



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**INSCRIPCIÓN EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE
LOS MANDATOS JUDICIALES INCOMPATIBLES
CON LOS ANTECEDENTES REGISTRALES Y SUS
CONSECUENCIAS JURÍDICAS**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTORES
CLEOFE MARÍA INCA TRUJILLO
JULISSA ALENCAR NOLORBE

Asesor Temático
Luis Guillermo Agurto Villegas

Asesor Metodológico
Gerardo Francisco Ludeña González

LIMA – PERU

2012

DEDICATORIA

A nuestra querida institución, a la que tiene como función esencial brindar seguridad jurídica al sistema registral del país, proponemos que este valor esencial sea un presupuesto superior, que inclusive las decisiones judiciales deben tener en cuenta al momento de resolver; porque sobre un caso concreto resuelto judicialmente está el valor superior de la seguridad jurídica que el sistema registral del Estado demanda.

AGRADECIMIENTO

A nuestros queridos padres por todo su inmenso amor y apoyo brindados, especialmente por su orientación en esta etapa importante de nuestras vidas.

Asimismo, a nuestros queridos asesores y colaboradores que con su apoyo y aliento permanente permitieron la realización del presente trabajo.

PRESENTACION

La presente investigación trata sobre la calificación registral de resoluciones judiciales. Se analiza por qué se deben calificar las resoluciones judiciales, cuáles son los alcances de dicha calificación y el por qué no se debe calificar el fondo de la resolución judicial.

Para ello se realiza el análisis de la fuente documental, análisis del marco normativo, análisis de marco comparado, entrevistas, encuestas, se hace la prueba de hipótesis y discusiones. En el análisis de la fuente documental se realiza el análisis de resoluciones judiciales y observaciones de los registradores.

Concluyendo, se propone la calificación de las resoluciones judiciales, salvo en el extremo de fondo de la resolución y finalmente propone una correcta interpretación del artículo 2011 del Código Civil.

ÍNDICE GENERAL

| | |
|---------------------------------------|------|
| DEDICATORIA | ii |
| AGRADECIMIENTO | iii |
| PRESENTACION | i v |
| INDICE GENERAL | v |
| INDICE DE TABLAS | viii |
| RESUMEN | x |
| ABSTRACT | xii |
| INTRODUCCION | xiii |
| CAPITULO I..... | 1 |
| EL PROBLEMA DE INVESTIGACION | 1 |
| 1.1 Planteamiento del problema | 1 |
| 1.2 Formulación del Problema..... | 2 |
| 1.2.1 Problema General..... | 2 |
| 1.2.2 Problemas Específicos..... | 2 |
| 1.3 Objetivos..... | 3 |
| 1.3.1 General | 3 |
| 1.3.2 Específicos..... | 3 |
| 1.4 Justificación..... | 4 |
| 1.4.1 JUSTIFICACION PRÁCTICA | 4 |
| 1.4.2 JUSTIFICACIÓN TEORICA..... | 5 |
| 1.4.3 JUSTIFICACION METODOLOGICA..... | 5 |
| 1.4.4 JUSTIFICACION LEGAL..... | 5 |
| 1.5 Delimitación | 6 |

| | | |
|--------|---|----|
| 1.5.1 | OBJETO DE ESTUDIO | 6 |
| 1.5.2 | DELIMITACIÓN TEMPORAL: | 6 |
| 1.5.3 | DELIMITACIÓN ESPACIAL:..... | 6 |
| 1.5.4 | LIMITACIONES | 6 |
| 1.6 | Hipótesis | 7 |
| 1.6.1 | Hipótesis General | 7 |
| 1.6.2 | Hipótesis Específicas..... | 7 |
| 1.7 | Variables..... | 7 |
| 1.8 | Definición Conceptual..... | 8 |
| 1.9 | Dimensiones | 9 |
| 1.10 | Definición operacional | 9 |
| 1.11 | Indicadores..... | 9 |
| 1.12 | Cuadro de operacionalización | 11 |
| 1.13 | Metodología (Paradigma, nivel de investigación)..... | 12 |
| 1.14 | Diseño de estudio y tipo de estudio..... | 12 |
| 1.15 | Población, muestra y muestreo..... | 13 |
| 1.15.1 | Universo: | 15 |
| 1.15.2 | Población:..... | 15 |
| 1.15.3 | Unidad de Análisis:..... | 15 |
| 1.15.4 | La muestra está constituida por: | 15 |
| 1.16 | Métodos de Investigación y de Análisis de Datos..... | 15 |
| 1.17 | Técnicas e instrumentos de recolección de datos | 17 |
| | CAPITULO II MARCO TEÓRICO..... | 20 |
| 2 | MARCO TEORICO | 20 |

