



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**Cumplimiento de la Normativa Vigente: Función Calificadora del
Registrador en el Registro de Predios – Sunarp**

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

AUTORA:

Quico Bautista, Leidi Veronica (ORCID: 0000-0001-7474-9223)

ASESORA:

Mgtr. Palomino Gonzáles, Lutgarda (ORCID: 0000-0002-5948-341X)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Registral

LIMA-PERÚ

2020

Dedicatoria

A mis padres y hermanos por su apoyo incondicional y sobre todo por su paciencia en todo momento a lo largo de estos seis años. Mil gracias.

Agradecimiento

Mi más sincero agradecimiento a mi asesora de proyecto y desarrollo Lutgarda Palomino, por su persistencia y por su dedicación para lograr nuestro objetivo.

Índice de contenidos

Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento.....	iii
Índice de contenidos.....	iv
Índice de tablas.....	v
Resumen.....	vi
Abstract.....	vii
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MARCO TEÓRICO	4
III. METODOLOGÍA.....	12
3.1. Tipo y diseño de investigación	12
3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización.....	14
3.3. Escenario de estudio	14
3.4. Participantes.....	14
3.5. Técnicas e instrumento de recolección de datos.....	14
3.6. Procedimiento.....	14
3.7. Rigor científico.....	15
3.8. Método de análisis de datos.....	15
3.9. Aspectos éticos.....	16
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	17
V. CONCLUSIONES.....	29
VI. RECOMENDACIONES.....	30
REFERENCIAS.....	31
ANEXOS.....	34

Índice de tablas

Tabla 1 Matriz de Categorización.....	12
Tabla 2 Resumen de criterios de búsqueda.....	15
Tabla 3 Resultados de la entrevista pregunta 1.....	17
Tabla 4 Resultados de la entrevista pregunta 2.....	18
Tabla 5 Resultados de la entrevista pregunta 3.....	19
Tabla 6 Resultados de la entrevista pregunta 4.....	20
Tabla 7 Resultados de la entrevista pregunta 5.....	21
Tabla 8 Resultados de la entrevista pregunta 6.....	22
Tabla 9 Resultados de la entrevista pregunta 7.....	23
Tabla 10 Resultados de la entrevista pregunta 8.....	24
Tabla 11 Resultados de la entrevista pregunta 9.....	25

Resumen

La presente investigación ha sido realizada con el objetivo de fortalecer el cumplimiento de las diferentes normas que, rigen la función calificadora del registrador en el registro de predios, sobre todo en este nuevo contexto que está viviendo el mundo por el covid-19, donde el estado peruano ha suspendido los vencimientos de los plazos administrativos en todas las instituciones del estado, perjudicando aún más a los usuarios, quienes desde mucho antes de esta nueva situación ya se veían perjudicados con el cumplimiento de los plazos y la falta de uniformidad en los criterios al momento de resolver, sin que la autoridad respectiva los sancione por su proceder, es por ello que, el presente trabajo de investigación es de enfoque cualitativo ya que, el desarrollo de la problemática se da en un mismo contexto de realidades diferentes, por lo que se entrevistara a diferentes usuarios que requieren los servicios del registro de predios. Recogiendo los alcances de cada entrevistado es que, se ha tomado en cuenta que, el registrador debe de cumplir con las normas y adquirir responsabilidad por su incumplimiento y los daños que ocasiona su accionar.

Palabras claves: función calificadora, registrador, registro de predios, incumplimiento de los plazos, falta de uniformidad.

Abstract

The current investigation has been done with the objective of endorse the the fulfilment of the diferent norms that rule over the funtion of registering properties, especially in this new world context caused by the COVID-19, where the peruvian state has suspended the expiration date of administrative terms in all the state institutions ; harming the users, who were already being affected even before this new situtaion, even more; with the authorities not assenting for their missdeeds, for that, this present work of investigation has a qualitative approach since the development of the problem is the same context but in different realities. For that reason, different users that require the registration service will be interviewed, compiling the information of each one, it will be determined if the one being registered fulfil the requirements of norm and if not they have to take responsibility for the breach of it, along with the possible damage caused.

Keywords: Qualifying funtion, recorder, land registry, failure to meet deadlines, lack of uniformity.

I. INTRODUCCIÓN

En este primer capítulo desarrollaremos las complicadas situaciones de los muchos usuarios que requieren los servicios del registro de predios- Sunarp. Es así que dentro de este contexto podemos determinar la problemática general y las específicas, así como también el objetivo general y los objetivos específicos.

Es conocido por los usuarios que requieren los servicios del registro, de las inexactitudes y falta de uniformidad de los registradores al momento de calificar las solicitudes de inscripción, solicitada por el usuario en el registro de predios. Ya que, se ha visto que al ingresar un título el registrador inscribe, otro observa y el otro tacha, el mismo traslado de sucesión pero, a diferentes inmuebles. Un simple traslado de la sucesión a la propiedad debería de inscribirse en siete días hábiles, pero en la actualidad esto demora sesenta días a más. Lo mismo ocurre para la inscripción de otros actos, con los mismos plazos, y con el mismo drama; mucho más de sesenta días en la práctica, es lo que demora la inscripción si es que logramos inscribir. (Gonzales 2017) ante esta situación nadie dice nada sobre la calidad del servicio registral, como son la seguridad de las inscripciones, la legalidad de las observaciones o las tachas de las solicitudes. Esta situación sin duda, se hace insoportable para aquellos que buscan obtener una inscripción en el Registro de Predios. Siendo inevitable cuestionar el profesionalismo de muchos de estos servidores públicos. (p. 368).

Amado (2018) mencionó que los registradores tienen autonomía e independencia con respecto a la calificación de los títulos, no permitiendo la injerencia del presentante de la rogatoria ni de su superior inmediato. Además, actúan dentro de un marco legal con el cual pueden discrepar, claro que este no debe sobreponerse a las normas. Este es el punto más resaltante en esta investigación (p.). (Gonzales 2017) los registradores deben acatar las leyes, reglamentos, principios y directivas para la calificación de un título, el termino criterio no es más que una interpretación a las normas que, rigen la función calificadora del registrador, lo cual es inaceptable.

Por este motivo es que, nuestro sistema registral necesita una reforma urgente para el buen funcionamiento del tráfico inmobiliario (p. 392).

Esta investigación tiene como justificación teórica según Fernández (2014), examinar la realidad en la que se desarrolla la problemática para luego desarrollar una teoría coherente y sustentable a través de los datos y resultados (p. 41). (Gonzales 2017) aportar al conocimiento existente y servir como base para justificar nuestra propuesta de mejorar la función del registrador, las cuales hasta el momento carecen de efectividad puesto que, los registradores interpretan la norma a su medida, por lo que, la gran mayoría de los usuarios se ven vulnerados en sus derechos frente al registrador (p. 302).

La justificación metodológica utilizada en el presente trabajo de investigación presenta como objetivo: Gonzales (2017) contribuir con los usuarios que acuden al registro, ello servirá para mejorar el servicio de inscripción, el cual no solo será aplicable en el registro de Bienes Inmuebles sino en todos los registros y sedes de los Registros Públicos (p. 302). Así mismo nuestra propuesta de mejorar la función calificadora del registrador servirá para mejorar la aplicación de la normatividad vigente, lograr la reducción de la carga laboral y sobre todo brindar eficiencia y rapidez en beneficio de la comunidad. Palomino (2020) es importante en una investigación, que los objetivos estén enfocados a soluciones ante la problemática que se presenta en un determinado contexto. (p. 301).

