por el cual el Tribunal Registral revoca su decisiones? Porque?

20. Se ha obtenido del repositorio institucional de Sunarp, resoluciones donde se puede observar que el registrador público se extra limita de funciones, cree Usted que usurpa cuestionamientos de índole notarial o judicial? Porque?

Anexo 03: Validación de instrumento



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES:

- I.1 Apellidos y Nombres del Validador: Dr. Enrique Huarniz.
 I.2 Cargos en la institución donde labora: _____
 I.3 Nombre del instrumento: Entrevista.
 I.4 Título de la investigación: Usurpación de la Función Registral en la calificación del registro de predios.
 I.5 Autor (A) del instrumento: Gabriela Andrade Palomo.

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE					ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	
Claridad	Esta formulado con lenguaje comprensible														
Objetividad	Esta adecuado a las leyes y principios científicos														
Actualidad	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades de la Investigación														
Organización	Existe una organización lógica														
Suficiencia	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales														
Intencionalidad	Esta adecuado para valorar las categorías														
Consistencia	Se respalda en fundamentos técnicos y científicos														
Coherencia	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos jurídicos														
Metodología	La estrategia responde a una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos														
Pertinencia	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al medio científico														

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El instrumento cumple con los requisitos para su aplicación
- el instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

X

IV. PROMEDIO DE LA VALORACIÓN

90%

Lima, 05 de marzo del 2016.



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES:

- I.1 Apellidos y Nombres del Validador: Dr. Víctor Bueno
 I.2 Cargos en la institución donde labora: _____
 I.3 Nombre del instrumento: Entrevista.
 I.4 Título de la investigación: Usurpación de la Función Registral en la calificación del registro de predios.
 I.5 Autor (A) del instrumento: Gabriela Andrade Palomo.

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE					ACEPTABLE						
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100				
Claridad	Esta formulado con lenguaje comprensible													/				
Objetividad	Esta adecuado a las leyes y principios científicos													/				
Actualidad	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades de la investigación													/				
Organización	Existe una organización lógica													/				
Suficiencia	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													/				
Intencionalidad	Esta adecuado para valorar las categorías													/				
Consistencia	Se respalda en fundamentos técnicos y científicos													/				
Coherencia	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos jurídicos													/				
Metodología	La estrategia responde a una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos													/				
Pertinencia	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al medio científico													/				

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El instrumento cumple con los requisitos para su aplicación
 - el instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

Si

IV. PROMEDIO DE LA VALORACIÓN

90%

Lima, 05 de marzo del 2016.



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES:

- I.1 Apellidos y Nombres del Validador: Dr. Milton Orbezo.
 I.2 Cargos en la institución donde labora: _____
 I.3 Nombre del instrumento: Entrevista.
 I.4 Título de la investigación: Usurpación de la Función Registral en la calificación del registro de predios.
 I.5 Autor (A) del instrumento: Gabriela Andrade Palomo.

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE					ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	
Claridad	Esta formulado con lenguaje comprensible											✓			
Objetividad	Esta adecuado a las leyes y principios científicos											✓			
Actualidad	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades de la investigación											✓			
Organización	Existe una organización lógica											✓			
Suficiencia	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											✓			
Intencionalidad	Esta adecuado para valorar las categorías											✓			
Consistencia	Se respalda en fundamentos técnicos y científicos											✓			
Coherencia	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos jurídicos											✓			
Metodología	La estrategia responde a una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos											✓			
Pertinencia	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al medio científico											✓			

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El instrumento cumple con los requisitos para su aplicación
- el instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

E

IV. PROMEDIO DE LA VALORACIÓN

90%

Lima, 05 de marzo del 2016.

Anexo 04: Artículo científico

Artículo científico

“usurpación de la función registral en la calificación de registro de predios”

“Usurpation of the registration function in the qualification of record of predios”

Gabriela Andrade Palomo

Universidad Cesar Vallejo

Resumen

Esta investigación es de tipo básica, explicativa y de corte longitudinal, cuyo objeto es explicar de qué manera se viene dando la usurpación de la función registral en la calificación de registro de predios sede Lima y donde nuestra muestra fueron 5 registradores públicos que ejercen en su labor diaria la calificación de títulos que equivocadamente dichos registradores no respetan los límites al momento de calificar un título, tal es así que en la actualidad no solo basta los acuerdos y plenos registrales, para unificar criterios interpretativos, en tal sentido estamos frente a una desnaturalización de la función registral y esto genera en la población inseguridad jurídica ya que la única finalidad por la que anteceden ante un registrador es por salvaguarda de un derecho inscribible.

