

**UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA**

**ESCUELA DE POSGRADO**



**MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**TESIS**

**CAPACITACIÓN REGISTRAL Y LA DISMINUCIÓN DE  
OBSERVACIONES DE TÍTULOS EN LA ZONA REGISTRAL  
XIII TACNA**

**PRESENTADO POR:**

**Esther Zenaida Torres Condori**

**Para optar el grado de Maestra en Derecho Notarial y  
Registral**

**Asesor: Dr. Roberto Carlos Malaver Danós**

**Enero 2021**

## **DEDICATORIA**

A mis padres,

A mí hija, la razón de mi vida

A mi esposo, el compañero que elegí

## **AGRADECIMIENTO**

A mi familia por su apoyo constante en todo este tiempo.

## ÍNDICE

DEDICATORIA	2
AGRADECIMIENTO	3
RESUMEN	6
ABSTRACT	7
INTRODUCCIÓN	8
<b>CAPÍTULO I: FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN</b>	10
1.1 Marco Histórico	10
1.2 Marco Teórico	15
1.3 Marco Legal	85
1.4 Antecedentes de la investigación o Investigaciones	86
1.5 Marco Conceptual	89
<b>CAPÍTULO II: PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES</b>	91
2.1 Planteamiento del Problema	91
2.1.1 Descripción de la realidad problemática	91
2.1.2 Definición del problema	92
Problema General	92
Problemas Específicos	92
2.2 Finalidad y Objetivos de la Investigación	92
2.2.1 Finalidad	92
2.2.2 Objetivo general y específicos	93
2.2.3 Delimitación del estudio	93
2.2.4 Justificación e importancia del estudio	94
2.3 Hipótesis y Variables	95
2.3.1 Supuestos teóricos	95
2.3.2 Hipótesis: general y específicas	95
2.4 Variables e Indicadores	96
<b>CAPÍTULO III: MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTO</b>	97
3.1 Población y Muestra	97

3.2 Tipo, nivel y diseño de la investigación	97
3.3 Técnicas e instrumentos de la investigación	98
3.4 Procesamiento de datos	98
<b>CAPÍTULO IV: PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS</b>	99
4.1 Presentación de Resultados	99
4.2 Contrastación de la Hipótesis	119
4.3 Discusión de resultados	125
<b>CAPÍTULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b>	128
5.1 Conclusiones	128
5.2 Recomendaciones	129
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>	130
<b>ANEXOS</b>	133

## RESUMEN

El objetivo del estudio fue determinar la relación de la capacitación registral con la reducción de las observaciones de los títulos en la Zona Registral Nro. XIII - Sede Tacna, Oficina Puno.

El tipo de investigación es aplicada y el nivel descriptivo, el diseño corresponde al no experimental, las técnicas que se consideraron en el proceso de recolección de datos fueron de observación y específicamente el instrumento que se utilizó fue la encuesta.

La población estuvo conformada por 250 abogados de la ciudad de Puno. La muestra la representó 130 abogados que entre sus labores comprenden actividades o asesorías relacionadas con los Registros Públicos y las notarías, a quienes se les aplicó un instrumento que constó de 20 preguntas, con alternativas de respuestas múltiples utilizando la escala de Likert.

Se analizaron los resultados y la contrastación de hipótesis utilizando la prueba estadística chi cuadrado para variables cualitativas y se obtuvo como conclusión que la capacitación registral influye significativamente en la reducción de las observaciones de los títulos en la Zona Registral Nro. XIII - Sede Tacna, Oficina Puno.

**Palabras clave:** Capacitación registral, Títulos, Registros Públicos, Observación, Tachas.

## **ABSTRACT**

The objective of the study was to determine the relationship between registry training and the reduction of title observations in Registry Zone No. XIII - Tacna Headquarters, Puno Office.

The type of research is applied and the descriptive level, the design corresponds to the non-experimental, the techniques that were considered in the data collection process were observation and specifically the instrument that was used was the survey.

The population was made up of 250 lawyers from the city of Puno. The sample was represented by 130 lawyers whose work includes activities or consultancies related to Public Registries and notaries, to whom an instrument consisting of 20 questions was applied, with multiple response alternatives using the Likert scale.

