



FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

La Unificación de Criterios de los Registradores Públicos en la
Titulación de la Propiedad Inmueble, Surco, 2020

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

ABOGADO

AUTOR:

Rojas Sanchez, Carlos Ernesto (ORCID: 0000-0003-2106-7880)

ASESOR:

Mg. Aceto, Luca (ORCID: 0000-0001-8554-6907)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

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

LIMA – PERÚ

2021

Dedicatoria

A mis padres, por el apoyo incondicional que me brindaron y lo siguen haciendo, porque a pesar de todo siguen ahí con sus consejos y su aliento para seguir adelante, por ello este trabajo es para y por ellos.

Agradecimiento

A todas las personas que de una u otra manera contribuyeron en la elaboración del presente trabajo, pues a través de sus ánimos, consejos, asesorías, permitieron cumplir el objetivo. ¡Muchas Gracias!

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.....	10
3.1. Tipo y diseño de investigación.....	10
3.2. Categoría, Subcategoría y matriz de categorización	11
3.3. Escenario de estudio	13
3.4. Participantes	13
3.5. Técnicas de instrumentos 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.....	15
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	15
V. CONCLUSIONES	27
VI. RECOMENDACIONES	28
REFERENCIAS	29
ANEXOS	

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla N° 1: Categoría, subcategoría y matriz de categorización	11
Tabla N° 2: Participantes	13
Tabla N° 3: Validación de Instrumentos	14

RESUMEN

En nuestra actualidad el boom inmobiliario cobro mayor auge ya que la construcción de edificios, conjuntos residenciales se ha visto mermada en el incremento de migrante a la ciudad, trayendo consigo que la adquisición de predios e inmuebles se vea en aumento, por ello es importante tener en consideración que la única forma de otorgar seguridad jurídico y derecho de oponibilidad ante terceros a los administrados.

En nuestro sistema registral peruano la figura del registrador público juega un rol importante ya que sobre el recae la responsabilidad de inscribir los actos en los registros correspondientes, pues su labor es la calificación registral en donde hará el estudio total del título, teniendo en consideración sus antecedentes así como tramites similares a fin de poder tener un criterio más amplio apoyado con las herramientas tecnológicas que permitan brindar la seguridad jurídica y la posibilidad frente a terceros que otorga la inscripción.

Pero el problema más frecuente que se puede apreciar en el procedimiento registral es la falta de unificación de criterios de los registradores públicos al momento de calificar el título, pues al existir varias interpretaciones de una misma norma y/o título, vulnerando la simplicidad, economía y predictibilidad, generando perjuicios en los administrados.

Algunas zonas registrales del nuestro país tomaron la iniciativa de unificar criterios frente a situaciones idénticas o parecidas para facilitar al registrador público al momento de calificar el título y garantice al administrado la correcta interpretación de la norma.

En conclusión, es importante crear nuevas directivas donde se implemente la unificación de criterios en los registros públicos para casos similares o en el caso concreto cuando se trate de titulación de departamentos en conjuntos residenciales, edificios, etc. Ya que facilitaría su labor calificadora y garantiza la predictibilidad del administrado al momento de presentar su título.

Palabras claves: *registrador público, calificación registral, unificación de criterios, autonomía*

ABSTRACT

Today the real estate boom is booming as the construction of buildings, residential complexes has been diminished by the increase of migrants to the city, bringing with it that the acquisition of premises and real estate is increasing, so it is important to take into account that the only way to grant legal security and the right of opposition to third parties to those administered.

In our Peruvian registration system the figure of the public registrar plays an important role since it falls the responsibility of registering the acts in the corresponding registers, since its work is the registration qualification where it will make the total study of the title, taking into account its background as well as similar procedures in order to be able to have a broader criterion supported by technological tools that allow to provide legal certainty and the possibility against third parties that grants registration.

But the most common problem that can be seen in the registration procedure is the lack of unification of criteria of public registrars when classifying the title, since there are several interpretations of the same rule and/or title, in violation of simplicity, economy and predictability, causing harm to those administered.

Some registration areas of our country took the initiative to unify criteria against identical or similar situations to facilitate the public registrar when qualifying the title and to ensure that the administered person correctly interprets the standard.

In conclusion, it is important to create new directives implementing the unification of criteria in public registered ones for similar cases or in the specific case in the case of departmental qualifications in residential assemblies, buildings, etc. Since it would facilitate its qualifying work and guarantee the predictability of the administered at the time of submitting its title.

Keywords: *public registrar, registration qualification, criteria unification, autonomy*

I. INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo de investigación se tratará acerca de la unificación de criterios de los registradores públicos en la titulación de la propiedad inmueble; centrándose en aquellas situaciones donde exista similitudes en el trámite y proceso de titulación de bienes inmuebles, es decir en aquellos casos donde se titulen varios inmuebles a la vez (conjuntos residenciales, condominios, conjuntos habitacionales, etc.) donde se vea inmiscuida más de una propiedad, es decir, la titulación de un grupo de departamentos pertenecientes a un mismo condominio y/o conjunto residencial, cuyo trámite es revisado por diferentes registradores públicos con diferentes criterios de interpretación, análisis y autonomía al momento de la calificación de la solicitud de inscripción del título de propiedad. En el presente trabajo no pretendemos poner en tela de juicio la autonomía del registrador público, pero si queremos ahondar en la forma y criterios aplicados por los mismos.

¿Qué sucede cuando el mismo trámite recae en varios registradores y todos coinciden en la misma observación? existen dos maneras en concreto para absolver dicha observación, la primera mediante un escrito simple subsanatorio (rogatoria) y la segunda mediante un nuevo instrumento público (nuevo parte notarial), según lo señalado en el artículo 40 del Reglamento general de los registros públicos (en adelante RGRP). Una vez subsanada mediante escrito de rogación, la observación persiste por uno de los registradores, exigiendo la presentación de un nuevo instrumento público a fin de poder subsanar la observación advertida, esto dificulta la tramitación, toda vez que para la obtención de dicho documento es necesario realizar un pago adicional por parte del propietario afectando directamente contra su economía. Ahora bien, resulta necesario generar un nuevo gasto a los administrados si la observación realizada por el registrador público es por una cuestión de forma y no de fondo en la solicitud de inscripción, afectando y vulnerando los principios de celeridad e informalidad que señala el derecho administrativo, toda vez que una de las obligaciones de la administración pública es brindar facilidad a los administrados en sus trámites a realizar y no poner trabas a las mismas; dicho de otra manera, se debe aplicar un criterio unificado en pro del administrado. Permitiendo con ello la celeridad y

predictibilidad en los trámites de titulación evitando de esta manera entrampamientos en los mismos.

Es por ello, que en el caso que sirve como iniciativa al presente trabajo de investigación es la titulación de departamentos e inscripción de hipoteca del Conjunto Residencial La Cruceta III etapa en el distrito de Santiago de Surco, pues se inició el proceso de titulación e inscripción de hipoteca a favor del banco financiero, por tratarse de un grupo inmobiliario al momento de ingresar las solicitudes en la SUNARP, estos fueron calificados por diferentes registradores, es aquí donde se ve reflejado nuestro problema de investigación por lo que, al ser calificada por diferentes registradores y estos al gozar de independencia y autonomía al momento de calificar los títulos a su cargo dificulta y genera en los administrados la falta de predictibilidad, puesto que, al tener diferentes decisiones sobre un mismo procedimiento, genera demora y gastos innecesarios. Por ello, es importante una unificación de criterios de los registradores públicos, para así tener una predictibilidad y certeza en los administrados de como culminara su trámite iniciado. En este caso en concreto, fue donde se pudo percibir que el criterio discrecional del registrador público puede resultar perjudicial más aun cuando no existe un criterio unificado al momento de calificar un título.

De todo lo expuesto se formula el siguiente **planteamiento de problema** ¿de qué manera la unificación de criterios de los registradores públicos incide en la titulación de la propiedad inmueble? Esta problemática se percibe ya que existe una falencia en la preparación y capacitación permanente a los registradores públicos, ello aunado a la autonomía y criterio discrecional que gozan, generan diferentes perspectivas sobre un mismo trámite generando entroncamientos innecesarios que a la larga ocasionan que los tramites se dilaten y causen desinterés de los administrados en la continuación del trámite de titulación de su propiedad, continuando con el informalismo.

El presente trabajo tiene como **justificación** en los constantes inconvenientes que se encuentra al momento de iniciar un trámite de titulación en su etapa registral porque es en esta etapa donde se puede percibir que dentro de las responsabilidades está en analizar la totalidad del título, incluido los antecedentes del mismo, a fin de

poder calificar de manera conjunta un trámite, pero al tener una independencia y un criterio discrecional autónomo, genera que existan diferentes maneras analizar y calificar un mismo título, olvidando por completo que la administración pública tiene brindar facilidades a los administrados permitiendo la celeridad y predictibilidad de sus trámites, dicho de otra manera, que el procedimiento sea rápido y que al momento de presentar la solicitud el administrado sepa cuál será el destino de dicha solicitud. Esto también permitirá que los registradores públicos tengan una visión más amplia de los trámites a su cargo ya que al tener un criterio unificado sobre los trámites evita que se cometan excesos y perjuicios a los administrados, puesto que en la mayoría de casos estas situaciones llevan consigo a que los interesados pierdan ese interés en continuar con la tramitación y estos terminen en tacha por haber pasado el tiempo en subsanar las observaciones (en la mayoría de casos el plazo son de tres meses desde la ingreso de la solicitud). Esta unificación de criterios también resulta beneficioso para los ciudadanos, toda vez que al cumplir con todos los requisitos formales y de fondo los tramites resultarían más rápido incentivando en los administrados a formalizar la situación de legal de sus inmuebles, teniendo como premisa que la función principal de la SUNARP es la de brindar seguridad jurídica a los bienes muebles e inmuebles y a los actos que recaen sobre ellos.

Los objetivos del presente trabajo son: como **objetivo general** tenemos ¿Determinar de qué manera la unificación de criterios de los registradores públicos incide en la titulación de la propiedad inmueble, Surco, 2020? y como **objetivos específicos los siguientes:**

- Analizar de qué manera la autonomía del registrador público incide en la tramitación de la titulación de la propiedad inmueble.
- Analizar de qué manera el criterio discrecional del registrador público incide en el registro del título de la propiedad inmueble.

El **supuesto jurídico general** de este trabajo es la unificación de criterios de los registradores públicos incide favorablemente en la titulación de la propiedad inmueble, porque evita genera gastos económicos innecesarios en los administrados y dilata sus trámites. Puesto que, resulta perjudicial solicitar un nuevo

parte notarial cuando se puede subsanar una observación advertida con un mero escrito de rogación ya que en ambos documentos se explica al registrador cual es el inmueble a inscribir, aclarando expresamente que solo es aplicable por errores de forma y no de fondo.

II. MARCO TEÓRICO

Para poder fundamentar, reforzar y tener un mejor entendimiento del presente trabajo de investigación, se debemos recurrir a trabajos que sirvan de sustenten, tengan relación, relevancia y sobre todo coincidencia que valgan de antecedentes pudiendo ser estas investigaciones pasadas, por tal razón, este trabajo de investigación esta coadyuvada con los siguientes **antecedentes** a nivel nacional e internacional:

Como **antecedente nacional** encontramos que según Canchujaca (2017) en su tesis “La Calificación Registral y el Tráfico Jurídico de Bienes Registrales en la Ciudad de Huancayo 2015” tesis para obtener el grado de maestro en Derecho y Ciencias Políticas, concluyo que la función registradora presenta cuestionamientos como la exigencia de documentos innecesarios, así como observaciones sin motivación alguna no haciendo prevalecer la uniformización de criterios al momento de calificar un título haciéndolo de forma aleatoria ocasionando una indefensión en los administrados ya que no se sabrá si la rogatoria será aceptada, observada o rechazada de plano, por lo que no existe una predictibilidad y por ende genera desconfianza.

Según Soriano y Ticona (2017) en su tesis titulada “Calificación de Títulos y la Seguridad Jurídica en la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el Año 2017” tesis para obtener el título de abogado concluyen y recomiendan que no debería existir el criterio discrecional en la calificación, ya que se emiten varios pronunciamientos sobre el mismo tema calificando de una u otra forma resultando discrepantes entre y que al no existir este criterio discrecional existiría una calificación unificada.

Según Leyva (2019) en su tesis titulada “La falta de unificación de criterios en los registros públicos al calificar los títulos del registro de predios, transgrede el artículo

33° del Reglamento General de los Registros Públicos-Huánuco, 2018” tesis para obtener el grado de abogada concluye que las observaciones que fueron subsanadas en su momentos son nuevamente calificadas por otro registrador emitiendo nuevas observaciones sobre el mismo título, subsanada con anterioridad, ocasionan perjuicios en los administrados, pues con esta falta de unidad de criterios de los registradores públicos acarrea un desinterés y en consecuencia la falta de saneamiento registral, caso contrario sería si existiese una unidad de criterios resultaría beneficio para los interesados.

Según Apaza (2017) en su tesis titulada “La Falta de Inscripción de la Transferencia de la Propiedad en Registros y la Inseguridad Jurídica” tesis para obtener el grado de abogada concluye que la inscripción de la propiedad en el registro ya sea de la propiedad inmueble o predial debe ser obligatoria para su constitución y/o modificación y extinción de los derechos de propiedad y reales sobre los inmuebles y sobre los que ellos recae, ya que esto es una manifestación del principio de publicidad.

Según Castañeda (2019) en su tesis titulada “Propuesta de un Sistema de Catastro Único y la Efectividad en la Inscripción Registral en el Perú” tesis para la obtención del grado de maestro en Derecho Notarial y Registral, concluye que la inscripción de la propiedad brinda una protección y seguridad jurídica a los propietarios y que las personas pudiesen sus derechos como propietarios de forma clara, sin entrampamientos en su inscripción, donde el Estado otorgue un espacio seguro para el libre desarrollo de sus actividades.