Palabras claves: Usurpación, función registral, propiedad inmueble, registrador, calificación.

Abstract

This investigation is of a basic, explanatory and longitudinal type, whose purpose is to explain how the usurpation of the registry function has been taking place in the Lima headquarters land registry qualification and where our sample was 5 public registrars that exercise in their daily work the qualification of titles that these registrars mistakenly do not respect the limits at the time of qualifying a title, such that at present not only the agreements and full registrations are enough, to unify interpretive criteria, in this sense we are facing a denaturation of the registry function and this generates legal uncertainty in the population since the only purpose for which they predate a registrar is to safeguard an inscribable right.

Keywords: Usurpation, registry function, real estate, registrar, qualification.

I. Introducción

I.1 Introducción

El dos de enero del año 1888, se crea los Registros Públicos, con la finalidad de proteger los bienes y derechos de la población y en consecuencia brindar seguridad jurídica a los actos y contratos que requerían de tutela registral. Sin embargo en la actualidad observamos que la situación jurídica de cada persona es diferente ya que unos ya tienen su derecho inscrito y otros pretenden o están en camino a formalizar su inscripción de propiedad ante los Registros Públicos con la finalidad de dejar de ser precarios y de proteger su bien frente a terceros gracias a la publicidad registral que les otorga la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, pero que durante el proceso a obtener tal formalización se les presentan barreras como por ejemplo; los costos que acarrea dicho procedimiento así como también los criterios que utiliza cada registrador de la mano con el principio de legalidad al momento de la calificación de los documentos para inscribirlos en el registro de propiedad inmueble, por ello es que la presente investigación va dirigida a aquella independencia interpretativa que ostenta el registrador al momento de calificar la inscripción de determinado bien por la cual muchas personas no han podido inscribir su título en el tiempo adecuado, esto debido a las observaciones o tachas que comúnmente realizan los registradores, tal como refiere la ley N° 26366 Ley de creación del sistema nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos y a su vez también el reglamento general de los Registros Públicos en su artículo 31, donde indica que tanto el registrador como un vocal del tribunal registral ostentan la evaluación integral del título y que tienen por objeto determinar la procedencia de su inscripción; es decir que sus actuaciones son la independencia o autonomía del Registrador y que a su vez es una característica de la función registral que se despliega con ciertas restricciones o limitaciones conforme a ley; es decir que en la presente investigación desarrollaremos si la no aplicación de estas restricciones hace que se desnaturalice la función calificadora del registrador al excederse de sus funciones en el momento de la evaluación integral del título o los documentos presentados por los usuarios mediante una solicitud para la inscripción y obtención de una partida registral en registro de predios.

En la presente investigación y para efectos de este trabajo además de elaborar los antecedentes a nivel nacional e internacional como son; las teorías, enfoques conceptuales

donde se enmarca la investigación, se va realizar un análisis de 5 resoluciones emitidas por el Tribunal Registral Ahora bien dicha calificación proviene también de labores que realizan los notarios, jueces e incluso los funcionarios de la administración pública, pero nuestra investigación va dirigida a esa independencia o autonomía en la calificación que supone también que el Registrador tenga libertad de criterio para realizar el examen o el enjuiciamiento de los títulos presentados al Registro, con la finalidad de determinar si el derecho o la situación jurídica que se pretende publicitar cumple o no con los requisitos previstos en la normativa legal correspondiente, por lo tanto nuestro problema es explicar de qué manera la usurpación de la función registral desnaturaliza la calificación del registro de predios.