Justificación social: La necesidad de mejorar la función calificadora del registrador en el Registro de Bienes Inmuebles - Sumar; Sin duda es la justificación más importante a considerar en este trabajo de investigación, la correcta aplicación de las normativas vigentes en la calificación registral de un título; ya que, concedería un aporte fundamental no solo para el registro de bienes inmuebles de los registros públicos sino para todos sus registros y sedes, así como también a la sociedad. Palomino (2020) la investigación debe ser detallada en cuanto al aprovechamiento y las utilidades que esta investigación debe brindar en beneficio de la comunidad (p. 311).

Habiendo obtenido suficiente información para el presente trabajo de investigación podemos determinar el problema general: ¿Cumple el registrador con la normativa vigente al calificar un título presentado en el registro de predios? Y, como problemas específicos podemos señalar los siguientes:

- **PE1:** ¿Cumple el registrador con las normativas vigentes al calificar un título?
- **PE2:** ¿Los usuarios se ven afectados por el proceder del registrador?

Como objetivo general se ha determinado: identificar y demostrar los motivos por el cual el registrador no cumple con la aplicación de la normativa vigente al momento de calificar un título en el registro de predios. Y como objetivos específicos tenemos:

OE1: Describir la problemática en la función calificadora del registrador.

OEI: Demostrar las consecuencias de la inoperatividad de la aplicación de la normativa vigente por el registrador.

II. MARCO TEÓRICO

En el primer capítulo de esta investigación, identificamos el contexto donde se desarrolla la problemática: la Sunarp y, las dificultades que en ella se ve con respecto a la función calificadora que realizan los registradores con los títulos que se presentan en esta institución, a diario desde ya hace mucho tiempo. Fundamentando nuestra investigación en las justificaciones teóricas, metodológica y social. Por ello es que se identificó el problema general, los problemas específicos, el objetivo principal y los objetivos específicos. Parte de nuestra fundamentación también son los antecedentes nacionales basados en tesis de reconocidas universidades del país que, se relacionan y respaldan nuestra teoría de la función calificadora del registrador en cumplimiento de la normativa vigente, es así que, coincidimos en la falta de responsabilidad del registrador así como las deficiencias de su función, pero el problema no solo es nacional sino, también, internacional ya que, al hacer las investigaciones pertinentes nos dimos cuenta que en Alemania y Chile las dificultades en el registro inmobiliario son muy parecidas, por ello es conveniente desarrollar los antecedentes y trabajos previos de la siguiente manera:

Vargas (2017), principio de legitimación y fe pública registral frente a la apariencia jurídica y la responsabilidad del registrador público. Concluyo su investigación a partir que, el registrador no recibe sanción ni es investigado por los actos defectuosos que inscribe basándose en los principios de legitimación y la fe pública registral. Lo cual es inaceptable dado que, el estado le concede una gran responsabilidad al registrador que deviene en jurídica. Por ello el autor considera que deberían de asumir las responsabilidades de su inoperancia.

Becerra (2017), vulneración al derecho de propiedad debido a la inapropiada seguridad jurídica registral. Basado en los análisis de las resoluciones del tribunal registral, se determinó que la inapropiada seguridad jurídica registral genera la transgresión al derecho de propiedad, responsabilizando de esta situación al desempeño del registrador al calificar los títulos. El autor hace hincapié en que, la calificación registral es el examen exhaustivo de los títulos que llegan al registro

para su inscripción, el registrador tiene la capacidad de actuar de manera independiente dentro de los límites que la ley le permite.

Coronel (2017), límites a la función de calificación registral a la luz de la resolución 329-2013 SUNARP-TR-A. Determino que, los errores en la calificación registral provienen directamente del registrador, de la mala aplicación que le da a las normas y reglamentos. También señala que, debido a estos inconvenientes con los registradores los más afectados son los usuarios quienes deben de esperar meses para ver su derecho inscrito cuando solo debería de tomar días...

Como primer antecedente internacional está la Reforma al sistema Notarial y Registral: Un cambio impostergable (19 de octubre 2018). Libertad y Desarrollo. Determino la necesidad de hacer una reforma al sistema en general, para así poder desarrollar eficiencia en el servicio a la reduciendo los costos tanto en el sentido monetario como en el tiempo que demora la ineficiencia de algunos operadores registrales. Pero sin perder de vista la seguridad jurídica que se busca con la inscripción. Por otro lado, se han detectado nombramientos deficientes que hacen aún más ineficiente el sistema institucional de los registros lo cual resulta urgente corregir.

Escasez (2018), determino que, en “Deficiencias e implicancias de la Función Calificadora del Conservador de Bienes Raíces en el Sistema Chileno”, resalto como objetivo general las deficiencias en la calificación del conservador en el sentido que, se ha determinado la falta de uniformidad de criterios al calificar un título, detallando también la definición de conservador a través del autor Caballero, quien manifiesta que el conservador ejerce la función de archivero y una función calificadora que le permite negarse transitoria o definitivamente a inscribir un determinado título.

Lamer (2010), concluyo en su análisis, “El procedimiento registral en Alemania”, determina que la inscripción de los actos jurídicos de compra-venta de inmuebles es constitutiva es decir obligatoria, sin inscripción no se adquieren derechos. Y lo más resaltante es que manifiesta que el registrador solo se limita a comprobar el

cumplimiento de todos los requisitos formales de la transacción. La inscripción se realiza sin mayor comprobación de los requisitos de derecho material, es decir solo tiene que verificar la legalidad formal del parte notarial.

Y, nos vamos al otro extremo de solicitar excesos de documentos para la inscripción a solicitar casi nada e inscribir: “El registro ha permitido la inscripción de títulos falsificados, o ilegales, pues el accionar del registrador en cuanto a la calificación que realiza, en una serie de casos ha quedado reducido a la nada, por lo que los actos fraudulentos se inscribieron sin mayores problemas” (Gonzales 2016, p. 924).

En el Reglamento General de los Registros Públicos, Título IV artículo 32 inciso h señala expresamente, que el registrador tiene el deber de realizar la búsqueda de datos que requiere para la calificación de un título en el respectivo registro, claro que ello se hará cuando se haya realizado con anterioridad otra inscripción y este se encuentre en los archivos de los Registros Públicos. (Alva et al. 2018, p. 12).

El artículo 104 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios precisa que, una vez inscrita la sucesión en el Registro de Personas Naturales se procederá a solicitud de parte, el traslado de la sucesión al registro de bienes inmuebles en mérito al respectivo asiento de inscripción de la sucesión, y de ser necesario se solicitara el título archivado, con el objetivo de no requerir al usuario documento con el que ya cuenta el registro para la corroboración de la identidad de los intervinientes. (Alva et al. 2018, p. 186).

Pero, la mala aplicación de la norma también involucra a otros registros como es el del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Naturales Título VI en la Vinculación con otros Registros artículo 53, donde señala que el traslado de la sucesión al Registro de la Propiedad se hará con el respectivo asiento de inscripción de la sucesión y de ser necesario al título archivado. (Alva et al. 2018, p. 79).

La función registral tiene su propio campo o ámbito de legalidad interna que deberían respetarse para un desempeño armonioso en beneficio de la colectividad. Sin embargo, existen casos en la práctica de esta colisión de intereses de los

registradores, usuarios y notarios, debido a que algunos registradores se exceden en su función calificadora observando detalles irrelevantes. (Cabrera et al. 2000).

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos es un organismo público técnico especializado creado por la Ley N° 26366, que tiene como objetivo planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional. La institución registral se encuentra al servicio de la seguridad. Este sistema tiene como una de sus principales garantías la de brindar seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del registro, buscando lograr la unidad y coherencia en el ejercicio de la función registral. (Alva et al. 2018, p. 7).