Como **antecedentes internacionales** tenemos a Macal (2017) en su tesis para obtener el grado de maestra en derecho notarial y registral titulada “Los Principios Registrales en Relación a los Derechos y Garantías de las Personas en el Procedimiento Registral Guatemalteco” concluye que se necesita calificaciones unitarias es decir una sola calificación, siendo esta de manera integral a fin de evitar perjuicios en el tiempo y economía de los interesados, asimismo deben ser motivadas por escrito cuando una exista una suspensión en la inscripción, para poder oponible cuando se considere que fue ilegal.

Según Pérez (2018) en su tesis titulada “La Negativa de Inscripción de las Escrituras Públicas en el Registro de la Propiedad del Cantón Biblián, Provincia del Cañar, Luego de la Calificación Registral”, concluye que si bien los registradores tienen la facultad de negar una inscripción, muchos se exceden en sus rechazo violando el derecho y la seguridad jurídica de los administrados.

Según Navarrete (2016) en su tesis titulada “El Proceso de Inscripción de los Derechos Reales Afecta a la Eficiencia de los Servicios Públicos de Atención al Usuario, en el Registro de Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, Año 2016” concluye que el registro de propiedad es un organismo donde se inscriben todos los actos referentes a propiedad y que estos están cargo de los registradores quienes califican la solicitud a fin que dicho documento cumpla con todos los requisitos exigidos por ley, de existir algún observación se procede se pone de conocimiento al interesado a fin de poder subsanar dicha observación, si la observación persiste el registrador procede a negar dicha inscripción, contrario sensu procede a inscribir el acto en el registro correspondiente.

Según Medina (2017) en su trabajo de investigación titulado “La Garantía Jurídica en el Procedimiento Registral” concluye que el procedimiento registral tiene que brindar una seguridad jurídica para los administrados, ya que el trámite inicia y culmina en el libro o tomo correspondiente, ya sea de forma manual o digital por parte del registrador público, se be tener en cuenta que esta actividad registral es un servicio público, por lo que todos sus actos debes están reguladas y basada en disposiciones legales para poder brindar seguridad jurídica a los interesados.

Según Romero y Torres (2015) en su trabajo monográfico titulado “Procedimiento de Inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León” concluyen que el registro es una institución jurídica y pública a cargo del registrador y que tiene como finalidad la publicidad de los actos inscribibles, siendo su utilidad en la sociedad al proporcionar seguridad jurídica a todos los interesados a celebrar actos jurídicos.

Las bases teóricas que sirven de sustento y de mejor entendimiento en el presente trabajo de investigación son las siguientes: como primer tema a tratar será la **unificación de criterios**, figura que es contemplada en la legislación uruguaya,

específicamente en la Ley Orgánica Registral, prescribe que dentro de las funciones de los Directores generales de registros están las de crear directrices que permitan una unificación de calificaciones en los registradores (Ley N° 16871,1997), pues con ello permite que realmente se brinde una seguridad jurídica, evite dilataciones y contradicciones y oponibilidad de terceros.

Pues para Urbina (2003) en su artículo EL sistema Registral Uruguayo plantea que debe existir una unificación mediante la capacitación constante a los registradores públicos mediante una escuela de capacitación y formadores de registradores públicos, pues al tener registradores preparados y capacitados permitirá que nuestro sistema registral se encuentre enmarcada dentro de la legalidad y no exista la oponibilidad de terceros.

La figura de **El Registrador Público**, es importante pues se considera registrador público al encargado y responsable de las inscripciones de los actos en los diferentes registros, así como de su custodia, es decir que el registrador público es el profesional a cargo del proceso de titulación, iniciándose desde la presentación de la solicitud, siguiendo con la calificación pertinente culminando con la inscripción del acto en el registro correspondiente; debiendo para ello verificar que se cumpla con los requisitos de admisibilidad a fin de poder continuar con la calificación de la solicitud (RGRP, 2001) para culminar con la inscripción o no del acto jurídico en el registro correspondiente. De ello se desprende que el registrador público tiene una doble condición, la de funcionario y profesional, por lo que pues solo es responsable de los errores que él pueda cometer durante su función calificadora pues es en acto que otorga soporte a la fe pública registral (Goñi, 2019)

Pues bien, dentro de sus funciones se encuentra la calificación de títulos, pues los registradores públicos califican la legalidad de los documentos presentados, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, así como de sus antecedentes y asientos del registro pertinente (Código civil, 1984), esto quiere decir que el registrador tiene que analizar y estudiar el título como un todo al momento de su calificación, debiendo considerar los antecedentes registrales del mismo, a fin de evitar emitir observaciones innecesarias. De igual manera el registrador público tiene que cotejar los obstáculos que pudieran derivar de las partidas registrales y

su condición de inscribibles del acto o derecho, todo esto sobre la en función al título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél, adicionalmente los antecedentes que se encuentran en el registro (RGRP, 2001).

Dentro de las facultades inherentes a los registradores es la **autonomía para calificar** un título, tanto los registradores como los miembros del tribunal registral tienen autonomía en el desempeño de su actividad registral, donde su no existirá injerencia alguna, aplicando los dispositivos legales, reglamentarios, disposiciones emanadas por la SUNARP y Tribunal Registral (Ds. 009-2016-JUS, 2016), desde nuestro punto de vista esta autonomía no garantiza una seguridad jurídica ya que al no existir un límite, cabe la posibilidad que el registrador se extralimite vulnerando derechos de los ciudadanos, ocasionando con ello que los procedimientos se dilaten.

Se debe tener en cuenta que el registrador público es autónomo al momento de calificar una solicitud de inscripción, dicha autonomía se encuentra regula en el artículo 3° del reglamento de la ley de fortalecimiento de la superintendencia de los Registros Públicos (D.s. 009-2016-JUS, 2016).

Así mismo no solo en nuestra legislación podemos encontrar que el registrador público cuenta con autonomía para calificar títulos, en la legislación uruguaya en el artículo, 64° de la Ley Orgánica registral, menciona a cerca de una autonomía técnica que cuenta el registrador, al calificar bajo su responsabilidad, es decir, que el registrador es responsable frente al título materia de calificación, para ello tenemos que tener presente que existen tres tipos de autonomía (Urbina, 2003):

- Autonomía administrativa: es aquella en la cual la administración crea sus propias políticas y existen una pirámide organizacional.
- Autonomía económica: es la facultad de generar su propio esquema de aranceles.
- Autonomía técnica: es aquella que está contemplada en la ley.

Cabe señalar que para realizar la calificación el registrador lo hace en función a su **criterio discrecional**, entendiéndose por esta como el juicio o discernimiento de

una persona, es decir, una especie de condición subjetiva, que permite concretar una decisión a través de un juicio de valor (Pérez y Merino, 2009). Ya que para el registrador que advierte una observación en cualquier trámite, baste solo la presentación de una rogación simple y para otro se requiera de un nuevo instrumento generando con este criterio incertidumbre en el ciudadano que realiza el trámite.

Otro tema a tener en consideración es **la titulación de la propiedad inmueble**, y que no es otra cosa que el procedimiento administrativo que reconoce derechos de posesión, así como la identificación de derechos sobre el inmueble, a través del saneamiento, sea legal, adjudicar un derecho real a una persona natural o jurídica inscribiendo su inmueble en los registros públicos, y el saneamiento físico, identificar el predio reconociendo su forma, dimensiones, colindancias y ubicación geográfica (Fabrice, 2015), es decir el procedimiento inicia con la minuta y culmina con la inscripción en el registro correspondiente, para que finalmente se otorgue seguridad jurídica a los titulares.

Registro de la propiedad inmueble Pues bien el registro de propiedad inmueble como su propio nombre lo indica es donde se anotan e inscriben los actos y derechos mencionados en el artículo 2019° de nuestro código civil peruano, pues este registro se encuentra inmersa todas las partidas registrales que dan origen y que distinguen a los predios e inmuebles de los demás, así como, las cargas y gravámenes que recaen sobre ella, ya que cada inmueble tiene un numero de partida independiente.

Pero ¿por qué es importante el registro? Porque esto brinda una protección jurídica frente a terceros asegurar que las transacciones, sesiones u otras formas de transferencia de la de propiedad se encuentren aseguradas dentro de la legalidad, ya que al estar inscrito dentro del registro la titularidad de la propiedad de un bien es de conocimiento público mediante el principio de publicidad registral. Pues este principio tiene dos propósitos, la primera es que ningún acto jurídico realizado sobre el inmueble sea secreto y la segunda otorgar información a terceros, sean estos acreedores o compradores (Ntsoane, 2018)

La tramitación de la titulación de la propiedad inmueble, en el presente trabajo nos referiremos a la compraventa como forma de adquirir la propiedad, pues el vendedor se compromete entregar un bien al comprador a cambio de una retribución económica (Código Civil, 1984), pues esta es la forma más común de adquirir la propiedad, ya que inicia con un documento privado (minuta); se considera documento privado aquella que es redactada y creada por el mismo particular, en donde el notario es un tercero ajeno a su contenido y origen (Gonzales,2012), debiendo ser firmada tanto por el vendedor y por comprador, validándose el acto con la firma de un abogado, dicha minuta deberá ser ingresada a la notaria para que el notario eleve el documento y lo convierta en escritura pública, pues este instrumento público es un documento principal que es introducido al protocolo notarial, firmado por el notario, el mismo que contiene uno o varios actos jurídicos (D.leg. 26002, 1992), la misma que va firmada por los intervinientes (vendedor y comprador), para que la titulación concluya es necesario que el acto jurídico (compraventa) sea inscrito en los registros públicos , para ello el notario tendrá que redactar el parte notarial, que no es otra cosa que la transcripción exacta de la escritura pública, donde el notario da fe de su contenido, de los intervinientes, de las fojas, debiendo sellar y firmar en cada una de ellas, así como indicar la fecha de emisión (D.leg. 26002, 1992), una vez ingresado el parte notarial a los registros públicos, el registrador califica el instrumento de no haber inconvenientes se inscribe la transferencia.

La **inscripción del título en el registro de la propiedad inmueble** se realiza a solicitud de parte y no de oficio, pues el principio de rogación se centra en la voluntad que tienen las partes en lograr la inscripción en el registro correspondiente (De Reina, 2014), siendo el interesado a través del notario quien recurra a la SUNARP a solicitar la inscripción de su título de propiedad en el registro correspondiente. Siendo que los asientos registrales se generan a solicitud de los intervinientes en el acto, según la escritura pública presentada (RGRP, 2016).

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación

Tipo de investigación que se realizará es **básica**, pues está enmarcada en la obtención de nuevos conocimientos, sin necesidad de una finalidad en específico, buscando, es decir, realizar una teoría científica que revele el problema que se sugiere (Sánchez, Reyes y Mejía, 2018).

El proyecto contará con un diseño de investigación, el cual será la **teoría fundamentada**, por tanto deberá ser interpretada como un método de investigación de enfoque cualitativo, permitiendo un mayor entendimiento a nivel mundial, este tipo de diseño, permite a profesionales de distintas áreas a entender las experiencias de las personas para impartir una atención general y calificado (Lúquez y Fernández, 2016)

3.2. Categoría, Subcategoría y matriz de categorización

Tabla N° 1

Categoría	Definición Conceptual	Definición Operacional	Subcategorías
La unificación de criterios de los registradores públicos	Las funciones de los Directores generales de registros están las de crear directrices que permitan una unificación de calificaciones en los registradores (Ley N° 16871,), pues con ello permite que realmente se brinde una seguridad jurídica, evite dilataciones y contradicciones y	debe existir una unificación mediante la capacitación constante a los registradores públicos mediante una escuela de capacitación y formadores de registradores públicos (2003), pues al tener registradores preparados y capacitados permitirá que nuestro sistema	Autonomía del registrador público
			Criterio discrecional del registrador público

	<p>oponibilidad de terceros.</p>	<p>registral se encuentre enmarcada dentro de la legalidad y no exista la oponibilidad de terceros.</p>	
<p>Titulación de la propiedad inmueble</p>	<p>Es el proceso administrativo que reconoce derechos de posesión, así como la identificación de derechos sobre el inmueble, a través del saneamiento, sea legal, adjudicar un derecho real a una persona natural o jurídica inscribiendo su inmueble en los registros públicos, y el saneamiento físico, identificar el predio reconociendo su forma, dimensiones, colindancias y ubicación geográfica (Fabrice, 2015).</p>	<p>Es el procedimiento administrativo que inicia con la minuta y culmina con la inscripción en el registro correspondiente, para que finalmente se otorgue seguridad jurídica a los titulares.</p>	<p>Tramitación de la titulación de la propiedad inmueble</p>
			<p>La inscripción del título en el registro de la propiedad inmueble</p>

3.3. Escenario de estudio

Es indispensable mencionar el espacio físico, pues este servirá como escenario de estudio, con la finalidad de recolectar datos a través de instrumentos que son realizados por técnicas como la entrevista, puesto que, aportarán en gran magnitud al trabajo de investigación, siendo así que, se determinó como escenario de estudio a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, todo a razón, de que es aquí donde radica nuestro problema de investigación.