I.2 Antecedentes

Internacional

Hidalgo (2014). “La errónea certificación sobre el derecho de propiedad de un bien inmueble y sus consecuencias jurídicas” (Tesis de Pre – grado). Universidad Regional Autónoma de Los Andes, Ibarra – Ecuador. La autora cita lo siguiente: La calificación es algo más, entonces, que el mero examen formal de la documentación, por lo que de su ámbito debe quedar fuera de la verificación de corrección de la rogatoria. Precisamente, el carácter rogado de la inscripción no permite que el procedimiento se someta a un riguroso régimen de control de la instancia. Circunscrito a la mera ratificación de los recaudos exigidos pro forma. Con respecto a la recepción de documentos, no puede hablarse, por tanto, de calificación, so riesgo de extender el concepto hasta equipararlo con cualquier actuación desarrollada desde el Registro.

Nacional

Chávez (2016) La incompatibilidad de los mandatos judiciales con los asientos registrales, del registro de predios urbanos en el alto índice de medidas cautelares en la zona registral IX Sede Lima (tesis para optar el grado de maestro en derecho notarial y registral) Sostiene, de esta manera las incompatibilidades advertidas y comprobadas que resulta de los mandatos judiciales con los asientos registrales del registro de predios urbanos al presentarse un alto índice de medidas cautelares, ocasiona inscripciones carentes de validez, por lo tanto se encontraría lejos de la seguridad jurídica; encontrándose una mayor problemática en el registro de propiedad, de lo cual

lamentablemente resultan directamente afectados los titulares, sin quedar ajeno a ello el mismo registro.

Aliaga (2012).” La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú” (Tesis de Pre – grado). Pontificia Universidad Católica del Perú, Perú. Asumió que es lamentablemente, la creación del título inscribible no es simple, ya que será necesario realizar una serie de procedimientos previos, los cuales, debido a su onerosidad, complejidad y su prolongado tiempo de gestión, desincentivan a los ciudadanos a iniciar o culminar el procedimiento dirigido a la inscripción registral.

Alberca (2015) “Calificación de documentos Judiciales” (tesis para optar el grado de Abogado en la Universidad de Piura). concluyó que es conveniente la necesidad de establecer lo antes posible una normatividad, en la cual se pueda extender inscripción cuando el supuesto titular no ha presentado los documentos que se adecuen a los requisitos establecidos en esta.

I.3 Fundamento teórico

Amorós (1996). Es el derecho que regla de modo inmediato y primario el nacimiento, modificación, extinción y eficacia de las relaciones jurídicas registrales y de modo general la organización y funcionamiento del registro de la propiedad (p.618).

Marín (2012) Es el conjunto de normas reguladoras de las relaciones jurídicas respecto de aquellos bienes aptos para engendrar titularidades erga omnes, mediante la publicidad del registro (derecho registral objetivo); y es el conjunto de facultades derivadas de una relación jurídica en contacto por el registro y; por tal dotado de efectos erga omnes (derecho registral subjetivo). (p.54.)

Pau Pedrón (1995). La calificación consiste en en el control de legalidad de los documentos inscribibles y su finalidad es exclusivamente la de determinar la accesibilidad del título al registro (p.66,67).

La propiedad ha sido durante mucho tiempo encerrada entre las paredes civilistas, no obstante la misma trasciende en las diversas ramas del derecho y de las otras materias. No obstante ello actualmente es necesario enfocar su estudio a partir de lo desarrollado en el ámbito constitucional. (Mendoza del Maestro 2013, p.108).

Gonzales (2002). Indicó que se entiende por evaluación integral al examen completo y por una sola vez que el Registrador realiza del título ingresado al Registro. (p.206).

Mediante la Resolución N° 059-2002-SUNARP-TR-L, menciona que los alcances de la calificación registral que realizan las instancias debe circunscribirse en principio a las partidas registrales directamente involucradas con el título presentado, salvo que se requiera acudir complementariamente a los antecedentes registrales, como en los casos en los que el bien, la persona o el elemento constituye la base sobre la cual descansa la inscripción carezca de autonomía o se trate de asientos en los que por su extensión, no hubiese consignado observación relevante respecto del acto inscrito, y aquella conste en el título que sirvió de base a la inscripción. (Escuela de Capacitación Registral, 2009. P.18).