The results and hypothesis testing were analyzed using the chi-square statistical test for qualitative variables and it was concluded that registry training significantly influences the reduction of title observations in Registry Zone No. XIII - Tacna Headquarters, Office Fist.

Keywords: Registry training, Titles, Public Records, Observation, Tachas.

## INTRODUCCIÓN

La creación del registro se basa en la utilidad de la certeza de los actos que se realizan para su inscripción, sin embargo hemos podido apreciar que existe una gran cantidad de requisitos que se deben cumplir para poder registrar el título y por ello, se pone en evidencia la falta de preparación y formación de cultura registral por parte de los usuarios, con ello se puede notar que existe deficiencia en la difusión del conocimiento registral por parte de Registros Públicos en la gran mayoría de ciudadanos del país, en este sentido lo que buscamos es demostrar que la capacitación registral es necesaria para la disminución de observaciones de títulos al momento de su ingreso al registro.

El propósito de la investigación es determinar la influencia de la capacitación registral con la reducción de las observaciones de los títulos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.

El presente trabajo ha considerado cinco capítulos:

En el primer capítulo se presentan los fundamentos teóricos con los antecedentes, el marco teórico con sus respectivos argumentos y el marco conceptual que sirven de base a la investigación.

En el segundo capítulo se presenta el planteamiento del problema dónde se describe la realidad problemática, formulando los objetivos, las hipótesis y la coherencia lógica de la investigación con las variables e indicadores.

En el tercer capítulo se brindan los aspectos metodológicos de la investigación, tipo, diseño, población y muestra, aplicando pertinentemente las técnicas e instrumentos.

En el cuarto capítulo se presenta el análisis e interpretación y discusión de los resultados estadísticos de la investigación utilizados para la corroboración de la hipótesis.

Finalmente, el quinto capítulo con las conclusiones y recomendaciones y la pertinencia en la selección de las fuentes bibliográficas

# CAPÍTULO I

## FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN

### 1.1. Marco Histórico

#### Egipto

Labariega (2006). Manifiesta que, se ha requerido hallar el origen ancestral del registro público en el antiguo Egipto. De modo que, Ramos Folqués diferencia llanamente dos periodos registrales: la ptolemaica o de influencia griega y la época de dominación romana. Lo cual indica que:

Una y otra cercioran a la idea de publicidad de las difusiones mediante un Registro. Cambian las designaciones y los tonos. Pero no puede expresarse que compongan dos épocas completamente desiguales de publicidad registral. Lo que sucede es que por una serie de razones cae en inutilidad el Registro de la primera época y luego se insinúa la necesidad de impedir el caos enterrando una nueva institución registral en la época de la dominación romana.

En la época ptolemaica, dichos registros o katagrafé registrales nacen a partir del siglo III a. C. tal designación indicaba el registro y asimismo el certificado más conciso de lo que trascendía del archivo y que consignaba el encargado de dicha agencia. Esos registros cumplían una doble función: recaudatoria de tributos y de publicidad inmobiliaria. Coexistía, pues, el deber de inscribir el hecho o contrato en el Registro, y es aquí, esencialmente, donde sobresale su quehacer de publicidad registral. No obstante, las instituciones se corroen o desarrollan, de suerte que el katagrafé cayó en ineficacia, lo que consintió la aparición de los archivos de lucros o registros de propiedad en la época de la autoridad romana (año 55 d.C.). El archivo, posiblemente, estaba constituido alfabéticamente por los nombres de los propietarios con sus relativos repertorios, que a la vez eran compendios de la documentación conservada, accedidos por el sistema de folio personal, es decir, congregando, bajo el nombre del propietario, las fincas, cargas y derechos.

#### Roma

García (1988). Indica que, dichos registros, fundados por los romanos, colectaron gran jerarquía, ya que dicho lugar no contaba con la institución registral, no obstante,

aquéllos se desvanecieron en el siglo IV, en tiempos de Diocleciano, estación en que la cesión se efectuaba consensualmente. Indubitablemente, como expresa Colorini, las instituciones romanas: mancipatio e in iure cessio coexistieron el cauce idóneo de significativas manifestaciones de la publicidad de los derechos reales.