3.4. Participantes

Tabla N° 2

Nombre del Especialista	Grado Académico	Cargo	Institución	Años de Experiencia
Luis Alberto Sánchez García	Magister	Abogado	Ex asesor legal de asociación de vivienda FAP Jorge Chávez	23
Luis Benjamín Gutiérrez Adriansén	Doctor	Notario	Notaria Gutiérrez Adriansén	30
Leonardo Augusto Bartra Valdivieso	Doctor	Notario	Notaria Bartra Valdivieso	35
Fausto Pinedo	abogado	Registrador Público	Superintendencia Nacional de los Registros Públicos	10
José Eduardo Balarezo puerta	abogado	Jefe legal	Negocios Innovaciones e Ingeniería	8
Fredy Ramírez Enríquez	abogado	Registrador Público	Superintendencia Nacional de los Registros Públicos	12

3.5. Técnicas de instrumentos de recolección de datos

Las técnicas de recolección de datos son de suma importancia en las investigaciones, pues su objeto no es realizar la medición de variables, al contrario lo que aspira en una investigación cualitativa, es recabar datos que lleguen a transformar en información, como de entorno, comunidades, todo ser vivo, entre otros; por el comportamiento de cada uno de los mencionados. (Hernández, Fernández y Baptista, 2010)

- **Entrevista;** es la técnica que más emplea el investigador en las investigaciones cualitativas, pues en ella interactúan dos personas (entrevistador y entrevistado), desarrollándose mediante un dialogo intencional, con la seriedad debida, a fin de obtener información de manera directa (Ocegueda, 2004)
- **Guía de entrevistas;** en el presente trabajo de investigación se aplicara entrevistas estructuradas es decir que se empleara para la guía de entrevista, pues mediante este instrumento se registra las respuestas a las preguntas formuladas a los entrevistados (Arias, 2006)
- **Análisis documental;** viene a ser la técnica de separación e interpretación de los contenidos de documentos (Arias, 2006). Es decir, es el método que sirve para fines biblioteconomía, para ello se emplea fichas de investigación, fichas textuales y de resumen (Ñaupas, Palacios, Valdivia y Romero, 2018)

Tabla N°3

VALIDACION DE INSTRUMENTOS			
Instrumento	Datos Generales	Cargo o Institución	Porcentaje
Guía de Entrevista	Aceto, Luca	Docente UCV-Lima Norte	95%
	Urteaga Real, Carlos	Docente UCV-Lima Norte	95%
	Gamarra Ramón, José Carlos	Docente UCV-Lima Norte	95%
PROMEDIO			95%

3.6. Procedimiento

Se realizará la triangulación de información y esta tiene que ser entendida como aquel procedimiento que reduce los malos entendidos, en el momento que pueda

repetir información de la recopilación de datos que esclarecerá los significados, sino también, verificar la repetición de una observación (Okuda y Gómez, 2005).

Durante la investigación, es necesario cruzar toda información obtenida desde el inicio su inicio, con el fin de realizar un análisis de los datos que se obtendrán de la entrevista y posterior a ello se aplicará la técnica de análisis documental, siendo así, los cuales permitirán la obtención de resultados que serán materia de debate para finalmente llegar a las conclusiones y recomendaciones del trabajo de investigación.

3.7. Rigor científico

El rigor científico, va más que solo realizar preguntas que ayudan a la resolución de una investigación, es por ello, que necesita tener un comportamiento honesto durante a lo largo de todo del trabajo de investigación (Sánchez, Reyes y Mejía, 2018).

3.8. Método de análisis de datos

Las investigaciones cualitativas se pretende utilizar una técnica o método que tendrá una serie de pasos que se realizarán durante la investigación haciéndola efectiva; asimismo, se deberá tomar en cuenta el escenario que se eligió para la investigación, tales como: el diseño, la muestra, empleado y el procedimiento con el cual se realizará (Hernández, Fernández y Batista, 2014)

3.9. Aspectos éticos

En cuanto a los aspectos éticos, en esta investigación se considera a la ética como base fundamental del estudio, siendo conscientes y responsables de la información aquí expuesta. Por lo que se evitará caer en el plagio y/o falsedad en cada una de las etapas de investigación, siendo respetuosos de la propiedad intelectual, citando a todos los autores de los textos e ideas investigadas, acatando las normas APA, y así contribuir con un trabajo de investigación a la comunidad científica.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

En este acápite se recopila información de acuerdo a los instrumentos de recopilación de datos, siendo estos la guía de entrevista y la guía de análisis

documental, por lo que en relación a la guía de entrevista encontramos los siguientes datos:

En cuanto al instrumento de **guía de entrevista** se recurrió a la ayuda de seis profesionales expertos en materia notarial y registral, quienes gustosamente respondieron 9 preguntas relacionadas al tema de investigación. En relación al **objetivo general** se realizaron tres preguntas y la primera de ellas fue: desde su experiencia ¿Considera necesario que se debería implantar la unificación de criterios en los registradores públicos de propiedad inmueble? ¿Por qué? Los especialistas Sánchez (2021), Gutiérrez (2021), Bartra (2021), Balarezo (2021), Ramírez (2021) y Pinedo (2021) respondieron de forma positiva, todos coincidieron en que es necesario la unificación de los registradores públicos por que en la práctica se aprecia que existen diferentes interpretación de calificación en casos similares y que al existir unificación de criterios en los registradores facilitaría en su labor calificadora de los títulos registrales.

Respecto a la Segunda Pregunta ¿Considera usted que al no existir unificación de criterios de los registradores públicos al momento de calificar un título, trae como consecuencia la informalidad inmobiliaria? ¿Por qué? Los especialistas pinedo (2021), Gutiérrez (2021), Sánchez (2021), Bartra (2021) y Balarezo (2021) respondieron que efectivamente una de las causas de la informalidad es la existencia de diferentes criterios, incluso contradictorios entre sí, hace que el administrado no inscriba su título , por consiguiente, no tiene la certeza de quien es el titular del inmueble. En cambio el especialista Ramírez (2021) considera que informalidad inmobiliaria no es producto por la falta de unificación de criterios de los registrador público, muy por el contrario la informalidad inmobiliaria radica en los gastos administrativos que genera la titulación de un inmueble, siendo estos gastos notariales y registrales.

Respecto a la tercera pregunta: ¿Considera usted que al existir unificación de criterios en los registradores públicos de propiedad inmueble los trámites se realizarían con mayor celeridad y efectividad? ¿Por qué? Los especialistas Ramírez (2021), Bartra (2021), Sánchez (2021), Gutiérrez (2021), Pinedo (2021) y Balarezo (2021), respondieron de forma asertiva e indicaron que de existir una unificación de

criterios en los registradores públicos contribuiría en la celeridad y efectividad de la calificación y que depende de los registradores que correcta aplicación.

Referente al **objetivo específico 1** se formularon tres preguntas, siendo la primera de ellas ¿Considera usted que la autonomía del registrador públicos de propiedad inmueble vulnera el derecho de predictibilidad y economía del administrado? ¿Por qué? Los especialistas Bartra (2021), Pinedo (2021), Gutiérrez (2021), Sánchez (2021) y Balarezo (2021) respondieron de forma afirmativa señalando el principio de predictibilidad del administrado se ve vulnerada al no saber cuál será el resultado del título presentado, por ende afecta la economía del administrado, pues dentro de las exigencias que puede tener el registrador para inscribir un título esta la presentación de un nuevo instrumento público, dicho sea de paso esto genera un gasto excesivo y en algunos casos innecesarios.

Caso contrario sucede con el especialista Ramírez (2021), quien respondió de forma negativa, indicando que la autonomía del registrador publico radica en la no intromisión de terceros que tenga intereses en el trámite durante la calificación y que de haber alguna inconformidad con el resultado de la calificación el administrado puede ejercer su derecho de acudir a un órganos superior mediante un recurso impugnatorio, a fin de que este superior jerárquico resuelva su inconformidad.

Referente a la segunda pregunta: Desde su perspectiva ¿La autonomía del registrador público al momento de calificar un título ya calificado por otro, debe estar sujeta a una sanción administrativa, para evitar nuevas observaciones? ¿Por qué? Los especialistas Sánchez (2021), Bartra (2021), Balarezo (2021) y Gutiérrez (2021) respondieron que sí, pues se tiene por hecho que la calificación del registrador público está sujeta a la norma y jurisprudencia registral, y que volver a calificar un título calificado previamente por otro registrador lo único que genera son perjuicios, tanto en la dilación de los plazos de ley y en la economía del administrado. Por lo que frente a la acción u omisión del registrador este debe estar sujeto a una sanción administrativa.

Caso distinto fue la opinión de los especialistas Ramírez (2021) y Pinedo (2021) respondieron que no, teniendo en cuenta que el registrador público es un

profesional idóneo para calificar un título y que su calificación no puede estar condicionada o supeditada por terceros, ya que la autonomía debe ser una garantía para el registrador público y sobre todo de los administrados, por lo que su calificación debe ser de manera integral, en restricto cumplimiento con las normas y la jurisprudencia registral.

Como última pregunta del objetivo específico 1 fue ¿Considera usted que la autonomía del registrador público genera dilaciones innecesarias frente a trámites similares? ¿Por qué? Los especialistas Sánchez (2021), Bartra (2021), Balarezo (2021) y Gutiérrez (2021) respondieron que sí, pues al calificar un título ya calificado carece de objeto ya que se tiene por entendido que todo registrador público es conocedor de la norma, antecedentes y jurisprudencia registral y que al volver a calificar un título calificado ocasiona dilaciones innecesarias generando incierto en el administrado. Caso contrario pasa con los especialistas Ramírez (2021) y Pinedo (2021) quienes respondieron que no, porque la labor del registrador público es la de calificar un título en su totalidad, esto implica el estudio de antecedentes, la norma, jurisprudencia registral, es decir una calificación integral del título y que las dilaciones se dan por factores ajenos a su labor calificadora ya que para el procedimiento de inscripción registral no solo interviene el registrador público sino también otros miembros de su equipo de trabajo.

Respecto al **objetivo específico 2** de igual forma se realizaron tres interrogantes, siendo la primera de ella ¿Considera usted que al existir diferentes criterios discrecionales en el registro de propiedad inmueble genera un incierto en el resultado del trámite en el administrado al momento de presentar su título en la SUNARP? ¿Por qué? Los especialistas Pinedo (2021), Gutiérrez (2021), Balarezo (2021), Sánchez (2021), Ramírez (2021) y Bartra (2021) respondieron que sí, que el hecho de existir diferentes criterios sobre un mismo o similar tema lo único que ocasiona es un incierto en el administrado así como una dilación innecesaria en el trámite registral, por lo que todos coinciden que es necesario que exista una unificación de criterios frente a estas situaciones.

Respecto a la segunda pregunta: Desde su punto de vista y experiencia ¿El criterio discrecional genera discrepancias y perjuicios cuando se trate de calificaciones

realizadas a títulos ya calificados con anterioridad por otro registrador? ¿Por qué? Los especialistas Bartra (2021), Ramírez (2021), Pinedo (2021), Gutiérrez (2021), Balarezo (2021) y Sánchez (2021) respondieron de forma positiva, fundamentalmente porque consideran y coinciden que el hecho de obtener una nueva observación sobre un título calificado con anterioridad contraviene a los intereses de los administrados porque se presume que las calificaciones registrales son con arreglo al derecho y las normas registrales, por lo que carece de objeto volver a ser calificada por otro registrador, siendo el único perjudicado con esto el administrado.

Como última interrogante de la guía de entrevista fue ¿Considera usted que debería existir un criterio discrecional unificado frente a casos similares en el registro de propiedad inmueble? ¿Por qué? Los especialistas Balarezo (2021), Gutiérrez (2021), Pinedo (2021), Ramírez (2021), Bartra (2021) y Sánchez (2021) respondieron que sí, en cumplimiento y aplicación de la norma registral debe estar enfocada en la unificación ya que de existir la unificación de los criterios la labor desempeñada por los registradores públicos se realizaría con mayor celeridad y sobre todo efectividad, asegurando de esta manera la seguridad jurídica que tanto anhela el administrado.

En cuanto al instrumento **guía de análisis documental**, se obtuvieron los siguientes resultados:

Para el objetivo general; Determinar de qué manera la unificación de criterios de los registradores públicos incide en la titulación de la propiedad inmueble, Surco, 2020. Se utilizaron tres documentos.

En la Directiva N°07-2005-SUNARP-SN “Normas que regulan los criterios para acreditar ante registros públicos, el pago de los impuestos predial, de alcabala y al patrimonio vehicular, al solicitarse la inscripción de transferencias de bienes gravados” (2005). Se puede apreciar que es de suma importancia que las normas que se promulguen propicien la unificación de criterios de los registradores públicos, para así tener una simplificación, celeridad y sobre todo predictibilidad en la calificación registral, en pro de los administrados.

Cabe señalar que en el Registro Público de Panamá “Manual de calificación área operativa y legal” (2019), es incisivo al promover que las normas registrales deben estar orientadas unificar criterios, así como los defectos más comunes con ayuda de la jurisprudencia relacionada a materia registral, pues dichas normas deben ser creadas conforme a la realidad de cada Zona Registral.

Por último, en la Resolución Jefatural N° 011-2021-SUNARP/Z.R.N°II-JEF (2021), señala que se deben generar sesiones a fin de lograr la unificación de criterios en los registradores públicos en función a las problemáticas más frecuentes de acuerdo a la Zona Registral y los acuerdos adoptados en dichas sesiones son obligatorios y vinculantes entre todos los registradores públicos dentro de la jurisdicción registral.

De todo lo analizado concerniente al objetivo general se aprecia que la problemática más frecuente en el procedimiento registral es la falta de unificación de criterios de los registradores públicos, por ello es importante que desde la normatividad se debe buscar esa unificación de criterios sobre la interpretación de una norma, ya que esto originaría una simplicidad, celeridad y sobre todo predictibilidad al momento de calificar un título, consecuentemente evitaría perjuicios a los administrados.

Respecto al **objetivo específico 1** Analizar de qué manera la autonomía del registrador público incide en la tramitación de la titulación de la propiedad inmueble. Para su análisis se utilizó tres documentos.