| | | |
|------|--|-----------|
| 2.1 | Antecedentes de la investigación..... | 20 |
| 2.2 | Marco Histórico..... | 42 |
| 2.3 | Marco Normativo | 45 |
| 2.4 | Bases Teóricas – doctrinarias (INSTITUCIONES REGISTRALES)..... | 46 |
| 2.5 | Marco conceptual - Glosario | 68 |
| | CAPITULO III INTERPRETACION Y RESULTADOS | 71 |
| 3 | INTERPRETACION Y RESULTADOS | 71 |
| 3.1 | ANALISIS DE FUENTE DOCUMENTAL | 71 |
| 3.1 | ENTREVISTAS | 76 |
| 3.2 | ENCUESTAS | 90 |
| 3.3 | MARCO NORMATIVO | 115 |
| 3.4 | CUADRO DE ANALISIS DE DERECHO COMPARADA | 137 |
| 3.5 | Prueba de las hipótesis..... | 144 |
| 3.6 | Discusión | 146 |
| 3.7 | Conclusiones..... | 148 |
| 3.8 | Recomendaciones | 149 |
| 3.9 | Sugerencias (Propuesta legeferenda)..... | 150 |
| 3.10 | Referencias bibliográficas | 151 |
| | ANEXOS..... | 154 |

INDICE TABLAS

| | |
|---|-----|
| Cuadro de Operacionalización de hipótesis | 11 |
| Cuadro Matriz de Consistencia | 155 |
| Árbol de Causa-efecto | 157 |

RESUMEN

El presente trabajo tiene como objetivo determinar si en estos tiempos es adecuado inscribir resoluciones incompatibles con los antecedentes registrales, si es adecuada la interpretación que se realiza al 2011 del Código Civil y si el Tribunal Registral tiene como criterio la calificación de las Resoluciones Judiciales.

La tesis se ha desarrollado en tres capítulos, el primero correspondiente al planteamiento del problema que incluye aspectos metodológicos, un segundo capítulo correspondiente al marco teórico y finalmente el tercer capítulo que trata sobre la interpretación y los resultados de la investigación.

En cuanto al primer capítulo los problemas planteados fueron: ¿Resulta adecuado realizar inscripciones de mandatos judiciales en los Registros Públicos pese a ser incompatibles con los antecedentes registrales?, ¿Es adecuada la interpretación del artículo 2011 del Código Civil, en el sentido que para inscribir una resolución judicial el Registrador no debe calificar ningún aspecto que comprende la calificación registral? y ¿La jurisprudencia registral considera que debe calificarse la adecuación de la resolución judicial a los antecedentes registrales?. Se ha procedido a formular las hipótesis con sus respectivas variables e indicadores, se ha propuesto la metodología respectiva.

Nuestra tesis se ha desarrollado bajo el diseño no experimental, es una investigación de tipo descriptivo y hasta cierto tipo correlacional, este último porque nuestra investigación se adscribe a las tesis causalistas. En cuanto a las técnicas de investigación, realizamos:

- Análisis de fuente documental donde se examinó las resoluciones del Tribunal Registral;
- Encuestas que se realizaron a abogados, asistentes registrales ;
- Entrevistas que se realizaron a registradores y docentes universitarios.
- Análisis de marco normativo, donde se analizó los diferentes artículos de la Constitución Política del Perú, Código Civil, Código Procesal Civil, Ley Orgánica del Poder Judicial, Reglamento General de los Registros Públicos, Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
- Análisis de Derecho Comparado, donde se analizó la Constitución de España y Ley Hipotecaria Española.

Asimismo se analizó los puntos discrepantes (discusión) y coincidentes de las distintas técnicas empleadas y finalmente se realizó una prueba de hipótesis.

Todo esto nos permitió concluir que las resoluciones judiciales también deben ser materia de calificación, salvo en el extremo de fondo de la resolución, Finalmente proponemos una correcta interpretación del artículo 2011 del Código Civil.

Palabras clave: Calificación Registral, Resoluciones Judiciales.

ABSTRACT

The objective of this study is to determine whether it is appropriate to register in these times inconsistent judgments with registration background, if it is suitable the interpretation performed by 2011 of the Civil Code, and if the Court Registry has as criteria the judgment qualification.

The thesis has been developed in three chapters, the first from the problem statement that includes methodological aspects, a second chapter corresponding to the theoretical framework and the third chapter on the research results.

As for the first chapter the problems were: Is it appropriate to perform registration of injunctions in Public Registries despite being inconsistent with the registration background?, Is the interpretation of the article 2011 of the Civil Code proper, in the sense that to register a judgment the Registrar should not label any aspect comprising theregistration qualification? and Does the Jurisprudence registrar considers that it should be qualified the adequacy of the judgment to the registration background?. We proceeded to formulate the hypotheses with their respective variables and indicators, the methodology has been proposed respectively.