El registro de la propiedad surge en Perú mediante la ley del 2/01/1888, una ley que poseía 19 artículos mediante los cuales subyace el proceso de inscripción y se establecía, en el Perú los cargos de hipotecas derivadas de España, que se fundaron, dicho sea de paso, para equilibrar la ilegitimidad de las hipotecas ocultas en el derecho antiguo mediante la publicidad registral.

Los registros nacen en la leyenda de la humanidad en el instante en que la comercialización se volvió intenso y, según narran los expertos, fueron los banqueros los que apoyaron la implementación de la institución para no ser burlados por sus acreedores con hipotecas ocultas.

En caso de nuestro país, sus ejecuciones eran tan transitorios que prontamente de más de cien años del nacimiento, seguían trabajando con la propia pericia registral de inscripción y los propios compendios que se fundaron para una situación en la que eran insuficientes las propiedades urbanas y rurales que se iban reuniendo al registro y casi nulo al tráfico inmobiliario.

En los principios del establecimiento registral, los epígrafes se forjaban en tomos, los cuales eran libros que poseían de 500 a 600 fojas, y de ellas, cada seis o siete páginas consentían lo que era la partida registral.

Después de utilizar las cinco o seis páginas de una partida registral, las mismas que eran numeradas con números romanos, en las páginas siguientes se iban abriendo nuevas partidas registrales hasta terminar de utilizar las 600 fojas del tomo. en consecuencia, el estudio de los antecedentes registrales de un predio tenía que hacer en varios tomos, que en algunos casos sumaban los 15 a 20 tomos, lo cual dificultaba mucho el trabajo registral e incluso su eficiencia.

Las posesiones así disipadas en los distintos tomos incumbían a los distintos propietarios, sin discurrir ningún tipo de simbolización, ni siquiera por distritos, para poder llevar las estadísticas de predios inscritos que en algún instante algún repartimiento de estado conseguía requerir.

Se emprendieron a usar, en aquel momento, las fichas registrales, cartones que consentían las nuevas partidas registrales y en las que los asientos registrales eran hechos a máquina de escribir.

Este sistema mecánico no ofrecía mayor garantía de seguridad judicial dentro del proceso, de modo que, los epígrafes en tomos o en fichas podían adulterarse o desaparecer con la correspondiente sanción a los infractores en la vía administrativa y posterior sanción en la vía penal, si fuera el caso, pero con el grave menoscabo para los interesados del registro. Estas técnicas de inscripción (tomos y fichas) se emplearon hasta 1995, año en que se proveyó una disposición interna del registro en cuanto a que se dimitieron el uso de los tomos y sólo se usen las fichas registrales.

La Sunarp, admite de este gran desafío, que con el acontecer del tiempo llega a ser desarrollado cada vez con gran ímpetu y gran consagración, ha adherido como una de sus metas primordiales la total innovación del Sistema de Inscripción Registral – SIR.

Hoy en día existe en el sistema de registro de la Sunarp la partida electrónica registral. Las partidas se identifican a través de una codificación que se produce al momento que se ingresa, por ejemplo: una persona jurídica al Registro de Sociedades, o en el Registro de Bienes Muebles, cuando se inmatricula un bien, produciéndose todas las inscripciones posteriores referente a la partida bajo un mismo número.

La partida electrónica se realiza en la Sunarp a partir de la expedición de la Res. Sunarp 124 – 97 de fecha 15/08/1997, la cual ratifica el reemplazo del archivo registral concurrente en la Oficina Registral de Lima y Callao -ahora Zona Registral N° IX Sede Lima- por un régimen de micro archivos y la consumación de una nueva técnica de inscripción resguardada en la generación de asientos electrónicos, que quedan allegados en el sistema y que aseveran su imperturbabilidad y su probidad.

El comprendido de la partida registral ha sido anticipadamente escaneado e inmediatamente inscrito en los discos visuales; asimismo, este régimen se cimienta en un mecanismo de captura de huella digital acreditado como firma electrónica.

La consumación de esta nueva tecnología para resultado de la publicidad registral teniendo su asiento legal en el art. 234 C.P.C, el cual fue rectificado por la Ley N° 26612 en la que consideraban documentos a las, microformas ya sea en la peculiaridad de microfilm como en la singularidad de sustentos informáticos. Este método no admite la variación de los asientos registrales y ofrece una seguridad total en el juicio de inscripción. Además, tiene una gran capacidad de almacenamiento de información utilizando un pequeño espacio.