Como primer documento analizado fue la revista Gaceta Oficial año 4 N° 23 Ordenanza para la organización y funcionamiento del registro de la propiedad del Cantón Daule (2014), indica que la autonomía radica en el ejercicio del registrador público cuando este calificando un título sin la intromisión de terceros que interfieran o medien en su decisión, sin perjuicio de ello, puede cuando sea necesario solicitar la colaboración conjunta con instituciones que manejen registros, por ejemplo el área de catastro de las municipalidades.

El segundo documento analizado fue la Resolución Numero cinco “Expediente N° 01342-2005-19-2601-JR-CI-02 (cuaderno de apelación) (2010), este documento señala la autonomía registral que goza la Superintendencia Nacional de los

Registros Públicos, entendiéndose también la autonomía de los registradores públicos, con limitaciones estipuladas en sus estatutos y la ley. Cabe señalar que sobre los registradores públicos recae la responsabilidad de inscribir y publicitar los diversos actos y contratos inscribibles, para que con ello se brinde la seguridad jurídica y el derecho de oponibilidad frente a terceros a los administrados.

Por último, el Registro Oficial N° 566 “Ordenanza que regula el ejercicio y funcionamiento del Registro de la Propiedad del cantón Santa Ana, promulgada el 17 de mayo de 2011, y la Ordenanza que determina los aranceles por Servicios del Registro de la Propiedad del cantón Santa Ana, promulgada el 14 de agosto de 2017 (2018), donde indica que la autonomía que cuenta el registrador público no exime de responsabilidad por las acciones u omisiones que pueda cometer en el ejercicio de sus funciones.

De todo lo analizado en los documentos mencionados líneas arriba para el objetivo específico 1 que la autonomía registral abarca desde la figura del registrador público hasta la Superintendencia Nacional de los registros Públicos, pero es el registrador público es quien tiene la responsabilidad de inscribir los actos y contratos inscribibles sin que su decisión se vea influenciada por intereses de terceros y que sus acciones u omisiones que pueda cometer en el ejercicio de sus funciones no lo exime de responsabilidad.

Para el **objetivo específico 2**, analizar de qué manera el criterio discrecional del registrador público incide en el registro del título de la propiedad inmueble. Se utilizó tres documentos.

Como primer documento analizado fue la revista SSISA VOL9/N°2, “Procedimiento Registral Peruano: análisis de su finalidad, Sánchez, (2016), en donde indica que la inscripción es la consecuencia del criterio que tiene el registrador al momento de calificar un título, criterio mermado en la preparación y capacitación que pueda tener y el sentido de interpretación que le da a la norma, en función a los antecedentes del título materia de calificación.

En el documento analizado revista de la facultad de derecho, Milano, (2012), prescribe que el problema más común que se aprecia en el procedimiento registral es la diferencia de criterios en la calificación frente a casos iguales o similares,

perjudicando al administrado pues existe una incertidumbre cuando existen dos interpretaciones con distinto criterio sobre una misma norma.

Como último documento analizado fue la Directiva N° 007-2008-SUNARP-SN (2008), donde indica que existen discrepancias de criterios en la calificación de un título, así como vacíos en la norma registral y que estas deben ser tratadas adecuadamente para su correcta regulación.

Después de analizar los documentos se puede determinar que para el objetivo específico 2, los criterios que tienen los registradores públicos, sobre todo cuando se trate de trámites idénticos o similares, generan discrepancia, ya que en la mayoría de los casos se encuentra varias interpretaciones sobre un mismo procedimiento o norma, trayendo con ello dilaciones innecesarias que lo inicio que ocasionan son perjuicios en los administrados, por ello es importante la creación de lineamientos que permitan una interpretación integral buscando una unificación en los criterios, en aras otorgar la seguridad jurídica y el derecho de oponibilidad frente a terceros que tanto anhela el administrado.

A continuación se procederá al desarrollo de la **discusión** de resultados de la presente investigación, cabe aclarar que este desarrollo se hará mediante el juicio de valor de la información obtenida de los instrumentos de la investigación.

Seguidamente se discutirá los resultados obtenidos en la guía de entrevista. Respecto al **objetivo general**: ¿de qué manera la unificación de criterios de los registradores públicos incide en la titulación de la propiedad inmueble, Surco, 2021?

De la guía de entrevista se puede determinar que todos los entrevistados coinciden que la unificación de criterio de los registradores influye en su función calificadora pues de existir la unificación de criterios el procedimiento de inscripción registral facilitaría su labor al inscribir un título en el registro de propiedad inmueble, pues la inscripción registral inicia con la presentación del título a solicitud de parte ante los registros públicos para que se proceda con su inscripción en el registro correspondiente. Sin embargo de los entrevistados se puede apreciar que en la práctica existen diferentes criterios interpretativos, sobre todo cuando se trate de trámites similares, tal como lo señala De Reyna (2014) el trámite registral se da inicio desde la presentación de rogatoria por parte del administrado para que su

título de propiedad se inscriba en el registro de propiedad. Sin embargo los entrevistados manifiestan que esta diversidad de criterios ocasiona que el administrado pierda la predictibilidad del trámite realizado, como menciona la autora Canchujaca, (2017) las observaciones hacen los registradores al calificar un título en muchos casos son innecesarias sobre todo cuando se trate de títulos ya calificados con anterioridad, causando perjuicios en la predictibilidad del administrado, en esa misma línea la autora Leyva, (2019) manifiesta que cuando las observaciones radica sobre temas ya subsanados, aclarando que las subsanaciones son producto de observaciones que fueron advertidas por anteriores registradores ocasionando sin duda alguna perjuicios al administrado.

En referencia a la guía de análisis documental en el Registro Público de Panamá (2019), en su “manual de calificación área operativa y legal”, indicando que se tiene que unificar criterios en función a tramites similares, ya que en concordancia con Macal, (2017), quien manifiesta que se tiene que hacer un estudio integral del título es decir unificar los criterios de los registradores públicos.

Es importante mencionar que en la directiva N° 07-2005-SUNARP-SN (2005) señala que se tiene que propiciar mediadas que promuevan la unificación de criterios entre los registradores públicos, por ello se tiene que tener en cuenta que en la Ley Orgánica Registral Uruguay (Ley N° 16871, 1997) existe la figura de directores generales, quienes son los llamados a crear estos criterios unificadores entre los registradores públicos, para así poder conseguir que los tramites sean de una manera más simple, ágil y se respete la predictibilidad del administrado, trayendo a colación la Resolución Jefatural N°011-2021-SUNARP/Z.R.N°II-JEF (2021), fomenta la creación de unificación de criterios mediante sesiones y que estos son acuerdos son vinculantes y de observancia obligatoria; en esta línea interpretativa el autor Medina, (2017), indica que el accionar del registrador público debe estar con arreglo a la ley y jurisprudencia registral. Finalmente el Código Civil Peruano (1984), establece que el registrador público al momento de calificar un

título tiene que realizar un estudio integral, teniendo en cuenta sus antecedentes, cotejar obstáculos que se podrían suscitar en función al título presentado y las partidas vinculas directamente a aquel.

Pues bien, para el **objetivo específico 1** Analizar de qué manera la autonomía del registrador publico incide en la tramitación de la titulación de la propiedad inmueble. Para cual se procederá a la discusión en función a la guía de entrevistas encontrando que entre los entrevistados existe discrepancia pues algunos consideran que los registradores públicos gozan de autonomía y que éstos se exceden en su función calificadora, tal como lo manifiesta el autor Pérez, (2018), quien manifiesta que dentro de sus facultades del registrador está la de inscribir o negar su inscripción del título en el registro correspondiente, pero que en ocasiones abusan al excederse, vulnerando el derecho y seguridad jurídica del administrado, pues .

Sin embargo uno de los entrevistados manifestaba que la autonomía no interfería en la calificación pues con la autonomía garantizaban que las decisiones del registrador público no estaban mermadas por intromisiones de terceros con intereses, tal como lo manifiesta el D.s009-2016-JUS (2016) Reglamento de fortalecimiento de la Superintendencia de los Registros Públicos, menciona específicamente la autonomía que tienen los registradores y miembros del tribunal registral. Asimismo el autor Urbina, (2003) hace manifiesta que existe una autonomía administrativa donde faculta al registro la creación de sus propias políticas; autonomía económica, pues crean sus propios aranceles y autonomía técnica que son aquellas que se encuentra contemplada en la ley.

En cuanto a la guía de análisis documental se aprecia que en el Registro Oficial N°566 (2018) “Ordenanza que regula el ejercicio y funcionamiento del Registro de la Propiedad del cantón Santa Ana”, que la autonomía del registrador público no exime de responsabilidad frente a la acción u omisión cometida en el ejercicio de sus funciones, de igual manera la autora Goñi, (2019) indica que el registrador es el único responsable frente a los errores cometidos durante su función calificadora pues tiene una doble función: la de funcionario y profesional.

En la revista Gaceta Oficial año 4 N° 23 (2014) “ordenanza para la organización y funcionamiento de registro de la propiedad de Cantón” afirma que la autonomía no es otra que la no intromisión o sujeción política en la calificación registral, sino que su accionar debe estar reglada en la ley, definición semejante a la de la autora Navarrete, M. (2016) pues ella hace referencia que la labor calificadora del registrador público debe estar con arreglo a ley, pues si el título se encuentra enmarcada en la ley procede con su inscripción en el registro, caso contrario el título presentado será rechazada.

En cuanto al **objetivo específico 2** analizar de qué manera el criterio discrecional del registrador público incide en el registro de la propiedad inmueble. Se procedió a realizar la discusión de los resultados obtenidos en la guía de entrevistas todos los entrevistados coincidieron que el principal problema que se encuentra en la titulación es precisamente que existe diferentes criterios discrecionales e interpretativos sobre todo cuando se trate de tramites similares tal como lo señalan los autores Soriano y Ticona, (2017) quien indican que no debería existir varios criterios interpretativos sobre un mismo título u norma y que estos criterios deben ser unificados. Pues se debe tener en cuenta que la función principal del registro es la de otorgar seguridad jurídica y oponibilidad frente a terceros al administrado tal como lo manifiesta los autores Apaza, (2017) y Castañeda, (2019), coinciden al afirmar que el la inscripción del acto y derecho en el registro de propiedad inmueble otorga seguridad jurídica al administrado.

En cuanto la guía de análisis documental Milano (2012), “revista de facultad de derecho N° 32” señala que el problema frecuente que existe en las calificaciones registrales es la diferencia de criterios pues existes dos o más interpretaciones sobre un mismo caso u otro similar, ya que para los autores Pérez y Merino (2009), el criterio discrecional tiene que ver con un aspecto subjetivo, perceptivo e interpretativo de la norma u título a calificar. Por su parte Sánchez (2016), en su artículo Procedimiento Registral: Análisis de su finalidad” señala que el criterio discrecional debe estar ceñida a la norma y que esta sirve de pauta para su correcta aplicación.

Por ultimo en la directiva N°007-2008-SUNARP-SN (2008) advierte que no solo existe discrepancias de criterios entre los registradores públicos sino que también vacíos en la norma y que por ello solo aplican la norma en función al principio de legalidad, pues en concordancia por lo manifestado por la autora Ntsoane, (2018), al afirmar que todo acto u derecho debe ser inscrito en estricto cumplimiento de la legalidad.

V. CONCLUSIONES

1.- concluyo que la unificación de criterios en los registradores es importante no solo para el administrado, sino también para el registrador público, pues esto permite que al momento de calificar un título, esta se realice de manera oportuna, con la celeridad y efectividad requerida, consiguiendo con ello la seguridad jurídica que tanto anhela el administrado.

2.- concluyo que la autonomía del registrador es un tema que aun algunos profesionales confunden, mientras para algunos la autonomía radica en la no interferencia de terceros con intereses en la labor calificadora, otros consideran que influye en la calificación, a título personal considero que no tiene nada que ver con la forma u fondo de la calificación pues dependerá de la capacidad del registrador poder hacer una buena calificación.

3.- concluyo que el criterio discrecional del registrador público es un problema cuando se trate de interpretaciones de una misma norma o de títulos similares calificados previamente por otro registrador, siendo esta diversidad de criterios el principal problema para que el administrado no tenga la predictibilidad de su trámite presentado, ocasionando con ello que el administrado desista del procedimiento y continuando en la informalidad.

VI. RECOMENDACIONES

1.- Se recomienda la creación de directivas que fomenten la unificación de criterios en los registradores públicos y que estas deben estar en función a la realidad de la zona registral ya que cada una es autónoma y diferente a otras, por ello es importante crear directrices que permitan desarrollar su labor de manera más eficiente.

2.- Se recomienda la creación de talleres y capacitaciones permanentes para los registradores públicos ya que sobre ellos recae la responsabilidad de inscribir un acto o derecho en el registro correspondiente, por lo que al estar preparados podrán desempeñar su función calificadora de manera más eficiente.

3.- Se recomienda que en caso un título presentado fue revisada por un registrador anteriormente, este se direcciona nuevamente a él pues de ser derivada a otro registrador se pone en riesgo de existir nuevas observaciones incluso observaciones sobre puntos ya advertidos por el primer registrador y que fueron subsanadas en su oportunidad.

REFERENCIAS

Arias, F. (2006) *El Proyecto de Investigación Introducción a la Metodología Científica* (5^{ta} Ed), Editorial Episteme, ISBN 980-07-8529-9

Apaza, Y. (2017) *“La Falta de Inscripción de la Transferencia de la Propiedad en Registros y la Inseguridad Jurídica”* tesis para obtener el grado de Abogada, Universidad Andina de Cusco. <http://repositorio.uandina.edu.pe/handle/UAC/2119>

Canchujaca, C. (2017) *“La Calificación Registral y el Tráfico Jurídico de Bienes Registrales en la Ciudad de Huancayo 2015”* tesis para obtener el grado de maestro en Derecho y Ciencias Políticas, Universidad Peruana los Andes. <http://repositorio.upla.edu.pe/handle/UPLA/390>

Castañeda, P. (2019) *“Propuesta de un Sistema de Catastro Único y la Efectividad en la Inscripción Registral en el Perú”* tesis para la obtención del grado de maestro en derecho notarial y registral, Universidad Inca Garcilaso de la Vega. <http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/4481>

Decreto Legislativo N° 295, Código Civil, Diario Oficial “El Peruano”, Lima, 25 de Julio de 1984

Decreto Legislativo N° 26002, Ley del Notariado, Diario Oficial “El Peruano”, Lima, 07 de diciembre de 1992.