Amado (2017) “la búsqueda de la seguridad jurídica es una de las finalidades universales de la publicidad registral. Debe tenerse presente que esta búsqueda de la seguridad jurídica no constituye un postulado abstracto en que se inspira el derecho registral, sino que todas las instituciones y principios registrales responde a dicha finalidad.” (p. 74)

Los registros son criterios fundamentales utilizados para la solución de problemas surgidos en el tráfico inmobiliario, como la conservación de un bien o el intercambio de este a través de diversas figuras de enajenación. Los principios registrales son reglas que deben ser acatadas por los registradores. Son reglas técnicas para un adecuado funcionamiento de la publicidad y sus efectos, sin embargo, no tienen la categoría de principios generales del sistema jurídico, no pueden convertirse en dogma de fe. (Gonzales 2016, p. 356).

Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. Este principio consiste en analizar que el documento que llega al registro tiene una forma auténtica, una forma adecuada y es válido el acto que contiene dicho documento. Aquí viene una distinción tradicional en materia registral; el título formal y el título material. El registrador va a apreciar ambos aspectos, los aspectos formales de la

escritura pública y va a tener que analizar los elementos esenciales de la validez del acto. (Martínez et al. 1999, p. 87).

La publicidad como uno de los principios más importantes en la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, determina la presunción que, toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones. Basándose este principio en que, cualquier individuo que desea tener información sobre un determinado bien puede obtenerlo sin ningún problema en cualquier sede de registros, ya que toda información sobre bienes inmuebles es pública. Este principio se extiende hasta el título archivado. (Gonzales 2016, p. 668).

El principio de legitimación trata básicamente que, el contenido de la inscripción que consta en los asientos registrales se presumen ciertos y por lo tanto producen todos sus efectos mientras no se rectifiquen administrativamente o se declare judicialmente su invalidez. (Gonzales 2016, p. 582, 592).

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantendrá su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva, el del otorgante por causas que no consten en los asientos o título archivado. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. Sin duda es uno de los principios más cuestionables del sistema registral por autor que cito líneas abajo, puesto que de este principio se valen las personas y organizaciones criminales para crear artimañas en el tráfico jurídico de inmuebles y apropiarse de ellos. (Gonzales 2016, p. 741).

El principio de tracto sucesivo consiste en que, ningún acto se inscribe salvo la primera, sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane, es decir la inscripción solicitada tiene que adecuarse a sus antecedentes ya inscritos y al título archivado. (Alva et al. 2018, p. 1).

La prioridad en el tiempo determina el mecanismo por el cual los derechos compatibles se inscriben de acuerdo a la fecha en la que fueron inscritas. Por lo tanto este principio no descarta derechos solo los ordena. (Gonzales. 2016, p. 847).

En el Registro de Propiedad Inmueble se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales. El Registro de Propiedad Inmueble se encuentra integrado por las partidas registrales provenientes de los registros que le dan origen, así como por los asientos que en él se extiendan, organizados mediante un sistema automático de procesamiento de datos. (Alva et al 2018, p.).

“El registrador es el funcionario público que tiene como atribución, calificar los títulos, ordenar y suscribir las inscripciones, liquidar y controlar la cobranza de los derechos registrales, y expedir los certificados”. (Amado 2017, p. 183).

Por otro lado, Amado (2017) señala que, “podemos definir a la calificación registral como el control que realiza el registrador público a efectos de determinar si el título presentado al registro es inscribible sobre la base normativa vigente y de los diversos principios registrales que, como requisitos y presupuestos para la inscripción, cada sistema registral contempla y exige” (p. 176).

La misma autora señala con respecto a la seguridad jurídica lo siguiente: “la búsqueda de la seguridad jurídica es una de las finalidades universales admitidas de la publicidad registral. Debe tenerse presente que esta búsqueda de la seguridad jurídica no constituye un postulado abstracto en que se inspira el derecho registral, sino que todas las instituciones y principios registrales responde a dicha finalidad.” (Amado 2017 p. 74)

El Reglamento General de los Registros Públicos define la calificación registral como la evaluación integral de los títulos presentados al registro que, tiene como fin determinar la procedencia de su inscripción. Esta función se encuentra a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, ellos actúan de manera independiente, personal e indelegable, en

los términos y lineamientos establecidos en el Reglamento y en las demás normas registrales”. (Alva et al. 2018, p.12).

Directiva 07-2015-Sunarp-SN de fecha 22 de octubre del 2015 emitido por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos. Tiene por objeto establecer los lineamientos y uniformidad con respecto de los criterios de los registradores públicos, a fin de agilizar y facilitar las inscripciones a favor de los usuarios. (Alva et al. 2018, p. 11)

Directiva 06-2015-Suanrp-SN de fecha 12 de junio del 2015 emitido por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos. Tiene por objetivo principal la simplificación de los procedimientos registrales a favor de los usuarios, en el sentido que, aquellos que soliciten la inscripción de una sucesión intestada en el mismo acto puedan solicitar el traslado de esta, al registro de la propiedad, siempre y cuando el predio se encuentre inscrito en el registro de la propiedad. (Alva et al. 2018, p. 12)

Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por la Comisión permanente de la Republica, de fecha 10 de abril del 2001, en el artículo 40 señala que, las entidades públicas están prohibidas de solicitar documentos que ellos mismos hayan generado o se encuentren en sus archivos. (Ley 27444, Ley del procedimiento administrativo general, 2001)

De acuerdo a la Resolución No 2009-2014-TR-L, emitida por el Tribunal Registral, resuelve que, el oficio solicitado por la registradora, se encuentra en el título archivado, por lo tanto, no corresponde solicitar documentación que obra en los archivos de otro título archivado según el artículo 40.1.1 de la Ley 27444. Por lo tanto, revoca la observación formulada y se ordena la inscripción de la rogatoria previo pago correspondiente de la liquidación. (Superintendencia nacional de los registros públicos, tribunal registral, 2014)

Resolución N° 013-2010-TR-L, emitida por el Tribunal Registral, en el cual el tema es la Discrepancia de nombre. El tribunal resuelve a favor del usuario revocando las observaciones del registrador en el sentido que, el registrador para corroborar la

identidad del titular del predio debió de confrontar la base de datos de Renacer y el título archivado de la compra venta donde consta el nombre de la titular del inmueble. Lo cual consta en el Reglamento General de los Registros Públicos. (Superintendencia nacional de los registros públicos, tribunal registral, 2010).

En Chile la situación es totalmente distinta, con el único propósito de hacer más eficiente la función calificadora del conservador, disminuir la carga laboral y problemas con el tráfico inmobiliario, los conservadores son susceptibles de sanciones, tienen un reglamento de inscripciones emitido mediante resolución ministerial, que data desde el año 1857 el cual sigue vigente hasta la fecha, solo tienen tres registradores en Santiago; en sus provincias cuentan con uno o tres dependiendo de la población de cada ciudad. En nuestro país hasta el 2015 teníamos más de 500 registradores en Lima. El conservador es remunerado de acuerdo a cada inscripción que realiza y el monto depende del acto que va a inscribir, esto amerita que el registrador de bienes raíces trate en lo posible de inscribir con celeridad y eficacia para contribuir a su economía. Además, por cada inscripción que realiza y cometa un error material se le sancionara económica y administrativamente pudiendo ser suspendido de sus funciones, si se niega a inscribir un acto que cumple con todos los requisitos y lineamientos que la ley obliga. Todo ello a menos que, repare lo antes posible el daño causado. Si sus actos ameritan la comisión de un delito este será denunciado por la vía penal correspondiente. Además, son evaluados anualmente pudiendo ser removidos por una deficiente función calificadora, así como también por conductas inadecuadas. Y, por ultimo antes de ejercer funciones el conservador de bienes raíces tiene que hacer un depósito de garantía para cubrir posibles indemnizaciones. (Biblioteca del congreso nacional de Chile/BCN, 2013)

“La situación previa, caracterizada por la improvisación, despilfarro y encono laboral, no puede mantenerse. Es necesario un nuevo rumbo que permita construir un registro del primer mundo, bajo las premisas de simplificación, eficiencia, seguridad y honestidad”. Es por ello que el autor de este artículo concluye manifestando que se requiere una reforma al sistema registral. (Gonzales 2017, p. 302).