Our thesis has been developed under the non-experimental design, is a descriptive research and somewhat correlational type, this last because our research ascribes causalistic thesis. As research techniques, we perform:

- Analysis of documentary source where the decisions of the Court Registry were examined;

- Surveys were conducted to lawyers, registration assistants and registrars;
- Interviews were conducted to registrars and university professors.
 - Analysis of the regulatory framework, where it was analyzed the different articles of the Constitution, Civil Code, Code of Civil Procedure, Judicial Power Organic Law, General Regulation of Public Registries, Rules of Registration of Real Estate Registry.
- Analysis of Comparative Law, which it was analyzed the constitution of Spain and Spanish Mortgage Law.

Furthermore, it was analyzed discrepant points (discussion) and matching of the various techniques used and ultimately a hypothesis test was carried out.

All these allowed us to conclude that judgments should also be subject to qualification, except for the substance of the resolution; lastly we propose a correct interpretation of the article 2011 of the Civil Code.

Keywords: registration qualification, judgments.

INTRODUCCION

En la práctica cotidiana de los Registros Públicos, se pueden observar muchos casos de inscripción de mandatos judiciales que son incompatibles con los antecedentes registrales; es decir, es frecuente observar jueces reiteran su mandato de inscripción pese a que el titular registral no sido demandado, vulnerando con ello derechos de terceras personas ajenas al proceso judicial.

Otras veces, se ordena inscribir derechos sin observar el tracto sucesivo que el artículo 2015 de Código Civil ordena observar, en estos casos el examen de legalidad que realiza el registrador no comprendería la observancia del tracto sucesivo.

Los títulos incompatibles son aquellos que se inscriben en los Registros Públicos por mandato judicial pese a que se advierten en ellos incompatibilidad con sus antecedentes registrales; por lo que, al ordenarse su inscripción, se vulnera las normas y principios registrales sobre las que se sustenta el Sistema Registral y su función de otorgar seguridad jurídica.

Como se ha dicho, el sistema registral tiene la finalidad de otorgar seguridad jurídica, es decir otorgar certidumbre frente a la titularidad de bienes y derechos, tal es así que dicha entidad coadyuva al cumplimiento con el principio de publicidad registral dispuesta en el artículo 2012º del Código Civil.

Los funcionarios públicos llamados a realizar el examen de legalidad para que un título logre la inscripción son los registradores, función que realizan para que el mercado de bienes se desenvuelva dentro de un marco de seguridad jurídica, donde el adquirente a título oneroso mantendrá su adquisición por causas que no constan en el Registro. Sin embargo, esta función no será ejercida cuando se trata de partes judiciales. La pregunta que cabe en estas circunstancias es, ¿si no hay calificación

de resoluciones judiciales, aquel que inscribió su derecho en mérito a estas, tiene las mismas garantías de los otros títulos inscritos?

En estos momentos, el registrador no puede imponer las normas registrales para calificar resoluciones judiciales, porque estas provienen de un órgano jerárquicamente superior, quienes aparentemente pueden estar por encima de las normas y principios registrales, aun cuando la Constitución es clara que también los jueces están sometidos a la Constitución y las leyes.

Por lo ya expuesto, es necesario e imprescindible delimitar los alcances de la calificación registral de resoluciones judiciales, por ello nuestra tesis analiza los alcances de la calificación registral en materia de resoluciones judiciales, proponiendo una adecuada interpretación del segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil.

Nuestra tesis se divide en tres capítulos, uno referido planteamiento del problema y metodológico, otro al marco teórico, y el tercero referido al análisis de datos y conclusiones. En lo que respecta al análisis de datos y resultados se analiza en el marco normativo la Constitución, el Código Procesal Civil, el Código Civil, la Ley Orgánica del Poder Judicial y el Reglamento de Registro de Propiedad Inmueble, en el marco comparado analiza la legislación española y el como teniendo el mismo marco normativo se puede llegar a diferentes conclusiones en materia de calificación de resoluciones judiciales, así como realiza el análisis de una serie de resoluciones judiciales, esto en el análisis de fuente documental, también realizó encuestas y entrevistas, llegando concluir que la interpretación del artículo 2011 del Código Civil no obedece a las técnicas de interpretación adecuadas. Si bien se concluye que los partes judiciales no deben ser materia de calificación en el fondo, esto se debe a que el sistema de valoración de la prueba adoptó el sistema de la sana crítica, donde la apreciación razonada del juez es el centro de los fallos judiciales.

La labor registral es cuidar el derecho de quienes inscriben sus derechos, y sobre todo cuidar los derechos de quienes contratan con la información del registro, lo

hagan sobre títulos que han pasado el examen de legalidad, esto es la razón por la que las resoluciones judiciales deben inscribirse previo examen de legalidad, claro está sin calificar el fondo.

La presente tesis lo que busca es una correcta interpretación del segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil. Seguros que la presente tesis contribuirá al debate y que sentará las bases de una correcta interpretación, que las pasamos a desarrollar.