Decreto Supremo N° 009-2016-JUS, Reglamento de la Ley de Fortalecimiento de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Diario Oficial “El Peruano”, Lima, 22 de Julio de 2016

De Reina, G. (2014) *Derecho Civil, Derechos Inmobiliario y Registral*. Centro de Estudios Financieros. Madrid. https://www.researchgate.net/publication/305210338_De_Reina_Derecho_inmobiliario_registral_Madrid_2014

Directiva N° 07-2005-SUNARP-SN (2005) Normas que regulan los criterios para acreditar ante registros públicos, el pago de los impuestos predial, de alcabala y al patrimonio vehicular, al solicitarse la inscripción de transferencias de bienes gravados. Recuperado de: http://200.60.145.200/backend/storage/app/public/legislacion/1545247333-Aprueban_Directiva.pdf

Directiva N° 007-2008-SUNARP-SN (2008), Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Perú, recuperado de: <https://www.lafiduciaria.com.pe/adminweb/archivos/ingles/files/1bd9e-sunarp.pdf>

Fabrice, M. (2015) Ficha metodológica Regulación, Saneamiento y Titulación. Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura. <http://www.fao.org/3/a-av202s.pdf>

Gaceta Oficial AÑO 4 N° 23 (2014) Ordenanza para la organización y funcionamiento del registro de la propiedad del Cantón Daule, Recuperado de: https://www.daule.gob.ec/documents/20124/172928/GACETA_23.pdf

González, G. (2012) Derecho Registral y Notarial (Tomo I Derecho Registral) (3^{ra} Ed). Jurista Editores. ISBN: 978-612-4066-88-7

Goñi, M., (2019) La Función Calificadora del Registrador Errores y Responsabilidad, Revista Critica de Derecho Inmobiliario, p. 2043-2058, ISSN 0210-0444, <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7091539>

Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2010). *Metodología de la investigación*. (5^a. Ed). México: Mc Graw Hill Education.

Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2014). *Metodología de la investigación*. (6^{ta}. Ed). México: Mc Graw Hill Education.

Ley N° 16871, Ley de Registros Públicos, Centro de Información Oficial, Montevideo, 28 de setiembre de 1997

Leyva, G. (2019) “*La Falta de unificación de Criterios en los Registros Públicos al Calificar los Títulos del Registro de predios, Traspone el Artículo 33° del Reglamento General de los Registros Públicos- Huánuco 2018*” tesis para obtener el grado de Abogada, Universidad de Huánuco. <http://repositorio.udh.edu.pe/123456789/1769>

Lúquez, P., Fernández, O. (2016). La teoría fundamentada: precisiones epistemológicas, teórico-conceptuales, metodológicas y aportes a las ciencias. *Revistas cumbres*. 2(1), 101 – 114. <http://oaji.net/articles/2016/3933-1474417705.pdf>, ISSN 1390-9541

Macal, S. (2017) “Los Principios Registrales en Relación a los Derechos y Garantías de las Personas en el Procedimiento Registral Guatemalteco” tesis para obtener el grado de maestra en Derecho Notarial y Registral, Universidad de San Carlos de Guatemala. <http://www.postgrados.cunoc.edu.gt/tesis/9567fdc4de8ce04e0a16e9aa4635b9b184e59a2d.pdf>

Medina, J. (2017) “La Garantía Jurídica en el Procedimiento Registral”, trabajo de investigación para obtener el grado de magister en Derecho Procesal Mención Civil, Universidad Tecnológica Indoamericana. <http://repositorio.uti.edu.ec//handle/123456789/219>

Milano, C. (2012) Revista de la Facultad de Derecho N° 32 ISSN 0797-8316, Montevideo.

Navarrete, M. (2016) "El Proceso de Inscripción de los Derechos Reales Afecta a la Eficiencia de los Servicios Públicos de Atención al Usuario, en el Registro de Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, Año 2016" tesis para obtener el grado de Abogada, Universidad Central de Ecuador. <http://www.dspace.uce.edu.ec/handle/25000/7951>

Ntsoane, LS. (2018). The Registration of Special Notarial Bonds under the Security by Means of Movable Property Act and the Publicity Principle: Lessons from Developments in Belgium. *PER: Potchefstroomse Elektroniese Regsblad*, 21(1), 1-24. ISSN 1727-3781 <https://dx.doi.org/10.17159/1727-3781/2018/v21i0a2389>

Ñaupas, H., Valdivia, M., Palacios, J. y Romero, H. (2018) Metodología de la Investigación Cuantitativa-Cualitativa y Redacción de Tesis (5^{ta} Ed) Bogotá, ediciones de la U, ISBN 978-958-762-876-0

Ocegueda, C., (2004) Metodología de la Investigación. Métodos, Técnicas y Estructuración de Trabajos Académicos (2^{da} Ed) México, ISBN 970-93206-0-2

Okuda, M. y Gómez, C. (2005) Métodos en investigación cualitativa: triangulación, <http://www.scielo.org.co/pdf/rcp/v34n1/v34n1a08.pdf>, ISSN 0034-7450.

Perez, R. (2018) "La Negativa de Inscripción de las Escrituras Públicas en el Registro de la Propiedad del Cantón Biblián, provincia de Cañar, Luego de la Calificación Registral" tesis para obtener el grado de maestro, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/10833>

Pérez, J. y Merino, M. Publicado: 2009. Actualizado: 2009. Definicion.de: consultado en (<https://definicion.de/criterio/>).

Registro público de panamá (2019) manual de calificación área operativa y legal, Panamá, recuperado de: <https://registro-publico.gob.pa/images/PDF/Manual-de-Calificacin-del-Registro-Pblico-de-Panam.pdf>

Registro Oficial No.566 (2018) Edición Especial, "Ordenanza que regula el ejercicio y funcionamiento del Registro de la Propiedad del cantón Santa Ana, promulgada el 17 de mayo de 2011, y la Ordenanza que determina los aranceles por Servicios del Registro de la Propiedad del cantón Santa Ana, promulgada el 14 de agosto de 2017". Ecuador, recuperado de: <https://www.derechoecuador.com/registro-oficial/2018/09/registro-oficial-no566-martes-25-de-septiembre-de-2018-edicion-especial>

RESOLUCIÓN NÚMERO: CINCO, (2010), EXPEDIENTE N°: 01342-2005-19-2601-JR-CI-02 (cuaderno de apelación), recuperado de: https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/478bd90044bc8cd389c7899fd322e1da/EXP_1342-2005-19-CI_211010.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=478bd90044bc8cd389c7899fd322e1da

Resolución N° 195-2001-SUNARP-SN, Reglamento General de los Registro Públicos, Diario Oficial "El Peruano", 19 de Julio de 2001

Resolución Jefatural N° 011-2021-SUNARP/Z.R.N°II-JEF, (2021), Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Zona Registral N°II – Sede Chiclayo.

Romero, C. y Torres, M. (2015) “Procedimiento de Inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble del Departamento de León” trabajo monográfico para la obtención del grado de Licenciada en Derecho, Universidad Autónoma de Nicaragua UNAN-LEON.
<http://riul.unanleon.edu.ni:8080/jspui/handle/123456789/5311>

Sánchez C. Procedimiento Registral Peruano: Análisis de su Finalidad - Rev. SSIAS VOL 9/N°2, ISSN: 2313- 3325

Sánchez, H., Reyes, R. y Mejía, K. (2018). *Manual de términos en investigación científica, tecnológica y humanística*. (1^{ra}. Ed). Perú: Universidad Ricardo Palma.
<file:///C:/Users/windows/Downloads/libro-manual-de-terminos-en-investigacion.pdf>

Soriano, R. y Ticona, V. (2017) “*Calificación de Títulos y la Seguridad Jurídica en la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el Año 2017*” tesis para obtener el título de Abogado, Universidad Peruana los Andes.
<http://repositorio.upla.edu.pe/handle/UPLA/669>

Urbina, J. (2003) El Sistema Registral Uruguayo. http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/file/El_sistema_registral_uruguayo.pdf

ANEXOS

Anexo 1

CATEGORÍA	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	SUBCATEGORÍAS
La unificación de criterios de los registradores públicos	Las funciones de los Directores generales de registros están las de crear directrices que permitan una unificación de calificaciones en los registradores (Ley N° 16871, Art. 3), pues con ello permite que realmente se brinde una seguridad jurídica, evite dilataciones y contradicciones y oponibilidad de terceros.	debe existir una unificación mediante la capacitación constante a los registradores públicos mediante una escuela de capacitación y formadores de registradores públicos (2003, pág. 26), pues al tener registradores preparados y capacitados permitirá que nuestro sistema registral se encuentre enmarcada dentro de la legalidad y no exista la oponibilidad de terceros.	Autonomía del registrador público
			Criterio discrecional del registrador público
Titulación de la propiedad inmueble	Es el proceso administrativo que reconoce derechos de posesión, así como la identificación de derechos sobre el inmueble, a través del saneamiento, sea legal, adjudicar un derecho real a una persona natural o jurídica inscribiendo su inmueble en los registros públicos, y el saneamiento físico, identificar el predio reconociendo su forma, dimensiones, colindancias y ubicación geográfica (Fabrice, M. 2015, pág. 3 y 4).	Es el procedimiento administrativo que inicia con la minuta y culmina con la inscripción en el registro correspondiente, para que finalmente se otorgue seguridad jurídica a los titulares.	Tramitación de la titulación de la propiedad inmueble
			La inscripción del título en el registro de la propiedad inmueble

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO

La Unificación de Criterios de los Registradores Públicos en la Titulación Propiedad Inmueble, surco

Indicaciones: *el presente instrumento tiene como propósito recaudar su opinión respecto a la unificación de criterios de los registradores públicos en la titulación de la propiedad inmueble, surco, motivo por la cual se le pide responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad y compromiso.*

Entrevistado : **LUIS BENJAMIN GUTIERREZ ADRIANZEN**

Cargo : **Notario Público**

Institución : **Notaria Gutiérrez Adrianzén**

OBJETIVO GENERAL

¿De qué manera la unificación de criterios de los registradores públicos incide en la titulación de la propiedad inmueble, surco,

Preguntas:

1. **Desde su experiencia ¿considera necesario que se debería implantar la unificación de criterios en los registradores públicos de propiedad inmueble? ¿Por qué?**

Sí, porque durante el procedimiento de calificación registral podemos apreciar que existen diferentes criterios interpretativos sobre una misma norma o un caso similar, por lo que es de suma importancia que frente a este tipo de situaciones exista un criterio unificado facilitando la labor registral.

2. **¿Considera usted que al no existir unificación de criterios de los registradores públicos al momento de calificar un título, trae como consecuencia la informalidad inmobiliaria? ¿Por qué?**

Sí, porque para el administrado no tener certeza en su trámite, gastos excesivos en la titulación y en algunos casos desconocimiento de la norma, solo celebran una minuta de compra venta, sin continuar con el trámites notariales y posteriormente registrales.

3. **¿Considera usted que al existir unificación de criterios en los registradores públicos de propiedad inmueble los trámites se realizarían con mayor celeridad y efectividad? ¿Por qué?**

Sí, porque al existir un criterio unificado este sirve como jurisprudencia frente a futuras calificaciones registrales de casos similares consiguiendo con ello, que los trámites sean más rápidos y oportunos, para que la seguridad jurídica que otorga el registro sea de manera efectiva.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar de qué manera la autonomía del registrador público incide en la tramitación de la titulación de la propiedad inmueble

Preguntas:

1. **¿Considera usted que la autonomía del registrador público de propiedad inmueble vulnera el derecho de predictibilidad y economía del administrado? ¿Por qué?**

Sí, porque al no saber el destino en el resultado del trámite presentado pues teniendo en cuenta que muchos de las observaciones hechas por los registradores públicos solicitan ser subsanada por un nuevo instrumento público (nuevo parte notarial aclaratorio), originando un perjuicio económico al administrados quien debe costear el nuevo instrumento público.

2. **Desde su perspectiva ¿la autonomía del registrador público al momento de calificar un título ya calificado por otro, debe estar sujeta a una sanción administrativa, para evitar nuevas observaciones? ¿Por qué?**

Sí, porque se tiene por entendido que las decisiones de los están con arreglo a ley, por lo tal si se llegase a ir en contra de esta, tiene que existir una sanción administrativa frente a la acción u omisión del registrador infractor.

3. **¿Considera usted que la autonomía del registrador público genera dilaciones innecesarias frente a trámites similares? ¿Por qué?**

Sí, porque en el registrador dentro de función calificadora de los títulos registrales esta en revisar la totalidad del título, por consiguiente observar un título ya calificado con anterioridad, lo único que genera es la dilación en el plazo de inscripción del acto o derecho en el registro correspondiente.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar de qué manera el criterio discrecional del registrador público incide en el registro del título de la propiedad inmueble

Preguntas:

- 1. ¿Considera usted que al existir diferentes criterios discrecionales en el registro de propiedad inmueble genera un incierto en el resultado del trámite en el administrado al momento de presentar su título en la SUNARP? ¿Por qué?**

Sí, porque cuando existe diferentes criterios sobre una misma norma o similar título a calificar, en definitiva genera un incierto en el trámite, máxime aun cuando las normas registrales son de aplicación pura donde no requiere de una interpretación extensa.