III. METODOLOGÍA

3.1 Tipo y diseño de investigación

Es de tipo básico, puesto que los sujetos que intervienen en la problemática tienen distintas experiencias dentro de una misma realidad social en la cual se desenvuelven y de ello se buscará una conexión entre sí. Por consecuencia vamos a obtener diferentes realidades bajo una misma problemática. (Ramírez, 2004 p. 70)

El diseño de investigación es fenomenológico, puesto que el propósito principal es explorar, descubrir y comprender las experiencias adquiridas con respecto a un determinado grupo de personas que se encuentran bajo un mismo contexto social, con el objetivo de descubrir los elementos en común de esas vivencias. (Hernández 2014, p. 493)

3.2 Categorías, subcategorías y matriz de categorización apriorística

Tabla 1
Matriz de Categorización

N°	Categoría	Subcategoría	Criterio 1
	Normativa		
	El Reglamento General de los Registros Públicos indica que, los registros se sujetan a lo dispuesto en el Código Civil, a sus leyes, Reglamentos y precedentes de observancia	Reglamento General Principios registrales Directivas	Derecho Registral Derecho Civil Derecho Registral
1			

obligatoria. (Alva et al. 2018, p. 1)

	Función calificadora		Derecho Registral
	La función registral tiene como fin la	Calificación	
2	seguridad jurídica de los trafico inmobiliario	Observaciones y tachas	Derecho Registral
	(Amado 2017 p, 182)		
	Registrador		
	El registrador es el funcionario público que tiene como atribución principal la	Función	Derecho Registral
3	calificación de las solicitudes de inscripción.	Sanción	Derecho Administrativo
	(Amado 2017 p, 183)		

3.3 Escenario de Estudio:

El escenario de estudio se desarrolla en Sunarp, en notarias y en un estudio de abogados, puesto que, ellos están conformados por profesionales en derecho, quienes realizan a diario tramites registrales y por ende tienen contacto con la función del registrador. Todos los intervinientes tienen especialidad en derecho registral notarial y derecho civil.

Asimismo, se ha desarrollado un estudio de campo que nos ha permitido obtener la información necesaria, el cual nos ayudara a lograr nuestros objetivos.

3.4 Participantes

Las personas que han colaborado en esta investigación poseen las siguientes características: un dogmático especialista en derecho registral, un notario concurrente a los registros, un abogado independiente con especialidad en derecho registral y un usuario tramitador, con los cuales se espera obtener sus experiencias desde un punto diferente uno del otro.

3.5 Técnicas e instrumento de recolección de datos

Palomino (2020), el instrumento de recolección de datos para esta investigación será de la entrevista a profundidad, realizada a especialistas en la materia. La entrevista será realizada de manera individual lo cual permitirá un libre desenvolvimiento de las opiniones y creencias de los entrevistados. El entrevistador podrá ayudarse con una guía de preguntas estructuradas o semiestructuradas. (p. 757)

3.6 Procedimientos

Este proyecto de investigación es de enfoque cualitativo; y para obtener datos confiables se llevó a cabo el siguiente procedimiento: Observación de la realidad del sistema registral, elección del tema, introducción, formulación del problema, de los objetivos, marco teórico, antecedentes nacionales e internacionales, conceptos básicos, y la elaboración de instrumentos de recolección de datos.

En la siguiente tabla se detalla los criterios para la búsqueda de información que se presenta en esta investigación:

Tabla 2

Resumen de criterios de búsqueda

Tipo de documento	Documentos referidos a	Cantidad	Palabras clave de búsqueda	Criterios de inclusión
Artículos de investigación	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Función del registrador ▪ Análisis de la función del registrador 	8	Registrado	Investigaciones de pregrado
Libros	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Derecho registral ▪ Fraude inmobiliario ▪ Compendio de normas 	10	r, función, derecho registral,	Dogmáticos en derecho registral
Resoluciones del tribunal	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Discrepancia de nombre ▪ Documentos prohibidos de solicitar 	5	reglamento, directivas,	Precedente vinculante
Revista Académica	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Procedimiento registral en Alemania 	2	principios	Opinión sobre el tema

3.7 Rigor científico

Palomino (2020) en el enfoque cualitativo se estudian los fenómenos de manera sistemática, comenzando con el estudio de los hechos y precedentes, la cual nos permitirá obtener suficiente información y crear una teoría la cual será sometida a observación y análisis. (p, 128).

3.8 Método de análisis de información

La triangulación de teorías nos permite analizar los mismos datos bajo diferentes visiones teóricas o campo de estudio, por intermedio de múltiples perspectivas. (Hernández 2016, p. 417)

3.9 Aspectos éticos

Esta investigación, ha sido realizada cumpliendo con todos los parámetros fijados en el Manual Apa y en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Cesar Vallejo, de tal manera que consolidamos indudablemente que la referida investigación es completamente de la autora.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Tabla 3

Resultados de la entrevista pregunta 1

Pregunta 1: ¿Que entiende Ud. por normativa vigente? ¿Y qué función cree que debe cumplir en la calificación de los títulos en el registro de predios-sunarp?

VHCT	LAMA	VTN	GEV
Las normas son de aplicación obligatoria una vez publicada en el diario el peruano, por lo que, el registrador debe aplicarlas en el registro inmobiliario	Los registradores deben aplicar las normas vigentes para la calificación de un título y no solo como criterio.	La normativa de vigente es la que la procura la legalidad de los títulos, así como la seguridad jurídica de la propiedad.	Las normas están para cumplirlas, sin embargo, por motivos que desconozco el registrador no califica de acuerdo a ellas, por lo que, dificulta la inscripción en el registro de predios.

Discrepancia: Por las respuestas recogidas de todos los entrevistados nos podemos dar cuenta que, no existe discrepancia con respecto a esta pregunta.

Coincidencia: Coinciden en que, los registradores deben acatar las normas al calificar un título.

Interpretación: Las normas son esenciales para la calificación de un título y su cumplimiento es básico para un buen resultado del objetivo principal del registro.

Tabla 4

Resultados de la entrevista pregunta 2

Pregunta 2: ¿Según sus experiencias cree Ud. que el registrador aplica las normas (reglamento, principios registrales y directivas), para calificar un título?

VHCT	LAMA	VDN	GEV
La experiencia me dice que no son coherentes, no tienen criterio y esto lo hacen pendientes de cuidar su puesto laboral.	Según mis experiencias el registrador toma como base las normas pero más aplica su criterio.	Si aplica la normativa, decayendo su entendimiento en los principios registrales los cuales son corregidos regularmente por el tribunal.	El registrador aplica las normas, pero sobre ellas aplica su criterio, lo que, no resulta eficiente en la calificación de un título.

Discrepancia: Difieren en el punto en que, el registrador en algunos casos cumple con la normativa, en otras solo aplican su criterio.

Coincidencia: Todos los participantes coinciden en que, los registradores no cumplen con aplicar las normas en la calificación de un título.

Interpretación: Los registradores no cumplen con aplicar las normas a pesar que de ellas depende su calificación, basándose solo en la interpretación que este le da a través de su criterio.