II. Metodología

Diseño

El diseño de la investigación será no experimental; Kerlinger (1979), señaló que los trabajos no experimentales se dedican a observar los fenómenos tal y como se dan en su plano natural, luego de allí pasar a analizarlos debidamente. Es así que, el investigador no tiene control directo sobre las variables, no puede influir ni manipularlas, por ser variables independientes que ya existen en la realidad social.

El alcance del estudio será Correlacional-Causal, Hernández, Fernández y Baptista (2014), definieron que, este parámetro se encarga de describir las relaciones entre dos o más variables en un único momento, ya sea en términos correlaciones o en función de causa y efecto.

Método

La presente investigación tiene un método de observación no participativo investigación explicativa de naturaleza no experimental.

Cabe resaltar que es común que los problemas jurídicos se utilicen un enfoque cualitativo cuya finalidad será explicar los hechos jurídicos frente al ordenamiento social (Arazamendi, 2000. P.161)

Enfoque

La investigación cualitativa estudia el entorno; es decir lo que pasa en la realidad, por lo que dichos conocimientos serán en base a lo natural objetivo. (Hernández, Fernández y Baptista. 2007. p.8)

Tipo

El tipo de investigación será básica; este tipo de investigaciones son puras, dirigidas con el propósito de conocer los elementos, leyes de los fenómenos estudiados, por lo que se ira elaborando teorías que tendrán un alcance significativo. Tiene por finalidad la detección, descripción y explicación de los problemas y/o características de determinados hechos que se dan en el interior de una sociedad (Carrasco, 2013, p.56).

Alcance

Según Hernández et al. (2014), el Alcance es explicativo ya que refiere que este estudio se dirige a responder por las causas de eventos o fenómenos sociales; explicar por qué ocurre un fenómeno o por qué se relación dos o más variables (p.88).

Población y muestra

AREA	N
Registro de Predios	
Registradores Públicos	5
Total	5

Fuente: Elaboración propia.

Muestra

No probabilística Por conveniencia, 05 registradores públicos de la registral N° IX – Lima.

Resultado del objetivo General

Analizar de qué manera La usurpación de la Función Registral desnaturaliza la función registral en el registro de predios.

Categoría independiente.

La usurpación de la función registral, se viene desarrollando, debido a que el registrador se excede de sus funciones, tanto es así que en varias ocasiones hace la figura de otro operador jurídico como es un notario o un juez.

Categoría dependiente.

De la calificación de registros de predios, el registrador se extralimita de sus funciones al calificar y/o cuestionar temas que nos de su competencia, resultado extraído de la entrevistas que se realizo a los registradores públicos.

Resultado del objetivo específico 1

Explicar de qué manera las atribuciones del registrador desnaturaliza la función registral en el registro de predios.

Resolución N° 021-2015-SUNARP-TR-L, el Tribunal Registral, resuelve revocar la denegatoria formulada por el Registrador de Registros de Predios de Lima y dispone su inscripción, debido a que no es materia de calificación toda vez que no está dentro del ámbito de competencia del notario se encuentra dilucidar la incertidumbre jurídica que ante el se presenta, antes de emitir la declaración correspondiente o denegar el trámite, asumiendo responsabilidad por el contenido de su declaración, el Tribunal confirma que no es materia de calificación (Tribunal Registral. 2016. P.7).

El registrador formula tacha sustantiva fundamentando que existe oposición en el acto que pretende calificar y cuando ello sucede el registrador se sustenta en la Ley N° 27333 en su artículo 5, literal g) que dispone que ante la oposición de un tercero al trámite notarial de prescripción, el notario dará por concluido el dicho trámite comunicando la oposición al solicitante y también al Colegio de Notarios de Lima como también a la oficina registral correspondiente, el registrador al deducir este criterio ha verificado la validez del acto procedimental previo a la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio, pero el apelante aduce que la oposición que realiza el registrador desconoce la competencia del notario respecto de la validez de la declaración de fondo que ha emitido y los actos procedimentales que ha practicado ; sin embargo frente a la decisión que formula el registrador el artículo 43 de D:S 035-2006-VIVIENDA, señala en su