- 2. Desde su punto de vista y experiencia ¿el criterio discrecional genera discrepancias y perjuicios cuando se trate de calificaciones realizadas a títulos ya calificados con anterioridad por otro registrador? ¿Por qué?**

Sí, porque al observar un título ya calificado con anterioridad, sobre todo cuando dicha observación fue subsanada con anterioridad, genera perjuicios en tiempo y dinero al administrado.

- 3. ¿Considera usted que debería existir un criterio discrecional unificado frente a casos similares en el registro de propiedad inmueble? ¿Por qué?**

Sí, porque al haber una unificación en los criterios de los registradores públicos en casos similares o en cómo aplicar una norma facilitaría la labor en la calificación del título teniendo como resultado una celeridad en el trámite evitando así que dichas decisiones fueran materia de apelación.



GUIA DE ENTREVISTA

TITULO

La Unificación de Criterios de los Registradores Públicos en la Titulación Propiedad Inmueble, surco

Indicaciones: el presente instrumento tiene como propósito recaudar su opinión respecto a la unificación de criterios de los registradores públicos en la titulación de la propiedad inmueble, surco, motivo por la cual se le pide responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad y compromiso.

Entrevistado : Luis Alberto Sánchez García

Cargo : Abogado

Institución : Estudio Jurídico Sánchez García.

OBJETIVO GENERAL

¿De qué manera la unificación de criterios de los registradores públicos incide en la titulación de la propiedad inmueble, surco,

Preguntas:

1. Desde su experiencia ¿considera necesario que se debería implantar la unificación de criterios en los registradores públicos de propiedad inmueble? ¿Por qué?

Si, en la medida que existen títulos anteriores inscritos debidamente ajustados a la ley, en este caso el registrador debe unificar su criterio en función a los antecedentes y jurisprudencia inscritas con anterioridad.

2. ¿Considera usted que al no existir unificación de criterios de los registradores públicos al momento de calificar un título, trae como consecuencia la informalidad inmobiliaria?

¿Por qué?
Si, porque los registradores al no respetar los antecedentes registrales inscritos con anterioridad de trámites similares, dicha falta de criterio al no aplicar la debida observancia genera la informalidad inmobiliaria.

3. ¿Considera usted que al existir unificación de criterios en los registradores públicos de propiedad inmueble los tramites se realizarían con mayor celeridad y efectividad? ¿Por qué?

Si, porque facilitaría en tiempo y dinero el objetivo de lograr la inscripción de una propiedad inmueble en cumplimiento a la ley de manera objetiva en el menor tiempo.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar de qué manera la autonomía del registrador público incide en la tramitación de la titulación de la propiedad inmueble

Preguntas:

1. ¿Considera usted que la autonomía del registrador público de propiedad inmueble vulnera el derecho de predictibilidad y economía del administrado? ¿Por qué?

Si, porque la finalidad de propiciar la unificación de criterios de los registradores en aras de la simplificación, predictibilidad y agilidad en las calificaciones registrales deben estar en beneficio de los administrados

2. Desde su perspectiva ¿la autonomía del registrador público al momento de calificar un título ya calificado por otro, debe estar sujeta a una sanción administrativa, para evitar nuevas observaciones? ¿Por qué?

Si, porque al existir normas legales establecidas estas se deben respetar considerando que un título en el plazo establecido de su calificación no puede contradecir o ser similar a fin de evitar posibles confusiones y perjuicios al administrado por lo tanto estoy de acuerdo que debe existir sanción administrativa

3. ¿Considera usted que la autonomía del registrador público genera dilaciones innecesarias frente a trámites similares? ¿Por qué?

Si, porque facilitaría en tiempo y dinero el objetivo de lograr la inscripción de una propiedad inmueble en cumplimiento a la ley de manera objetiva en el menor tiempo

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar de qué manera el criterio discrecional del registrador público incide en el registro del título de la propiedad inmueble

Preguntas:

1. Considera usted que al existir diferentes criterios discrecionales en el registro de propiedad inmueble genera un incierto en el resultado del trámite en el administrado al momento de presentar su título en la SUNARP? ¿Por qué?

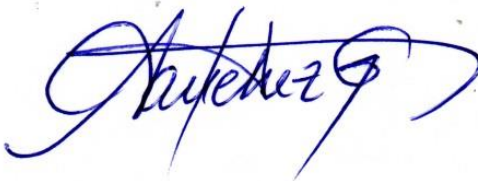
Si, porque al existir una discrepancia de criterios entre registradores esto genera un incierto en el resultado del trámite en contra del administrado. En ese sentido, el criterio discrecional deben ser manifiesto y expreso a favor de sus demás similares

2. Desde su punto de vista y experiencia ¿el criterio discrecional genera discrepancias y perjuicios cuando se trate de calificaciones realizadas a títulos ya calificados con anterioridad por otro registrador? ¿Por qué?

Si, porque los registradores al no respetar los antecedentes registrales inscritos con anterioridad de trámites similares, dicha falta de criterio al no aplicar la debida observancia generara la informalidad inmobiliaria.

3. ¿Considera usted que debería existir un criterio discrecional unificado frente a casos similares en el registro de propiedad inmueble? ¿Por qué?

Si porque el criterio unificado en estricto cumplimiento de la ley deben permitir que entre registradores predomine este criterio a fin de facilitar entre ellos el criterio unificado en concordancia con los antecedentes registrales inscritos con anterioridad.

SELLO	FIRMA
<p>Luis Alberto Sanchez Garcia Abogado CAL N° 29973</p>	

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO

La Unificación de Criterios de los Registradores Públicos en la Titulación Propiedad Inmueble, surco

Indicaciones: *el presente instrumento tiene como propósito recaudar su opinión respecto a la unificación de criterios de los registradores públicos en la titulación de la propiedad inmueble, surco, motivo por la cual se le pide responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad y compromiso.*

Entrevistado : **Fredy Ramírez Enríquez**

Cargo : **Registrador Público**

Institución : **Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP**

OBJETIVO GENERAL

¿De qué manera la unificación de criterios de los registradores públicos incide en la titulación de la propiedad inmueble, surco,

Preguntas:

- 4. Desde su experiencia ¿considera necesario que se debería implantar la unificación de criterios en los registradores públicos de propiedad inmueble? ¿Por qué?**

Sí, porque facilitaría la labor calificadora del registrador público, agilizando el trámite de inscripción ya que al existir un criterio unificado se tiene por entendido que fue producto de un análisis de los pro y contra en la inscripción.

- 5. ¿Considera usted que al no existir unificación de criterios de los registradores públicos al momento de calificar un título, trae como consecuencia la informalidad inmobiliaria? ¿Por qué?**

No, porque la informalidad inmobiliaria en la mayoría de los casos es debido a los gastos que genera en el administrado cuando éste pretende formalizar su predio o inmueble. Sin embargo, la función del registrador es el análisis del título en su totalidad en cumplimiento del reglamento y la ley.

- 6. ¿Considera usted que al existir unificación de criterios en los registradores públicos de propiedad inmueble los tramites se realizarían con mayor celeridad y efectividad? ¿Por qué?**

Sí, porque con la unificación de criterios en definitiva los tiempos y plazos de inscripción se acortarían, aligerando la carga de los registradores públicos; en consecuencia la unificación de criterios permitirá que las calificaciones registrales sean céleres y efectivas.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar de qué manera la autonomía del registrador publico incide en la tramitación de la titulación de la propiedad inmueble

Preguntas:

- 4. ¿Considera usted que la autonomía del registrador público de propiedad inmueble vulnera el derecho de predictibilidad y economía del administrado? ¿Por qué?**

No, porque la autonomía del registrador público garantiza que su labor estará regida en la ley y la jurisprudencia registral y que su calificación no esté influenciada por terceros que tengan intereses en el procedimiento.

- 5. Desde su perspectiva ¿la autonomía del registrador público al momento de calificar un título ya calificado por otro, debe estar sujeta a una sanción administrativa, para evitar nuevas observaciones? ¿Por qué?**

No, porque las decisiones tomadas por los registradores son independientes y estas no pueden estar supeditadas ni condicionadas. En caso que exista una inconformidad con la calificación registral, el administrado puede ejercer su derecho de impugnar las observaciones que le resulte lesivas.

- 6. ¿Considera usted que la autonomía del registrador publico genera dilaciones innecesarias frente a trámites similares? ¿Por qué?**

No, porque en el registrador dentro de función calificadora de los títulos registrales esta en revisar la totalidad del título, por consiguiente observar un título ya calificado con anterioridad, lo único que genera es la dilación en el plazo de inscripción del acto o derecho en el registro correspondiente.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar de qué manera el criterio discrecional del registrador público incide en el registro del título de la propiedad inmueble

Preguntas:

- 4. ¿Considera usted que al existir diferentes criterios discrecionales en el registro de propiedad inmueble genera un incierto en el resultado del**

trámite en el administrado al momento de presentar su título en la SUNARP? ¿Por qué?

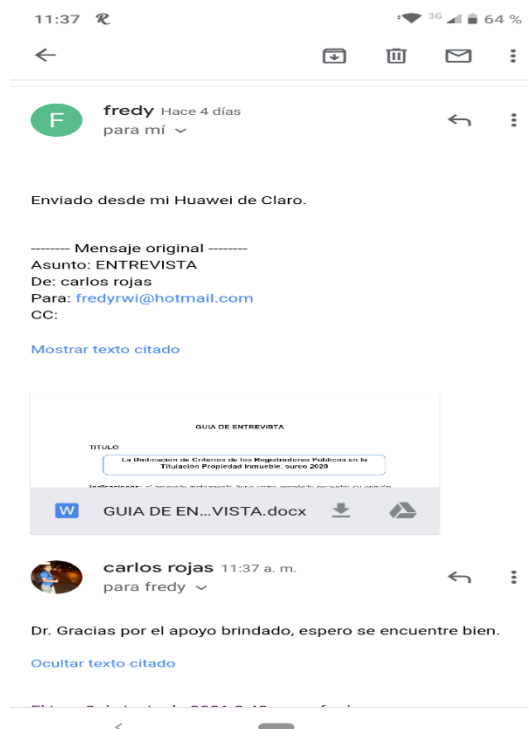
Sí, porque en la mayoría de los casos cuando el registrador público califica un título, ésta calificación radica en su interpretación de los antecedentes, la ley y la jurisprudencia registral, al existir varios criterios interpretativos el resultado resulta incierto.

5. Desde su punto de vista y experiencia ¿el criterio discrecional genera discrepancias y perjuicios cuando se trate de calificaciones realizadas a títulos ya calificados con anterioridad por otro registrador? ¿Por qué?

Sí, porque la función calificadora del registrador público debe estar con arreglo a ley y la jurisprudencia registral. Por lo tanto al volver a calificar un título cabe la posibilidad de observar lo mismo o generar otras nuevas, situación que genera perjuicios a los administrados.

6. ¿Considera usted que debería existir un criterio discrecional unificado frente a casos similares en el registro de propiedad inmueble? ¿Por qué?

Sí, porque el criterio discrecional de los registradores públicos deben estar encaminadas en la iniciación de estos criterios sobre todo cuando se trate de casos similares, para garantizar que en los trámites idénticos y similares tendrán el mismo resultado.



GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO

La Unificación de Criterios de los Registradores Públicos en la Titulación Propiedad Inmueble, surco

Indicaciones: *el presente instrumento tiene como propósito recaudar su opinión respecto a la unificación de criterios de los registradores públicos en la titulación de la propiedad inmueble, surco, motivo por la cual se le pide responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad y compromiso.*

Entrevistado : **Leonardo Augusto Bartra Valdivieso**

Cargo : **Notario Público**

Institución : **Notaria Bartra Valdivieso**

OBJETIVO GENERAL

¿De qué manera la unificación de criterios de los registradores públicos incide en la titulación de la propiedad inmueble, surco,

Preguntas:

- 7. Desde su experiencia ¿considera necesario que se debería implantar la unificación de criterios en los registradores públicos de propiedad inmueble? ¿Por qué?**

En definitiva sí, porque cuando existen varias interpretaciones sobre un mismo título o norma, genera discrepancias en cuanto a la predictibilidad del administrado, por estar razón es importante que se implemente la unificación de criterios en los registradores públicos a fin de evitar dilaciones innecesarias en la calificación registral.

- 8. ¿Considera usted que al no existir unificación de criterios de los registradores públicos al momento de calificar un título, trae como consecuencia la informalidad inmobiliaria? ¿Por qué?**

En definitiva sí, porque si tomamos en cuenta que la informalidad radica muchas veces por la desconfianza del administrado en inscribir su título de propiedad en los Registros Públicos por que no presume no tener la seguridad jurídica que pregonan la publicidad registral.

- 9. ¿Considera usted que al existir unificación de criterios en los registradores públicos de propiedad inmueble los tramites se realizarían con mayor celeridad y efectividad? ¿Por qué?**

En definitiva sí, porque al existir unificación de criterios en los registradores públicos genera parámetros definidos de cómo y en qué forma calificar un título, consecuentemente el trámite de inscripción registral se realiza con mayor celeridad y efectividad.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar de qué manera la autonomía del registrador publico incide en la tramitación de la titulación de la propiedad inmueble

Preguntas:

- 7. ¿Considera usted que la autonomía del registrador público de propiedad inmueble vulnera el derecho de predictibilidad y economía del administrado? ¿Por qué?**

En definitiva sí, porque cuando un título tiene criterios distintos de calificación, genera incierto en el administrado, pues al no tener la predictibilidad en el resultado de su trámite por las reiteradas observaciones ocasionando con ellos que en algunos casos los tramites terminen en tacha por límite de tiempo, situación que perjudica económicamente al administrado al tener que volver a pagar el derecho de calificación registral.