Tabla 5

Resultados de la entrevista pregunta 3

Pregunta 3: ¿Tiene conocimiento de la Directiva 07-2015-Sunarp?, ¿Cómo institución responsable el registro le da cumplimiento?

VHCT

Sí, tengo conocimiento pero, para los registradores es letra muerta puesto que, lejos de aplicar el procedimiento aplican su criterio.

LAMA

Sí, tengo conocimiento de los lineamientos registrales, pero sin embargo el registrador los aplica.

VTN

Si, con respecto a ello el incumplimiento de esta directiva sería más que del registrador de la institución.

GEV

Sí, tengo conocimiento de la directiva, pero para que el registrador el aplique, tiene que pasar por el tribunal registral, por lo que, se presenta un obstáculo más para la inscripción de un título.

Discrepancia: El registrador no es totalmente responsable del cumplimiento de esta directiva ya que, también depende de la institución que debería fiscalizar el cumplimiento de esta.

Coincidencia: Todos los participantes indican que si tienen conocimiento de esta directiva.

Interpretación: Podemos darnos cuenta que la disconformidad de los usuarios es absoluto en cuanto al cumplimiento que debería haber sobre esta directiva.

Tabla 6

Resultados de la entrevista pregunta 4

Pregunta 4 ¿Qué opinión le merece la función que realiza el registrador con respecto a los títulos que califica en el Registro de Bienes Inmuebles - Sumar?

	LAMA	VTN	GEV
VHCT	No me encuentro	Me parece que se	En algunas ocasiones
Que, buscando conforme en la	manera, en que	pegan demasiado a	el registrador actúa de
sobresalir entre	ellos es que no califican ya	que, la letra. Lo que,	acuerdo a las normas,
califican de anteponen	su conlleva a un	califican de anteponen	pero generalmente no
acuerdo a las criterio y	su formalismo	acuerdo a las criterio y	lo hace, ya que, no
normas, pues antojadiza	innecesario y poca	normas, pues antojadiza	existe uniformidad en
solo califican a su manera	de efectividad en sus	solo califican a su manera	cuanto a lo que
criterio.	interpretar las decisiones	criterio.	resuelve.
	normas vigentes		

Discrepancia: Algunos indican que, el registrador mal utiliza demasiado su criterio, sin embargo otros opinan que se adhieren mucho a la norma, sumado a su criterio las cosas se dificultan aún más.

Coincidencia: El registrador no solo hace prevalecer su criterio sobre las normas, sino que, interpreta a su antojo ellas, y desconoce muchas otras.

Interpretación: Los usuarios participantes con sus manifestaciones nos dan cuenta que, se encuentran disconformes por el accionar del registrador pues consideran que no realizan bien su trabajo.

Tabla 7

Resultados de la entrevista pregunta 5

Pregunta 5: ¿Qué derechos han sido vulnerados directa o indirectamente con respecto a las observaciones realizadas por el registrador en el Registro de Bienes Inmuebles – Sumar?

	LAMA		GEV
VHCT	Al mostrar el	VTN	Como abogada de un
Han sido	registrador con sus	A la seguridad	oficio notarial los
vulnerados	observaciones y	jurídica del bien	derechos vulnerados
mis derechos	tachas del total	que se protege	por la demora en la
de igualdad y a	desconocimiento del	por sus múltiples	inscripción de un título
la propiedad	antecedente de la	requerimientos	recaen en nuestros
ante la ley	partida que califica	de orden formal.	clientes los cuales se
	vulnera mi derecho a		ven afectados en su
	la propiedad.		derecho a la propiedad.

Discrepancia: Los participantes discrepan en el sentido que, algunos consideran que ha sido vulnerado el derecho a la propiedad, otros a la igualdad ante la ley y también a la seguridad jurídica del bien.

Coincidencia: Todos los participantes coinciden en la afectación a un derecho de propiedad.

Interpretación: Todos los usuarios a los registros buscan el reconocimiento del derecho de propiedad ante terceros, por lo tanto se debería tomar las consideraciones del caso para que ello se cumpla sin tanta complejidad.

Tabla 8

Resultados de la entrevista pregunta 6

Pregunta 6: ¿Cree usted que el registrador está comprometido con el objetivo principal de Sunarp, que es la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario?

		GEV
VHCT		En algunas ocasiones si, se ve el compromiso
No creo, al menos su desempeño es		pero, debería de
parcializado ya que,	LAMA	ser así siempre y
toda vez que los estudios o notarias no	Me parece que sí,	con todos los
tienen mayores observaciones en algunas cosas	pero, aún le falta implementar	usuarios que,
comparación con los abogados independientes.	registro por meses sin algún resultado.	muchas veces tienen las mismas dificultades, aun existiendo una norma o principio que deberían priorizar.

Discrepancia: En algunas ocasiones los participantes si ven el compromiso de registros con su objetivo que es la seguridad jurídica. Sin embargo, varios opinan que, lo es pero, en un porcentaje muy bajo.

Coincidencia: Que, por sus experiencias les es difícil decir que el registrador está comprometido a un 100 % con el objetivo de registros.

Interpretación: Por las experiencias recopiladas nos damos cuenta que existe mucha disconformidad en cuanto al cumplimiento de parte del registrador con el objetivo de los registros.

Tabla 9

Resultados de la entrevista pregunta 7

Pregunta 7: ¿Considera usted que el registrador del Registro de predios está realmente capacitado para la función que realiza?

VHCT	LAMA	VTM	GEV
No, me parece que muy aparte de que no está capacitado falta de criterio y la necesidad de cuidar su trabajo	Como muchas entidades es estado quienes están quiénes no.	en Mayormente en la complejidad hay espera lo resultado y tribunal registral.	Me parece que es mas falta de experiencia, ya que cuando se le presenta algún su caso que no puede manejar lo observa hasta que nos el cansamos y lo llevamos al del tribunal y es ahí donde se soluciona la inexperiencia de los registradores. Claro que, no siempre es así pero, en la mayoría de casos sí.

Discrepancia: En esta pregunta nos damos cuenta que no existe discrepancia entre los participantes puesto que de una u otra manera consideran que, el registrador no está capacitado para el cargo.

Coincidencia: Que, si hay personal que no está capacitado para resolver las solicitudes de inscripción así como también hay registradores que si lo están.

Interpretación: Como en toda institución siempre nos encontraremos con personas que no cumplen con las expectativas que el cargo amerita.

Tabla 10

Resultados de la entrevista pregunta 8

Pregunta 8: En la entrevista con el registrador: ¿Qué opinión le merece los argumentos por mantener su criterio en la observación de un título?

VHCT	LAMA	GEV
Los registradores generalmente no atienden al usuario el que lo hace es su asistente y ellos no tienen capacidad para resolver por lo que, se genera un mayor problema.	El registrador se VTN aferra a sus ideas y el cree en aspectos muy que, es lo único que importa y no está abierto a considerar lo que uno le registra manifiesta.	Mucha rigurosidad simplistas por el mal entendimiento de la norma y de los antecedentes le registrales
		En muchas ocasiones la persona que nos da la entrevista es el asistente y pues con ellos es difícil llegar a un buen entendimiento ya que, ellos solo acatan lo que se les ordena.

Discrepancia: No solo es el registrador quien genera el problema sino también Sus asistentes.

Coincidencia: Los participantes coinciden en que, los obstáculos los generan tanto los registradores como sus asistentes.

Interpretación: Sea el caso que, los asistentes tienen alguna participación en la observación o tacha de un título, los que son responsables de ello son los registradores, ya que, los asistentes actúan bajo supervisión y vigilancia de los registradores quienes tienen toda la responsabilidad que su cargo amerita entre ellos la función que realiza sus asistentes.