numeral 43.1 menciona que, hasta el momento de emitirse el acta notarial que ponga fin al procedimiento, cualquier persona podrá formular oposición a la declaración de la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o a la formulación de los títulos supletorios a en trámite. en consecuencia como la oposición se formuló y se desestimó antes de que se emita el acta notarial, por ello es que el Tribunal Registral revoca la decisión del registrador y ordena la inscripción del título. En esta resolución más podemos apreciar que los exceso del registrador desnaturalizan la función registral puesto que se tiene que acudir a una apelación para obtener la inscripción del título, ya que el registrador al momento de la calificación cuestionó actos ya validados por el notario y que también desconoce sus facultades en los procesos no contenciosos y esta actuación en la incide recae sobre el art 31 del reglamento general de los registros públicos porque contraviene a la evaluación integral y autónoma que este pueda realizar sobre un determinado título.

Resolución N° 2168-2015-SUNARP-TR-L, el Tribunal Registral, resuelve disponer su inscripción, previo pago de los derechos registrales que correspondan, debido a que los cuestionamientos que realiza el registrador vienen a ser cuestionamientos de fondo, por tal motivo no esta facultado para calificar asuntos de competencia y responsabilidad de otro operador jurídico. (Tribunal Registral. 2016. P.6)

La presente apelación de funda principalmente en la calificación que realiza el registrador frente a la prescripción adquisitiva de dominio, que según nuestro ordenamiento jurídico en su artículo 950 del código civil es una forma de adquirir la propiedad, pero el registrador impugna este acto tachándolo sustantivamente al fundamentar que solo pueden adquirir por prescripción adquisitiva de dominio los poseedores y mas no los propietarios y esto en mención de que la solicitud presenta fue hecha por los prescribientes que adquirieron la propiedad mediante transferencia otorgada por la Sra. Juana Reyes Garate, la misma que es titular registral juntamente con su cónyuge Javier Ugarriza Gode, siendo en consecuencia que el otorgamiento de escritura pública su vía correspondiente; sin embargo el fundamente de la apelación en primer lugar se funda en que el registrador no puede sugerir a los interesados que sigan un proceso judicial de otorgamiento de escritura pública puesto que no hay conflicto, más aun cuando en el presente caso ya cuenta con una escritura pública. Entonces el registrador al realizar esta acción no favorece al usuario para que pueda sanear su derecho de propiedad, sino que al

contrario lo hace para negar la eficacia a la declaración de adquisición de la propiedad recién efectuada por el notario en el ejercicio de sus atribuciones.

Pese a que existe una directiva N° 013-2003-SUNARP-SN, y que en el punto IV de misma señala la obligatoriedad del cumplimiento del registrador, de no tomarse la atribución de calificar la validez de los actos procedimentales ni el fondo o la motivación de la declaración notarial; por lo tanto el Tribunal Registral revoca la decisión impugnada por el registrador.

De la presente resolución hay que señalar que el registrador se excede de sus funciones y a su vez desnaturaliza la función registral al direccionar al usuario a otro tipo de procedimiento porque considera según su criterio interpretativo que no es el más idóneo, considerando también que transgrede sus facultades autónomas y esto a su vez es un exceso que no corresponde a la calificación que ejerce el registrador.

Resolución N° 1920-2015-SUNARP-TR-L, el Tribunal Registral, resuelve disponer revocar la tacha sustantiva formulada por la registradora y dispone su inscripción conforme a los documentos vertidos en el análisis, previo pago de los derechos registrales correspondientes, en razón de que no corresponde que la registradora califique asuntos y responsabilidades que no se les atribuyen. (Tribunal Registral. 2015. P.6 y7).

La decisión de tachar sustantivamente el título, realizada por la registradora Ada Violeta Perales Vega fue una decisión fundamentada en base al tiempo que requiere la prescripción adquisitiva de dominio tal como lo señala el artículo 950 del código civil, al señalar que el tiempo para la prescripción adquisitiva de dominio empezara a contabilizarse a partir de la culminación de la declaratoria de fábrica, criterio que no guarda coherencia puesto que al registrador no le corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos que debe reunir la posesión así como plazo y las características del mismo, y por tales consideraciones es que el Tribunal Registral revoca tal decisión y ordena que se inscriba el título en el registro de correspondiente en tal caso la actuación del registrador excede su calificación y esto hace que se la función registral.