- 8. Desde su perspectiva ¿la autonomía del registrador público al momento de calificar un título ya calificado por otro, debe estar sujeta a una sanción administrativa, para evitar nuevas observaciones? ¿Por qué?**

En definitiva sí, porque de una u otra manera garantizaría una correcta calificación registral de los títulos presentados agilizando y evitando dilaciones en los tramites al tener que observarse innecesariamente un título ya calificado partiendo que la ley es única y que solo se debe saber aplicar e interpretar.

- 9. ¿Considera usted que la autonomía del registrador publico genera dilaciones innecesarias frente a trámites similares? ¿Por qué?**

En definitiva sí, porque se tiene por entendido que el registrador es conocedor de la norma y por tanto sus decisiones son con arreglo a ley, por ende al tener que volver a ser revisada por otro registrador corre el riesgo que vuelva a ser observada, situación perjudicial porque se dilata el trámite innecesariamente.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar de qué manera el criterio discrecional del registrador público incide en el registro del título de la propiedad inmueble

Preguntas:

- 7. ¿Considera usted que al existir diferentes criterios discrecionales en el registro de propiedad inmueble genera un incierto en el resultado del trámite en el administrado al momento de presentar su título en la SUNARP? ¿Por qué?**

En definitiva sí, porque no se tiene la certeza de cuál será el destino del título presentado para su inscripción registral, por tanto al existir distintos criterios interpretativos sobre una norma a aplicar o título a calificar la predictibilidad en el administrado resulta incierta ya que no sabe que esperar al momento de presentar un título.

8. Desde su punto de vista y experiencia ¿el criterio discrecional genera discrepancias y perjuicios cuando se trate de calificaciones realizadas a títulos ya calificados con anterioridad por otro registrador? ¿Por qué?

En definitiva sí, porque como se indicó anteriormente no resulta procedente tener diferentes criterios interpretativos sobre una misma norma o título similar, siendo en algunos casos contradictorios entre sí, partiendo de la premisa que el registrador público es conocedor de ley y su aplicación es de acuerdo a ésta.

9. ¿Considera usted que debería existir un criterio discrecional unificado frente a casos similares en el registro de propiedad inmueble? ¿Por qué?

En definitiva sí, porque la norma es única y los casos similares deben ser resueltos bajo un criterio unificado permitiendo con ello que los tramites tengan celeridad en sus actos a inscribir, para así poder otorgar la seguridad jurídica que el registro garantiza.



GUIA DE ENTREVISTA

TITULO

La Unificación de Criterios de los Registradores Públicos en la Titulación Propiedad Inmueble, surco

Indicaciones: el presente instrumento tiene como propósito recaudar su opinión respecto a la unificación de criterios de los registradores públicos en la titulación de la propiedad inmueble, surco, motivo por la cual se le pide responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad y compromiso.

Entrevistado : JOSE EDUARDO BALAREZO PUERTA

Cargo : JEFE AREA LEGAL

Institución : NEGOCIOS INNOVACIONES E INGENIERIA S.A.

OBJETIVO GENERAL

¿De qué manera la unificación de criterios de los registradores públicos incide en la titulación de la propiedad inmueble, surco,

Preguntas:

1. Desde su experiencia ¿considera necesario que se debería implantar la unificación de criterios en los registradores públicos de propiedad inmueble? ¿Por qué?

Si, es importante que los registradores publicos tengan parametros uniformes para con ello evitar decisiones o pronunciamientos diferentes que cuenten con hechos similares.

2. ¿Considera usted que al no existir unificación de criterios de los registradores públicos al momento de calificar un título, trae como consecuencia la informalidad inmobiliaria? ¿Por qué?

Si, puesto que al haber decisiones contradictorias genera que los propietarios no inscriban los predios, lo que finalmente otro adquirente no sepa o tenga certeza de saber quien es el titular del predio.

3. ¿Considera usted que al existir unificación de criterios en los registradores públicos de propiedad inmueble los tramites se realizarían con mayor celeridad y efectividad? ¿Por qué?

Ayudaría a propiciar la inscripción de los predios, la celeridad y efectividad depende de los funcionarios que apliquen los parametros con un buen criterio.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar de qué manera la autonomía del registrador público incide en la tramitación de la titulación de la propiedad inmueble

Preguntas:

1. ¿Considera usted que la autonomía del registrador público de propiedad inmueble vulnera el derecho de predictibilidad y economía del administrado? ¿Por qué?

Si, toda vez que se entiende que si un funcionario ya lo hizo, su decisión se basa en lo justo y dentro del marco legal.

2. Desde su perspectiva ¿la autonomía del registrador público al momento de calificar un título ya calificado por otro, debe estar sujeta a una sanción administrativa, para evitar nuevas observaciones? ¿Por qué?

Ello generaría un círculo vicioso que perjudica al administrado, no permitiendo lograr su objetivo que es inscribir su predio en los plazos pertinentes.

3. ¿Considera usted que la autonomía del registrador público genera dilaciones innecesarias frente a trámites similares? ¿Por qué?

Si, puesto que ante hechos similares no debe de calificarse o decirse diferente, siendo el servicio perjudicado el administrado.

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Analizar de qué manera el criterio discrecional del registrador público incide en el registro del título de la propiedad inmueble

Preguntas:

1. Considera usted que al existir diferentes criterios discrecionales en el registro de propiedad inmueble genera un incierto en el resultado del trámite en el administrado al momento de presentar su título en la SUNARP? ¿Por qué?

Si, toda vez que deberían unificarse las decisiones tomadas para evitar resultados dispares, ello cuando los antecedentes sean iguales o similares, de existir un hecho nuevo la decisión puede cambiar.

2. Desde su punto de vista y experiencia ¿el criterio discrecional genera discrepancias y perjuicios cuando se trate de calificaciones realizadas a títulos ya calificados con anterioridad por otro registrador? ¿Por qué?

Si, puesto que al ser observado un título, si se realiza la corrección necesaria y al presentarlo nuevamente que sea observado genera inconvenientes en el administrado, perjudicándolo no solo económicamente.

3. ¿Considera usted que debería existir un criterio discrecional unificado frente a casos similares en el registro de propiedad inmueble? ¿Por qué?

Si, ello es importante puesto que los trámites serían más ágiles y se lograría la formalización de la propiedad de mejor manera.

SELLO	FIRMA
<p>----- José Eduardo Balarezo Puerta AREA LEGAL C.A.L. N° 63959</p>	

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO

La Unificación de Criterios de los Registradores Públicos en la Titulación Propiedad Inmueble, surco

Indicaciones: *el presente instrumento tiene como propósito recaudar su opinión respecto a la unificación de criterios de los registradores públicos en la titulación de la propiedad inmueble, surco, motivo por la cual se le pide responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad y compromiso.*

Entrevistado : Fausto Pinedo Pérez.

Cargo : Registrador Público

Institución : Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

OBJETIVO GENERAL

¿De qué manera la unificación de criterios de los registradores públicos incide en la titulación de la propiedad inmueble, surco,

Preguntas:

10. Desde su experiencia ¿considera necesario que se debería implantar la unificación de criterios en los registradores públicos de propiedad inmueble? ¿Por qué?

Definitivamente que sí.

A pesar que la ley es única, existen en la realidad y práctica, diversos criterios en su aplicación, a veces un ofensivo desconocimiento al reglamento, y en otro caso una excesiva demora en la calificación, provocando en todos los casos, un perjuicio al usuario, que cumple con sufragar el derecho que exige la institución

11. ¿Considera usted que al no existir unificación de criterios de los registradores públicos al momento de calificar un título, trae como consecuencia la informalidad inmobiliaria? ¿Por qué?

Definitivamente sí.

Comenzando por el concepto de informal, que es aquel que no respeta las formas, las normas, los modos, se vincula a lo irregular, y por ende causa perjuicios a terceros, perjuicios contractuales, económicos.

Si existiera un criterio acorde con lo normado en el Reglamento General de los Registros Públicos, hubiera una mayor y mejor calificación, mejora el servicio y beneficio a los usuarios.

12. ¿Considera usted que al existir unificación de criterios en los registradores públicos de propiedad inmueble los trámites se realizarían con mayor celeridad y efectividad? ¿Por qué?

Definitivamente que sí.

Insistiendo en el concepto que la norma es única, de entendimiento no difícil, se puede asumir como cierto y verdadero lo que ella consagra, no se debe interpretar nada, simplemente aplicar lo que ella promulga.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar de qué manera la autonomía del registrador público incide en la tramitación de la titulación de la propiedad inmueble

Preguntas:

10. ¿Considera usted que la autonomía del registrador público de propiedad inmueble vulnera el derecho de predictibilidad y economía del administrado? ¿Por qué?

Efectivamente sí.

Porque bajo este derecho o principio, la autoridad administrativa deberá brindar a los administrados o sus representantes, información verdadera, completa y confiable sobre cada trámite en particular de esa manera, el cliente debe tener una certeza y conciencia de cual será el resultado final de su trámite.

Más que un derecho, debe ser una garantía, que se ajuste a lo real.

11. Desde su perspectiva ¿la autonomía del registrador público al momento de calificar un título ya calificado por otro, debe estar sujeta a una sanción administrativa, para evitar nuevas observaciones? ¿Por qué?

No.

La autonomía debe ser una garantía, tanto como para el registrador público, como para el usurario o administrado.

Debe de calificar el título de manera integral, considerando la calificación hecha por otro profesional equivalente, pero que prime su criterio, obviamente ello implica responsabilidad, además, asumimos que quien califica es un personal apto y profesional conocedor de la ley y los procedimientos.

12. ¿Considera usted que la autonomía del registrador público genera dilaciones innecesarias frente a trámites similares? ¿Por qué?

No.

Las dilaciones a veces se dan no por cuenta o cargo del registrador público, es un todo, un mecanismo que vaya parejo sería lo ideal, el registrador tiene responsabilidades, pero para la emisión de una inscripción, o una anotación, o un traslado, requiere de otras personas que no implique actuación directa del registrador.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar de qué manera el criterio discrecional del registrador público incide en el registro del título de la propiedad inmueble

Preguntas:

10. Considera usted que al existir diferentes criterios discrecionales en el registro de propiedad inmueble genera un incierto en el resultado del trámite en el administrado al momento de presentar su título en la SUNARP? ¿Por qué?

Efectivamente sí.

Existe una suerte de fe religiosa para el éxito del trámite y no una seguridad jurídica de que exista un documento, que guarde la forma y fondo de la voluntad de las partes, para la celebración de un acto jurídico.

Estas situaciones nos llevan a desconfiar, no solo del Abogado y de la notaría, sino que dejamos todo en manos del registrador con desconfianza, cuando si se tiene la previsión y se cumplen con tener todos lo que permita formalizar los actos sujetos posteriormente a calificación, se tenga la seguridad que va a inscribirse, sin dudar o cuestionar a la actividad del Registrador Público.

11. Desde su punto de vista y experiencia ¿el criterio discrecional genera discrepancias y perjuicios cuando se trate de calificaciones realizadas a títulos ya calificados con anterioridad por otro registrador? ¿Por qué?

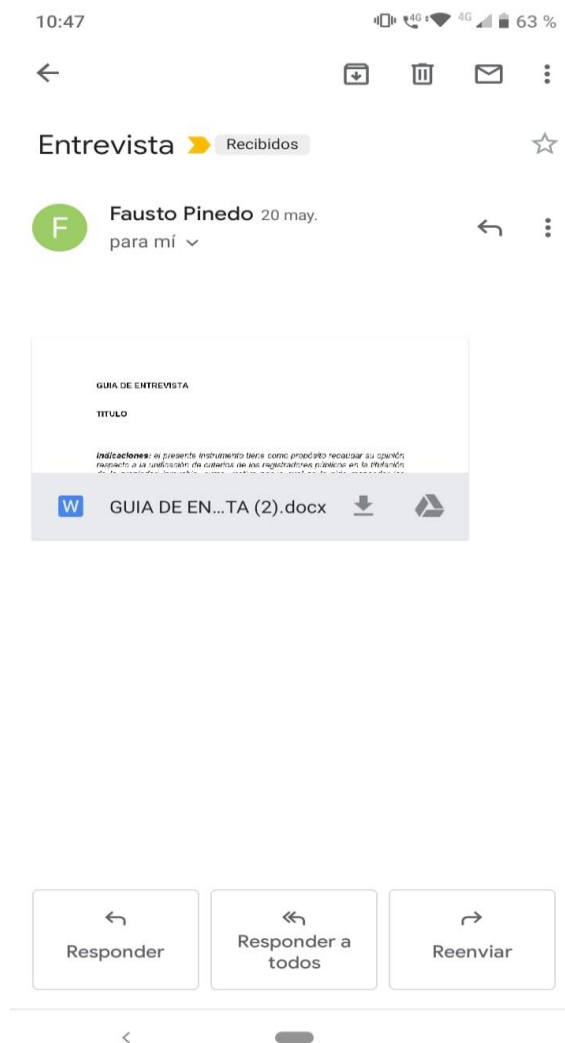
Definitivamente sí.

En la práctica un título que ha sido calificado y observado por un registrador, al ser calificado por un nuevo registrador, generalmente cuenta con otras observaciones, lo cual contraviene según lo que indica su reglamento, que producto de una calificación y la emisión de una esquila de observación, al subsanar no puede haber observaciones posteriores o esquila sucesiva, lo cual se da mucho en la práctica. Lamentablemente para el administrado.

12. ¿Considera usted que debería existir un criterio discrecional unificado frente a casos similares en el registro de propiedad inmueble? ¿Por qué?

Definitivamente sí.

Agilizaría todo, volvería más eficiente su servicio, y no ocasionaría muchos perjuicios innecesarios, al administrado, considerando finalmente que es un servicio remunerado con tazas establecidas por ellos, no un favor.