Tabla 11

Resultados de la entrevista pregunta 9

Pregunta 9: ¿Es necesario implementar sanciones más drásticas y menos burocráticas por el incumplimiento de las normas vigentes al calificar un título por los registradores en el Registro de Predios?

VHCT	LAMA	VTN	GEV
<p>Más sanciones enseñarles trabajar técnicamente, esperar requeridos amonestados, decir profesionalmente.</p>	<p>A mi parecer si, que puesto que al es apelar una a observación al tribunal registral, sin solo hace una ser enmienda a la falta o cometida, cuando es debería haber una sanción, como en cualquier empresa ante un error</p>	<p>Sí, necesario porque, no se toma en aplicación de una cuenta que el objetivo del registro es la seguridad jurídica.</p>	<p>En algunos casos la es situación lo amerita, entonces me parece que, si es necesario la sanción. Sobre todo para salvaguardar los derechos de cualquier propietario o aspirante a él.</p>

Discrepancia: En esta oportunidad no se encontró ninguna discrepancia entre los participantes.

Coincidencia: Con respecto a esta pregunta los participantes coinciden en que, se debería aplicar una sanción a los registradores con respecto a los títulos que observa y tacha.

Interpretación: Ante las respuestas de nuestros participantes podemos concluir que existe disconformidad con respecto al desempeño de los registradores. Por lo tanto, esto amerita una sanción para que, de alguna manera todos estos inconvenientes que afectan a los usuarios, tengan un responsable que asuma las consecuencias de su inoperancia.

Esta investigación busca demostrar que, el registrador no cumple con los lineamientos que le da el registro a través de sus diferentes normas para calificar un título. Por lo que, resulta conveniente la aplicación de una sanción a su proceder dado que, en esta investigación se ha demostrado que su actuar perjudica gravemente a los usuarios de los registros.

Para el desarrollo de esta investigación se mencionó como antecedente a diferentes artículos y tesis de investigación entre los cuales tenemos a: Vargas (2017), principio de legitimación y fe pública registral frente a la apariencia jurídica y la responsabilidad del registrador público. Esta investigación es de suma importancia ya que, se concluye que el registrador no es sancionado ni investigado por los actos defectuosos que inscribe basándose en los principios de legitimación y la fe pública registral.

Esta tesis tiene relevancia con nuestra investigación porque determina el grado de responsabilidad que recae sobre el registrador al calificar un título; y a pesar de ello no es sancionado por la institución.

Otro antecedente que mencionamos en el sustento de nuestra investigación es el de Escasez (2018), en su tesis: "deficiencias e implicancias de la función calificadora del conservador de bienes raíces en el sistema chileno", donde se resalta las deficiencias en la calificación del conservador, dado que se determinó la falta de uniformidad en sus criterios al calificar una solicitud de inscripción. Lo cual se asemeja mucho a la problemática que ocurre en nuestro sistema registral, pero con la diferencia que en el país de Chile los conservadores sí tienen una sanción por su ineficiencia.

De la información recogida a través de nuestro instrumento de recolección de datos que fue la entrevista, en relación a la primera pregunta planteada ¿Que entiende Ud. por normativa vigente? ¿Y qué función cree que debe cumplir en la calificación de los títulos en el registro de predios-Sunarp? los participantes 01, 02, 03 y 04 no tuvieron ninguna discrepancia con respecto a esta pregunta, pero sí, coincidieron en que los registradores deben acatar las normas que les fueron concedidas para la calificación de una solicitud de inscripción.

En relación a la segunda pregunta ¿Según sus experiencias cree Ud. que el registrador aplica las normas (reglamento, principios registrales y directivas), para calificar un título? los participantes 01, 02 y 04 coinciden en que, el registrador aplica su criterio sobre cualquier norma; y el participante 03 considera que el registrador simplemente no aplica las normas. Señalando específicamente a los principios registrales.

Respecto a la tercera pregunta ¿Tiene conocimiento de la Directiva 07-2015-Sunarp?, ¿Cómo institución responsable el registro le da cumplimiento?, los participantes 01, 02 y 04 discrepan en que el registrador es totalmente responsable del cumplimiento de esta norma. Sin embargo, el participante 03 manifiesta que, la responsabilidad es institucional. Todos ellos coinciden en que, tienen conocimiento de esta directiva.

En relación a la cuarta pregunta ¿Qué opinión le merece la función que realiza el registrador con respecto a los títulos que califica en el Registro de Bienes Inmuebles - Sunarp? los participantes 01 y 02 discrepan en el sentido que, el registrador antepone su criterio ante cualquier norma, mientras que el participante 03 considera que el registrador se pega mucho a la norma lo que hace complicada su función al momento de resolver, mientras que el participante 04 manifiesta que, el registrador en algunas ocasiones utiliza las normas para resolver.

Conforme a la quinta pregunta ¿Qué derechos han sido vulnerados directa o indirectamente con respecto a las observaciones realizadas por el registrador en el Registro de predios – Sunarp?, los participantes 01, 02 y 04 discrepan en el sentido que, ha sido vulnerado el derecho a la propiedad, el participante 02 manifiesta que además de ser vulnerado su derecho a la propiedad también lo es su derecho a la igualdad ante la ley; y por último el participante 03 considera que, ha sido vulnerado su derecho a la seguridad jurídica del bien. Todos los participantes coinciden en la afectación a un derecho de propiedad.

En relación a la sexta pregunta ¿Cree usted que el registrador está comprometido con el objetivo principal de Sunarp, que es la seguridad jurídica en el tráfico

inmobiliario? los participantes 01 y 03 consideran que, el registrador no está comprometido con el objetivo principal del registro, el participante 02 manifiesta que, si lo está pero que, no en su totalidad, mientras que el participante 04 discrepa con el resto de los participantes en el sentido que, los registros cumplen con el objetivo principal pero no siempre. Todos los participantes coinciden en que el registrador no está comprometido en un 100% con el objetivo principal de la institución.

Con respecto a la séptima pregunta ¿Considera usted que el registrador del Registro de predios está realmente capacitado para la función que realiza? no se encontró discrepancia alguna con respecto a esta pregunta en los participantes 01, 02, 03 y 04. En cuanto a la coincidencia todos manifiestan que, el personal no está capacitado para resolver las solicitudes de inscripción.

Referente a la octava pregunta En la entrevista con el registrador: ¿Qué opinión le merece los argumentos por mantener su criterio en la observación de un título? los participantes 01 y 04 discrepan con los participantes 02 y 03 en el sentido que, no solo es el registrador quien genera el problema sino también sus asistentes. En resumen todos los participantes coinciden en que, los obstáculos los generan tanto los registradores como sus asistentes.

En cuanto a la novena y última pregunta ¿Es necesario implementar sanciones más drásticas y menos burocráticas por el incumplimiento de las normas vigentes al calificar un título por los registradores en el Registro de Predios? en esta oportunidad los participantes no muestran discrepancia alguna pues todos coinciden en que, se debe sancionar al registrador por su ineficacia al calificar un título.

V. CONCLUSIONES

Las conclusiones para futuras investigaciones son:

1. Se llegó a describir la problemática, que el determinó que, el registrador a pesar que tiene las normas y demás leyes en que sustentar su función calificadora, lo hace solo basándose en su criterio que no siempre es la correcta al momento de calificar.
2. Se demostró que, el personal que labora en los registros no es el idóneo para calificar un título de inscripción sobre un derecho inmobiliario, el cual debería generar seguridad jurídica en el acto y no meses después.
3. Se concluyó que, nuestro sistema registral necesita un cambio no solo del personal que labora en esta institución sino, en el ámbito institucional, para una mejor conservación y circulación del tráfico inmobiliario en beneficio de la comunidad.