Resolución N° 337-2015-SUNARP-TR-L, el Tribunal Registral, resuelve disponer dejar sin efecto el punto 3 y revocar los demás extremos formulada por el registrador público del registro de predios, en razón de que no forma parte de la calificación registral el verificar la notificación, su eficacia ni el contenido de las publicaciones, por cuanto son aspectos propios del procedimiento y por ende su verificación corresponde al notario (Tribunal Registral. 2015. P.8).

En el presente caso la decisión que impugna el Registrador se da en tres directrices, la primera que no se ha cumplido con aclarar una escritura pública, en base a sus linderos y medidas perimétricas del inmueble, seguido de escritura pública que figura en las publicación insertas y la tercera menciona que los planos perimétricos presentados en la rogatoria no están visados por la municipalidad competente; por lo tanto el Tribunal Registral resolverá dos cuestionamientos, si es que corresponde a instancias registrales cuestionar la formalidad de los planos en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio notarial y la otra es establecer si es que corresponde al registrador calificar el contenido de las publicaciones en los diarios efectuados en el mismo procedimiento, pero según según la resolución N° 1847-2010-SUNARP-TR-L, menciona que los requisitos así como la correcta notificación a los titulares no es una acto que será materia de calificación, por ello es que revoca el extremo de la vización de los planos porque solo basta con la declaratoria de fabrica. El criterio interpretativo utilizados por el registrador no guarda relación con la normas señaladas por tanto aquí también apreciamos una desnaturalización de la función registral.

Resultado del Objetivo específico 2

Describir cuales son los límites de la calificación registral en el registro de propiedad en la zona registral N° IX, sede Lima, en virtud del artículo 31 del reglamento interno de los registros públicos.

Los límites están establecidos en el mismo reglamento, la dificultad recae en que los registradores públicos tienen varios e independientes criterios interpretativos y esto hace que se desnaturalice su función, debido a que cuestionan hechos de otra índole material.

5. conclusiones

La usurpación de funciones en las que incide el registrador al momento de calificar el título hace que desnaturalice dicha función puesto que su finalidad es realizar una evaluación integral del título pero sin excederse de sus competencias.

Los excesos del registrador al momento de la calificación del título, se dan porque el registrador materializa funciones que no son de su competencia como por ejemplo cuestionar actos ya validados por otra competencia o tratar de influir en el usuario para que muchas veces redireccione el procedimiento de inscripción ante un juez.

La aplicación incorrecta de los alcances de la calificación que debe de aplicar el registrador hace que se desnaturalice la función registral puesto que está observando competencias fuera de su alcance, reflejados en el artículo 32 del Reglamento general de los Registros Públicos y esto desencadena en la población un gasto adicional al ya iniciado.

Que de los elementos sustanciales de la calificación del registrador, deben de ser necesariamente establecidos de acuerdo a la normativa registral a efectos de evitar excesos en los operadores del derecho, ya que la función principal del registrador es generar seguridad jurídica para salvaguardar un derecho petitionado.

III. Referencias

Álvarez C., J (1984). Derecho inmobiliario registral. España: Civitas.

Alvarez C.J.A (2006). Derecho inmobiliario registral, 2da edición, comares, Granada.

Alberca C.C (2005). Calificación registral de documentos judiciales, tesis de pregrado. Universidad de Piura - Perú.

Amoros G.M (1996). La Calificación Registral. Tomo I. Civitas. Madrid.

Anaya C.J (2009) Límites a la función calificadora del registrador. Fuero Registral. Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral. N° 6. Lima - SUNARP.

Carreto J (2014). El derecho registral ante las actuaciones de la modernización del segundo registro de la propiedad de la ciudad de Quetzaltenango y la seguridad jurídica del notario recuperado de <http://biblio3.url.edu.gt/Tesario/2014/07/01/Carreto-Jacqueline.pdf>

Constitución Política del Perú de 1993.

Código Civil de 1984.