Anexo 3

AUTOR (A): CARLOS ERNESTO ROJAS SÁNCHEZ

FECHA : 26/05/2021

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
<p>Directiva N° 07-2005-SUNARP-SN (2005) Normas que regulan los criterios para acreditar ante registros públicos, el pago de los impuestos predial, de alcabala y al patrimonio vehicular, al solicitarse la inscripción de transferencias de bienes gravados. Recuperado de: http://200.60.145.200/backend/storage/app/public/legislacion/1545247333-Aprueban_Directiva.pdf</p>	<p>Que, es importante disponer las medidas que propicien la unificación de criterios de los Registradores, en aras de la simplificación, predictibilidad y agilidad en la calificación registral en beneficio de los usuarios;</p>	<p>La unificación de criterios de los registradores publicos debe estar enmarcada dentro de la protección al administrado facilitando su labor al momento de calificar el título, trayendo como resultado un beneficio tanto para el registrador como para el administrado.</p>	<p>La unificación de criterios asegura y garantiza que el registrador público tenga un panorama más real de como calificar un título, generando en el administrado la seguridad jurídica que tanto anhela.</p>

AUTOR (A): CARLOS ERNESTO ROJAS SÁNCHEZ

FECHA : 26/05/2021

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
<p>Registro público de panamá (2019) manual de calificación área operativa y legal, Panamá, recuperado de: https://registro-publico.gob.pa/imagenes/PDF/Manual-de-Calificacin-del-Registro-Pblico-de-Panam.pdf</p>	<p>El Manual de Calificación está elaborado desde el punto de vista eminentemente operativo y orientador, diseñado de manera esquemática por los distintos Temas que lo integran con miras a lograr su aplicación informada y eficiente de los requisitos jurídicos nacionales vigentes, considerando la exposición teórico-práctico y exegético de los criterios registrales unificados, defectos más comunes y jurisprudencia relacionada con el tema registral.</p>	<p>Los normas y directivas que regulen nuestro sistema registral, deben estar encaminadas a fomentar la unificación de criterios en los registradores públicos así como la realidad de cada zona registral, que permitan una mejor calificación en función a la realidad catastral del inmueble, conformaciones y creaciones de personas jurídicas, todo esto con arreglo a ley.</p>	<p>En definitiva es importante que nuestro cuerpo normativo en materia registral promueve la unificación de criterios en los registradores públicos en función a su zona registral, con apoyo de equipos tecnológicos y herramientas que permitan la celeridad, simplicidad y predictibilidad, en los administrados.</p>

AUTOR (A): CARLOS ERNESTO ROJAS SÁNCHEZ

FECHA : 26/05/2021

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
Resolucion Jefatural N° 011-2021-SUNARP/Z.R.N°II-JEF, (2021), Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Zona Registral N°II – Sede Chiclayo.	Todos los acuerdos registrales adoptados en las sesiones de unificación de criterios son obligatorios y vinculantes a todos los registradores públicos de la Zona Registral N°II-Sede Chiclayo. El Pleno de registradores públicos y la Unidad Registral supervisan su cumplimiento	El solo hecho de crear sesiones para unificar criterios y que estos se conviertan en obligatorio y vinculante, es entender que existen situaciones en las cuales existen varios criterios frente a una misma norma, problema que genera dilaciones innecesarias acarreado con ello perjuicio en los administrados.	Es importante que las Zonas Registrales elaboren acuerdos sobre unificación de criterios en los Registradores públicos en función a su realidad zonal, las mismas que deben ser supervisadas.

AUTOR (A): CARLOS ERNESTO ROJAS SÁNCHEZ

FECHA : 26/05/2021

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
<p>Ordenanza que regula el ejercicio y funcionamiento del Registro de la Propiedad del cantón Santa Ana, promulgada el 17 de mayo de 2011, y la Ordenanza que determina los aranceles por Servicios del Registro de la Propiedad del cantón Santa Ana, promulgada el 14 de agosto de 2017. Registro Oficial No.566 (2018) Edición Especial, Ecuador recuperado de: https://www.derechoecuador.com/registro-oficial/2018/09/registro-oficial-no566-martes-25-de-septiembre-de-2018-edicion-especial</p>	<p>La Autonomía Registral no exime de responsabilidad por las acciones u omisiones en que incurriere la Registradora o el Registrador de la Propiedad y Mercantil, por el exceso cometido en el ejercicio de sus funciones</p>	<p>Si bien es cierto la autonomía del registrador público está orientada a la independencia del cómo y en qué forma califica un título, sin perjuicio de ello, sobre el recae la responsabilidad y aplicar debidamente todos los preceptos que le permitan una correcta aplicación de la norma, dejando en claro que cualquier irresponsabilidad en el ejercicio de su función calificadora, resulta perjudicial al administrado.</p>	<p>La responsabilidad del registrador publico radica en la correcta interpretación y aplicación de la norma al momento de calificar un título, en caso exista una omisión o su accionar no se ajusta a derecho no está exento responder por dicho error u omisión cometida.</p>

AUTOR (A): CARLOS ERNESTO ROJAS SÁNCHEZ

FECHA : 26/05/2021

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
<p>EXPEDIENTE N°: 01342-2005-19-2601-JR-CI-02 (cuaderno de apelación), RESOLUCIÓN NÚMERO: CINCO, (2010), recuperado de: https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/478bd90044bc8cd389c7899fd322e1da/EXP_1342-2005-19-CI_211010.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=478bd90044bc8cd389c7899fd322e1da</p>	<p>Las Zonas Registrales son los órganos desconcentrados de la SUNARP que gozan de autonomía registral y económica dentro de los límites del estatuto y la ley; en ellas encontramos a las Oficinas Registrales, entes encargados de prestar los servicios de inscripción y publicidad de los diversos actos y contratos inscribibles.</p>	<p>La función principal de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos es la creación de registro de bienes y personas jurídicas, para que a través de estos registros brinde una seguridad al administrado y sobre todo otorga la posibilidad frente a terceros, al momento de adquirir o transferir un bien (mueble o inmueble), así como la creación de personería jurídica, todo esto en función a su autonomía al momento de crear sus directivas en función a su realidad zonal.</p>	<p>La autonomía a la que hace referencia la SUNARP, no es otra cosa que la capacidad de crear sus propias directivas que faciliten la labor del registrador público, ya que debido a la cultura de nuestro país cada Zona Registral tiene su propia particularidad, eso no quiere decir que no se puede adoptar directivas de otras ZONAS Registrales, muy por el contrario lo que defiende la autonomía es la independencia en la creación de sus políticas internas así como la forma en cómo y en qué forma calificar un título.</p>

AUTOR (A): CARLOS ERNESTO ROJAS SÁNCHEZ

FECHA : 26/05/2021

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
<p>GACETA OFICIAL AÑO 4 N° 23 (2014) ORDENANZA PARA LA ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN DAULE, RECUPERADO DE: https://www.daule.gob.ec/documents/20124/172928/GACETA_A_23.pdf</p>	<p>Autonomía registral.- El ejercicio de la autonomía registral implica la no sujeción de la actividad de registro de datos al poder político sino a la Ley, así como también el reconocimiento de la necesaria coordinación en materia registral de las instituciones que conforman el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.</p>	<p>La autonomía que disponen los registradores públicos tiene que ver con la no intromisión de terceros en la calificación, ojo que cuando decimos terceros nos referimos a aquellos que no pertenezcan a la Sunarp, pudiendo ser estos, grupos políticos y/o económicos. Pero si debe existir una constante coordinación con instituciones (área catastral de las municipalidades distritales y provinciales), que permitan una mejor seguridad jurídica a los bienes de los administrados</p>	<p>La autonomía de los registradores públicos y miembros del tribunal registral es de suma importancia ya que al no permitir injerencias de terceros ocasiona que los criterios e interpretaciones se adecuen a derecho de manera imparcial de conformidad al principio de legalidad, celeridad, simplificación y predictibilidad al administrado. Pero se debe de tener en cuenta que debe existir una colaboración consensuada con las áreas de catastro de las municipalidades a fin de poder brindar una información uniforme de los inmuebles y predios de los administrados.</p>

AUTOR (A): CARLOS ERNESTO ROJAS SÁNCHEZ

FECHA : 26/05/2021

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
<p>Directiva N° 007-2008-SUNARP-SN (2008), recuperado de: https://www.lafiducia.com.pe/adminweb/archivos/ingles/files/1bd9e-sunarp.pdf</p>	<p>Que, se ha advertido en sede Registral discrepancias de criterios en la calificación de tal acto, así como vacíos normativos que requieren ser contemplados y regulados adecuadamente.</p>	<p>El común denominador en el trámite de inscripción de un acto en los Registros Públicos son las diferencias en los criterios de los registradores públicos trayendo como consecuencia que existan varias interpretaciones en función al análisis de la totalidad, incluyendo sus antecedentes, de los títulos materia de calificación.</p>	<p>El criterio de los registradores públicos deben estar enmarcadas bajo preceptos establecidos en jurisprudencias de observancia obligatoria, antecedentes del título, pues estos documentos son los que permitirán conocer su realidad y se garantizará la seguridad jurídica a los actos que se inscriban en el registro.</p>

AUTOR (A): CARLOS ERNESTO ROJAS SÁNCHEZ

FECHA : 26/05/2021

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
Milano, C. (2012) Revista de la Facultad de Derecho N° 32 ISSN 0797-8316, Montevideo.	Un problema que se ve con cierta frecuencia en la calificación registral, lo constituye la diferencia de criterios entre los registradores, frente a casos iguales o similares, máxime cuando se trata de Registros con la misma competencia territorial. En efecto, perjudica al administrado que un mismo caso sea resuelto en forma diferente por dos o más Registradores, quienes interpretan la misma norma con distinto criterio.	Frente a casos o situaciones donde se encuentre que dentro de una misma zona registral existan títulos materia de calificación y estas sean calificadas por diferentes registradores, genera diferentes criterios interpretativos, trayendo como consecuencia perjuicios en los administrados.	Que al existir diferentes criterios interpretativos sobre una misma norma y/o título materia de calificación registral, genera perjuicios en los administrados.

AUTOR (A): CARLOS ERNESTO ROJAS SÁNCHEZ

FECHA : 26/05/2021

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
<p>Sánchez C. Procedimiento Registral Peruano: Análisis de su Finalidad - Rev. SSIAS VOL 9/N°2, ISSN: 2313- 3325</p>	<p>Hay una errada percepción de la finalidad del procedimiento y éste lamentable yerro no ha hecho otra cosa que causar más problemas en la actuación registral, propiciar la inscripción no es más que un criterio orientador en la actuación del funcionario registral, pero no constituye la finalidad del mismo, y constituye asimismo una pauta que debe seguir la gestión del pliego presupuestal, o los órganos de apoyo al área registral, el simplificar los procesos y brindar las tecnologías que hagan posible</p>	<p>La inscripción de un acto en el o los asientos de las partidas registrales no solo depende del criterio del registrador público, sino de factores exógenos que en algunos casos escapa de su capacidad de poder realizar su labor de forma idónea, por ello es importante que el registrador pueda contar con las herramientas necesarias que faciliten su labor calificadora.</p>	<p>Que el registrador debe enfocar su criterio interpretativo en función al historial, antecedentes, pero sin las herramientas que faciliten y optimicen su trabajo la seguridad jurídica que otorga la inscripción de los actos jurídicos.</p>

Anexo 4

TÍTULO	
la Unificación de Criterios de los Registradores Públicos en la Titulación de la Propiedad Inmueble, Surco, 2020	
Categorización	<p>Categoría 1: La unificación de criterios de los registradores públicos</p> <p>Subcategoría 1: Autonomía del registrador público</p> <p>Subcategoría 2: Criterio discrecional del registrador público.</p> <p>Categoría 2: Titulación de la propiedad inmueble</p> <p>Subcategoría 1: Tramitación de la titulación de la propiedad inmueble.</p> <p>Subcategoría 2: La inscripción del título en el registro de la propiedad inmueble.</p>
PROBLEMAS	
Problema General	¿De qué manera la unificación de criterios de los registradores públicos incide en la titulación de la propiedad inmueble, Surco, 2020?
Problema Específico 1	¿De qué manera la autonomía del registrador público incide en la tramitación de la titulación de la propiedad inmueble?
Problema Específico 2	¿De qué manera el criterio discrecional del registrador público incide en el registro del título de la propiedad inmueble?
OBJETIVOS	
Objetivo General	¿Determinar de qué manera la unificación de criterios de los registradores públicos incide en la titulación de la propiedad inmueble, Surco, 2020?
Objetivo Específico 1	Analizar de qué manera la autonomía del registrador público incide en la tramitación de la titulación de la propiedad inmueble
Objetivo Específico 2	Analizar de qué manera el criterio discrecional del registrador público incide en el registro del título de la propiedad inmueble.

SUPUESTOS JURÍDICOS	
Supuesto General	La unificación de criterios de los registradores públicos incide favorablemente en la titulación de la propiedad inmueble, porque evita generar gastos económicos innecesarios en los administrados y dilatar su trámite.
Supuesto Específico 1	La autonomía del registrador público incide desfavorablemente en la tramitación de la titulación de la propiedad inmueble, porque dilata el proceso de tramitación y genera gastos innecesarios.
Supuesto Específico 2	El criterio discrecional del registrador público incide negativamente en el registro del título de la propiedad inmueble, porque dilata innecesariamente el trámite de los administrados.
MÉTODO	
Diseño de investigación	Enfoque: Cualitativo Diseño: Teoría Fundamentada Tipo de investigación: Básica Nivel de la investigación: Descriptivo
Método de muestreo	Población: Registradores Públicos, Notarios y Abogados Muestra: 05 especialistas en Derecho Registral.
Plan de análisis y trayectoria metodológica	Técnica e instrumento de recolección de datos Técnica: Entrevista y análisis de documentos Instrumento: Guía de entrevista y guía de análisis documental