VI. RECOMENDACIONES

Las recomendaciones para futuras investigaciones son:

1. Se recomienda a la entidad encargada de realizar las contrataciones que tenga una calificación diferente al momento de seleccionar su personal para que los mismos puedan ejercer una mejor calificación al momento de recibir una solicitud.
2. Cambiar o en todo caso capacitar al personal que ya se encuentra laborando para dar una mejor calificación al momento de evaluar las solicitudes de inscripción que, se presentan para que, así se pueda evitar la discrepancia por el solo hecho de calificar bajo su criterio.
3. Se recomienda usar como referencia las normas de otros países en el tema registral que, si han dado buenos resultados en cuanto a la seguridad puridad del trafico inmobiliario que es el objetivo de principal de los registros.

REFERENCIAS

- Alcalde Silva, J., & Goldemberg Serrano, J. L. (2019, diciembre). Algunas observaciones preliminares respecto del proyecto de ley que modifica el sistema registral y notarial en sus aspectos orgánicos y funcionales. Recuperado 16 de junio de 2020, de <https://scielo.conicyt.cl/pdf/rchdp/n33/0718-8072-rchdp-33-0243.pdf>
- Alva, M. C., Vargas, M. E., Campos, Y., Campos, S. F., Villar, J., & Arguedas, M. (2017). Legislación registral peruana (3ª ed.). Lima, Perú: Nomos y tesis.
- Amado Ramírez, e p. (2017). El derecho registral y notarial en la era digital (Vol. 1). Lima, Perú: legales instituto.
- Aplicación del principio de legitimación y fe pública registral frente a la apariencia jurídica y la responsabilidad del registrador público (2017). Recuperado de <http://repositorio.ucv.edu.pe/handle/UCV/23043>
- Biblioteca del congreso nacional de chile/BCN. (2013). Recuperado 27 de junio de 2020, de <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=255400>
- Burgos, C., Calderón, N., Saavedra, J., Silva, M., Peña, R., Martínez, E., . . . Morales, J. (2000). Temas de derecho registral (3ª ed.). Lima, Perú: Palestra editores.
- Cabrera, E. (1999). El procedimiento registral en el Perú (3ª ed.). Lima, Perú: Palestra editores.
- Deficiencias e implicancias en la función calificadora del conservador de bienes raíces en el sistema registral chileno (2012). Recuperado de <http://cybertesis.uach.cl/tesis/uach/2012/fje.74d/doc/fje.74d.pdf>
- Gonzáles Barrón G. H. (2017). El fraude inmobiliario (segunda edición ed., Vol. 4). Lima, Perú: jurista editor.
- Gonzáles Barrón, G. H. (2016). Tratado de Derecho Registral Inmobiliario (tercera ed.). Lima, Perú: Jurista Editores.

Hernández, Fernández & Baptista (2014). Mitología de la investigación. México: Mc Graw Hill.

Hernández, Méndez, Mendoza & Cuevas (2017). Fundamentos de investigación. México: Mc Graw Hill.

Ley del procedimiento administrativo general. (2016, 20 diciembre). Recuperado 14 de noviembre de 2019, de <http://www.pcm.gob.pe/wp-content/uploads/2013/09/Ley-de-Procedimiento-Administrativo-de-PersonalLey27444.pdf>

Mendoza del Maestro, G. (2011). Responsabilidad civil del registrador público. Lima, Perú: Gaceta Notaria.

Palomino Gonzáles, L. (2019). El ABC de la investigación [Quinadle]. Recuperado de <https://a.co/dsa9ibu>

Reforma al Sistema Notarial y Registral: un cambio impostergable. (2018, 19 octubre). Recuperado de <https://archivos.lyd.org/lyd/TemasPublicos/TP1373PDLNOTARIOS.pdf>

Reglamento de verificadores del registro de predios. Recuperado de <https://www.sunarp.gob.pe/reglamentos.asp>

Reglamentos y directivas – Registro de personas naturales. Recuperado de <https://www.sunarp.gob.pe/reglamentos.asp>

Sumar. (2012). Recuperado 16 de noviembre de 2019, de <https://www.sunarp.gob.pe/TribunalRegistral/PrecedentesyResoluciones.asp?ID=2545>

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2018). Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (primera ed.). Lima, Perú: Dirección técnica registral.

Texto único ordenado del reglamento general de los registros públicos (2012). Recuperado de <https://www.sunarp.gob.pe/reglamentos.asp>

Vulneración al derecho de propiedad debido a la inapropiada seguridad jurídica registral (). Recuperado de <http://repositorio.ucv.edu.pe/handle/UCV/14236>

ANEXOS

Anexos 1: Matriz de categorización

N°	Categoría	Subcategoría	Criterio 1
	Normativa		
	El Reglamento General de los Registros Públicos indica que, los registros se sujetan a lo dispuesto en el Código Civil, a sus leyes, Reglamentos y precedentes de observancia obligatoria. (Alva et al. 2018, p. 1)	Reglamento General Principios registrales	Derecho Registral Derecho Civil
1		Directivas	Derecho Registral
	Función calificadora		
	La función registral tiene como fin la seguridad jurídica de los trafico inmobiliario	Calificación	Derecho Registral
2		Observaciones y tachas	Derecho Registral

(Amado 2017 p,
182)

Registrador

El registrador es
el funcionario
público que tiene
como atribución
principal la
calificación de
las solicitudes de
inscripción.

3

(Amado 2017 p,
183)

Función

Sanción

Derecho Registral


Derecho
Administrativo

Anexo 2: Instrumento de recolección de datos

ENTREVISTA

1. ¿Qué entiende Ud. por normativa vigente? Y que función cree que, debe cumplir en la calificación de los títulos en el Registro de Predios - Sunarp?
 2. ¿Según sus experiencias cree Ud. que el registrador aplica las normas (reglamento, principios registrales y directivas), para calificar un título?
 3. ¿Tiene conocimiento de la Directiva 07-2015- Sunarp? ¿Cómo institución responsable el registro le da cumplimiento?
 4. ¿Qué opinión le merece la función que realiza el registrador con respecto a los títulos que califica en el Registro de Predios - Sunarp?
 5. ¿Qué derechos han sido vulnerados directa o indirectamente con respecto a las observaciones o tachas realizadas por el registrador en el Registro de Predios - Sunarp?
 6. ¿Cree usted que el registrador está comprometido con el objetivo principal de Sunarp que es la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario?
 7. ¿Considera usted que el registrador del Registro de Bienes Inmuebles está realmente capacitado para la función que realiza?
 8. En la entrevista con el registrador: ¿Qué opinión le merece los argumentos por mantener su criterio en la observación de un título?
 9. ¿Es necesario implementar sanciones más drásticas y menos burocráticas por el incumplimiento de las normas vigentes al calificar un título por los registradores en el Registro de Predios – Sunarp?
-

Anexo 3: Validez y confiabilidad de los instrumentos


UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Observaciones: _____

Opinión de aplicabilidad: Aplicable No aplicar []

Apellidos y Nombres del juez validador Dr. / Mg: Fito D. Sierra Estrada

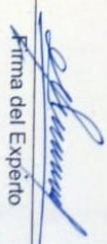
D.N.I. 00221658

Especialidad del validador: Docente Acad. y docente de Empresar y administrativo

Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructor.
Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

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

11 de noviembre de 2019


Firma del Experto



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Observaciones: _____

Opinión de aplicabilidad: _____

Aplicable

Aplicar después de corregir

No aplicar

Apellidos y Nombres del juez validador Dr. / Mg: Luzgard Salomino Sorza

D.N.I. 22422849

Especialidad del validador: Magister en Investigacion.