Escuela de capacitación Registral (2009). Compendio digital de precedentes de observancia obligatoria. Oficina de imagen institucional y relaciones públicas SUNARP-Raul Peña SAC. 1ra y 3ra edición - Lima.

Espinoza E.J. (2007). El horror vacui de los registradores y el Tribunal Registral. En: diálogo con la jurisprudencia, Gaceta Jurídica. Nro. 106, Lima.

Fernández R.J. (2006). Derecho Administrativo y Administración Pública. Ed. 4. Editorial Porrúa. México.

Goghlan A. (1984). Teoría General del derecho inmobiliario registral. Edit Abeledo Perrot. Buenos Aires.

Gomez. G.F.J (2009). Defectos en los documentos presentados a inscripción en el registro de la propiedad. Definición entre faltas subsanables e insubsanables. 2da edición. Madrid. Centro de Estudios Registrales.

Gonzales. B.G. (2012). Derecho Registral y Notarial. Tomo I Ed. 3. Editorial Jurista Editores. Lima.

Gonzales B.G. (2008). El Registro. Ed. 2. Editorial Jurista Editores. Lima.

Hernández, R.F.C. y Baptista, P. (2010). Metodología de la investigación. (5°. Ed). México: McGRAW-HILL / INTERAMERICANA.

Hidalgo. N. L (2014). La errónea certificación sobre el derecho de propiedad de un bien inmueble y sus consecuencias jurídicas (Tesis de Pre – grado). Recuperado de: <http://186.3.45.37/bitstream/123456789/2071/1/TUIAB010-2015.pdf>. Universidad Regional Autónoma de Los Andes, Ibarra – Ecuador.

La Calificación Registral en el pensamiento de Don Jerónimo González (1996). Su vigencia actual La calificación registral. Madrid. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y Editoria I Civitas S.A. Vol I.

Ley N° 26366, ley de creación del sistema nacional de los registros públicos y de la superintendencia de los registros públicos.

Ley N° 27444. Ley del Procedimiento Administrativo General.

Manual de los procedimientos registrales, recuperado de http://dataonline.gacetajuridica.com.pe/resource_gcivil/PubOnlinePdf/05072013/07%20Manual%20de%20Procedimientos%20Registrales.pdf

Mazano. S.A.(1994) Derecho Registral Inmobiliario. Procedimiento Registral Ordinario. Vol II.Madrid. Centro de Estudios Registrales.

Moisset de Espanes L. (1977). Función calificadora del registrador. Sus límites. Semanario Jurídico de Comercio y Justicia N° 17.

Portal de la Superintendencia Nacional de los registros Públicos. recuperado de <https://www.sunarp.gob.pe>

Portal del Registro General de la propiedad de la República de Guatemala. (2013). Guías de calificación registral. Recuperado de <https://www.rgp.org.gt/index.php/guias-de-calificaion-registral23>

Portal del Registro General de la propiedad de la República de Guatemala. (2013). Acuerdo Gubernativo 30 – 2005. Guatemala. Recuperado de https://www.rgp.org.gt/docs/ayr/ACUERDO_GUBERNATIVO_30_2005.pdf

Plenos de Derecho Registral recuperado de <https://www.sunarp.gob.pe/index.asp>.

Real Academia Española (2006). Concepto de la calificación. Recuperado de <http://dle.rae.es/?id=6o4nq5A>.

Reglamento general de los Registros Públicos.

Scotti. E.O (1983) Derecho Registral Inmobiliario. Modalidades y efectos de las observaciones registrales. Universidad de Buenos Aires.

Torres M.F.J (2000) Calificación de documentos judiciales. Temas de Derecho Registral. Lima. SUNARP. Vol IV.

Villaro (2010) derecho registral inmobiliario. Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo DePalma. Burnos Aires.

Anexo 05: Acta de Originalidad

	ACTA DE APROBACIÓN DE ORIGINALIDAD DE TESIS	Código : F06-PP-PR-02.02
		Versión : 08
		Fecha : 12-09-2017
		Página : 1 de 1

Yo, Luzmila Salomino Gonzales
 docente de la Facultad Derecho y Escuela
 Profesional Derecho de la Universidad César Vallejo (precisar
 filial o sede), revisor (a) de la tesis titulada

" Usurpación de la función registral en la calificación
de registro de predios "

del (de la) estudiante Gabriela Andrade Palomo
 constato que la investigación tiene un índice de
 similitud de 26% verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin.

El/la suscrito (a) analizó dicho reporte y concluyó 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.

Lugar y fecha 02-07-16

.....

 Firma

Nombres y apellidos del (de la) docente


DNI: 22422843

Elaboró	Dirección de Investigación	Revisó	Representante de la Dirección / Vicerrectorado de Investigación y Calidad	Aprobó	Rectorado
---------	----------------------------	--------	---	--------	-----------

Anexo 06: Evaluación de la similitud del instrumento con Turnitin

Feedback Studio - Google Chrome
 es.turnitin.com/esp/carta/ey/?o=1171102793&u=1063044214&e=10&ang=es

feedback studio USUFRONCO DE LA FACULTAD REGISTRAL EN LA CALIFICACION DE REGISTROS DE PREVIOS 25 60 de 62



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO
 FACULTAD DE DERECHO
 ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Participación de la Función Registral en la calificación de registros de Previsión

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

AUTORA:
Guberto Andrade Palomo

ASESOR:
Diego Huelgas Allain

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:
Derecho Administrativo

LIMA - PERÚ
2016

Resumen de coincidencias

26 %

Se están viendo fuentes similares

Ver Fuentes en inglés (Beta)

Condiciones	Porcentaje
1 Erreagato a Universidad	9 %
2 reportito.upe.edu.pe	3 %
3 www.scribd.com	2 %
4 www.cesarvallejo.com.pe	1 %
5 www.upe.edu.pe	1 %
6 es.scribd.com	1 %
7 www.derecho.pe	1 %
8 Erreagato a Universidad	1 %
9 es.scribd.com	1 %
10 Erreagato a Universidad	1 %
11 reportito.upe.edu.pe	<1 %
12 scribd.com	<1 %
13 Erreagato a Universidad	<1 %
14 es.scribd.com	<1 %
15 es.scribd.com	<1 %

Página 1 de 39 Número de palabras: 9411

Turnitin Report Turnitin Classic High Resolution

21:20 ESP 12/09/2019

Anexo 07: Acta de publicación

 UCV UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO	AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN DE TESIS EN REPOSITORIO INSTITUCIONAL UCV	Código : F08-PP-PR-02.02
		Versión : 09
		Fecha : 23-03-2018
		Página : 1 de 1

Yo GABRIEL ANTONIO PALOMO, identificado con DNI N° 46333307, egresado de la Escuela Profesional de DERECHO, de la Universidad César Vallejo, autorizo No autorizo () la divulgación y comunicación pública de mi trabajo de investigación titulado "Corrupción PC y Función REGISTRAR EN LA LA. UCV" DE REVISADO D.E. PRE-DUES en el Repositorio Institucional de la UCV (<http://repositorio.ucv.edu.pe/>), según lo estipulado en el Decreto Legislativo 822, Ley sobre Derecho de Autor, Art. 23 y Art. 33

Fundamentación en caso de no autorización:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....


 FIRMA

DNI: 46333307

FECHA: 16 de Julio del 2018

 DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN UCV UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO PERÚ		Elaboró	Dirección de Investigación	Revisó		Responsable del SGC	 VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN UCV UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO PERÚ		Vicerrectorado de Investigación

Anexo 08: Autorización de la versión final del trabajo de investigación



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

AUTORIZACIÓN DE LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

CONSTE POR EL PRESENTE EL VISTO BUENO QUE OTORGA EL ENCARGADO DE INVESTIGACIÓN DE

Luzaida Salomino Gonzales

A LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN QUE PRESENTA:

Gabriela Andrade Salomo

INFORME TITULADO:

Usurpación de la Función Registral
en la Calificación de Registro de Bienes.

PARA OBTENER EL TÍTULO O GRADO DE:

Abogado

SUSTENTADO EN FECHA: 02-07-16

NOTA O MENCIÓN: 14



Luzaida Salomino

FIRMA DEL ENCARGADO DE INVESTIGACIÓN