11 de noviembre de 2019

Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructor.
Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

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

Firma del Experto



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Observaciones: _____

Opinión de aplicabilidad: _____

Aplicable

Aplicar después de corregir

No aplicar

Apellidos y Nombres del juez validador Dx^r Mg: Guilys L. Becerra de Celya

D.N.I. 0123592


Especialidad del validador: _____

Docente en Derecho

Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructor.
Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

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

11 de noviembre de 2019


Firma del Experto



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

registrarlos en el Registro de Bienes Inmuebles – Sunarp?															

Observaciones: _____

Opinión de aplicabilidad: Aplicable No aplicar []

Apellidos y Nombres del juez validador Dr. / Mg: Rafael Sánchez Romero

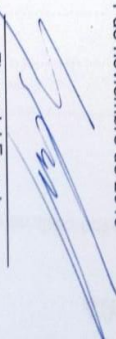
D.N.I. 40803703

Especialidad del validador: Civil - Comercial

11 de noviembre de 2019

Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructor.
Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

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


Firma del Experto
Sandro Ruiz Pareja
 ABOGADO
 CAL 43377

Anexo 4: Consentimiento firmado

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

CONSENTIMIENTO INFORMADO

▪ CONSENTIMIENTO INFORMADO

El Participante Giana Estrada Verau, natural, y abajo firmante, ha sido INFORMADO DETALLADAMENTE SOBRE EL ESTUDIO *"Cumplimiento de la normativa vigente: función calificadora del registrador en el registro de predios – Sunarp"* que de forma resumida consiste en el reconocimiento de estos matrimonios en el Perú.

Se le ha informado sobre los objetivos, los beneficios esperados y las posibles molestias derivadas del estudio mencionado.

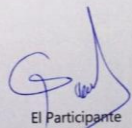
Asimismo, se le ha informado que:

- Sus datos se tratarán de forma confidencial
- Su participación en el estudio es voluntaria
- Su consentimiento a participar puede ser retirado en cualquier momento, sin que esta decisión perjudique el trato que reciba por los investigadores.

He tenido la oportunidad de preguntar sobre mi participación en el estudio y se me ha contestado satisfactoriamente las preguntas que he realizado.

Todo ello tal y cual preceptúa la actual ley, por lo cual, entiendo y acepta lo anteriores puntos por lo que firma el presente CONSENTIMIENTO INFORMADO para participar en este estudio y entiendo que tengo el derecho de retirarme de la investigación en cualquier momento sin que me afecte en ninguna manera mi persona.

En la fecha 15 de mayo del año 2020


El Participante

▪ CONSENTIMIENTO INFORMADO

El Participante Luis Ángel Muñoz del Águila, natura de Lima, y abajo firmante, ha sido INFORMADO DETALLADAMENTE SOBRE EL ESTUDIO "Complimiento de la normativa vigente: función calificadora del registrador en el registro de predios - Sunarp" que de forma resumida consiste en el reconocimiento de estos matrimonios en el Perú.

Se le ha informado sobre los objetivos, los beneficios esperados y las posibles molestias derivadas del estudio mencionado.

Asimismo se le ha informado de que:

- Sus datos se tratarán de forma confidencial
- Su participación en el estudio es voluntaria
- Su consentimiento a participar puede ser retirado en cualquier momento, sin que esta decisión perjudique el trato que reciba por los investigadores.

He tenido la oportunidad de preguntar sobre mi participación en el estudio y se me ha contestado satisfactoriamente las preguntas que he realizado.

Todo ello tal y cual preceptua la actual ley, por lo cual, entiendo y acepta lo anteriores puntos por lo que firma el presente CONSENTIMIENTO INFORMADO para participar en este estudio y entiendo que tengo el derecho de retirarme de la investigación en cualquier momento sin que me afecte en ninguna manera mi persona.

En la fecha 15 de mayo del año 2020



El Participante



▪ CONSENTIMIENTO INFORMADO

El Participante Víctor Humberto Chávez Torrejón, natural de Lima, y abajo firmante, ha sido INFORMADO DETALLADAMENTE SOBRE EL ESTUDIO "*Complimiento de la normativa vigente: función calificadora del registrador en el registro de predios – Sunarp*" que de forma resumida consiste en el reconocimiento de estos matrimonios en el Perú.

Se le ha informado sobre los objetivos, los beneficios esperados y las posibles molestias derivadas del estudio mencionado.

Asimismo, se le ha informado de que:

- Sus datos se tratarán de forma confidencial
- Su participación en el estudio es voluntaria
- Su consentimiento a participar puede ser retirado en cualquier momento, sin que esta decisión perjudique el trato que reciba por los investigadores.

He tenido la oportunidad de preguntar sobre mi participación en el estudio y se me ha contestado satisfactoriamente las preguntas que he realizado.

Todo ello tal y cual preceptúa la actual ley, por lo cual, entiendo y acepta lo anteriores puntos por lo que firma el presente CONSENTIMIENTO INFORMADO para participar en este estudio y entiendo que tengo el derecho de retirarme de la investigación en cualquier momento sin que me afecte en ninguna manera mi persona.

En la fecha 15 de mayo del año 2020

El Participante



■ CONSENTIMIENTO INFORMADO

El Participante Vidal Tafur Nunceyay, natural Chachapoyas, y abajo firmante, ha sido INFORMADO DETALLADAMENTE SOBRE EL ESTUDIO "Cumplimiento de la normativa vigente: función calificadora del registrador en el registro de predios - Sunarp" que de forma resumida consiste en el reconocimiento de estos matrimonios en el Perú.

Se le ha informado sobre los objetivos, los beneficios esperados y las posibles molestias derivadas del estudio mencionado.


Asimismo, se le ha informado de que:

- Sus datos se tratarán de forma confidencial
- Su participación en el estudio es voluntaria
- Su consentimiento a participar puede ser retirado en cualquier momento, sin que esta decisión perjudique el trato que reciba por los investigadores.

He tenido la oportunidad de preguntar sobre mi participación en el estudio y se me ha contestado satisfactoriamente las preguntas que he realizado.

Todo ello tal y cual preceptúa la actual ley, por lo cual, entiendo y acepta lo anteriores puntos por lo que firma el presente CONSENTIMIENTO INFORMADO para participar en este estudio y entiendo que tengo el derecho de retirarme de la investigación en cualquier momento sin que me afecte en ninguna manera mi persona.

En la fecha 15 de mayo del año 2020



El Participante



Declaratoria de Originalidad del Autor / Autores

Yo (Nosotros), LEIDI VERONICA QUICO BAUTISTA estudiante(s) de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES y Escuela Profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO, declaro (declaramos) bajo juramento que todos los datos e información que acompañan al Trabajo de Investigación / Tesis titulado: "CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE: FUNCION CALIFICADORA DEL REGISTRADOR EN EL REGISTRO DE PREDIOS-SUNARP", es de mi (nuestra) autoría, por lo tanto, declaro (declaramos) que el Tesis:

1. No ha sido plagiado ni total, ni parcialmente.
2. He (Hemos) mencionado todas las fuentes empleadas, identificando correctamente toda cita textual o de paráfrasis proveniente de otras fuentes.
3. No ha sido publicado ni presentado anteriormente para la obtención de otro grado académico o título profesional.
4. Los datos presentados en los resultados no han sido falseados, ni duplicados, ni copiados.

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

Apellidos y Nombres del Autor	Firma
LEIDI VERONICA QUICO BAUTISTA DNI: 42214225 ORCID 0000-0001-7474-9223	Firmado digitalmente por: LQUICOB el 29 Jul 2020 13:46:56

Código documento Trilce: 31786