La huella dactilar es otra de las innovaciones importantes del nuevo sistema de inscripción, ya que lo asientos registrales se constituyen en un medio idóneo y eficaz para identificar al registrador que autorizó la inscripción. Siendo un signo distintivo que no consiente prueba en contrario respecto a la identidad desde éste, cuya huella quedó grabada en el sistema.

La modernización ha llegado a tal punto de la Sunarp ha hecho de conocimiento público, en la revista Panorama Registral, la implementación del SIR, el que tiene las siguientes características:

1. Consulta al sistema: Se logra a través de cualquier computadora que esté conectada al sistema. Promete la preeminencia de poder estudiar los expedientes registrales.
2. El acceso por índices: Permite acceder a la información e imágenes del ordenador a partir de investigaciones por cognición social de los nombres, direcciones.
3. Almacenamiento: Que se forja llanamente en la base de datos.
4. Inviolabilidad: Las imágenes de las fichas registrales se graban directamente en discos compactos con la garantía de la inviolabilidad del documento registral.

5. Seguridad: El método cuenta con aparatos que admiten aseverar la rectitud de la información.
6. Registral: Se encuentra la huella dactilar, la cual admite identificar inequívocamente al pertinente registrador, impidiendo de esta forma cualquier intrusión en la apreciación registral.

Para citar un ejemplo de modernidad tenemos a los cajeros registrales multiservicios Sunarp-CRM, que son paradigmas de auto cuidado que también además de ofrecer diversos servicios a los usuarios, proporcionará su atención a través de un método vertiginoso y partidario. La ordenación de estos módulos compone además una disyuntiva inventora para convenir a la publicidad registral, al prometer servicios muy solicitados por los usuarios de los registros públicos.

Mediante estos módulos se puede imprimir al segundo una boleta explicativa del registro de propiedad vehicular. Del mismo modo, los módulos CRM-Sunarp contienen las subsiguientes elecciones:

- Exploración en el repertorio nacional de personas jurídicas.
- Liquidación de un título abonado.
- Impresión de esquelos a través de la elección de sugestión de títulos.
- Información de la Sunarp.
- Curso de títulos.
- Copia explicativa (tomo, ficha, asiento electrónico).
- Pago de copia certificada.
- Recarga virtual.

Se espera que a futuro dichos módulos alcancen a brindar otros servicios complementarios, así como estar a disposición de la ciudadanía como una ventanilla de publicidad registral más, las 24 horas del día, los 365 días del año.

Dichos paradigmas se encuentran localizados en la oficina registral del centro comercial Plaza Lima Norte, la oficina receptora de San Borja y la oficina de Bienes Muebles. La atención es en horario de oficina.

Finalizando, no podemos dejar de citar de otro nuevo servicio gratuito de la Sunarp, que ha recibido gran aceptación por parte del público, se trata de la APP Sunarp, aplicación para dispositivos móviles y tablets que, desde octubre del 2015. En poco tiempo de creada ya ha sido descargada en más de 30 mil 612 dispositivos, a nivel nacional. Esta APP está disponible en las plataformas más empleadas como son Android e iOS. A través de esta APP el usuario puede registrarse en alerta registral, convenir a la prestación de sugestión vehicular, efectuar investigaciones de personas jurídicas y localizar la oficina más colindante a su ubicación. Además, puede consultar el estado de distintas tipologías de solicitudes de publicidad exhibidas como son las investigaciones de patrimonios, la sugestión de expedientes exhibidos en el registro de propiedad vehicular, consulta de seguimiento de títulos (se permite descargar las esquelas en formato PDF), las eficacias de poder, copias legalizadas y los certificados positivos / negativos de propiedad.

## **1.2. Marco Teórico**

### **1.2.1. Capacitación registral.**

Dentro de nuestra sociedad que buscar organizarse en todo sentido y sobre todo en el tema económico se tiene como principal objetivo: “motivar e incentivar la circulación de riqueza”. En nuestra realidad, la cual es una sociedad de libre mercado, en la libre transferencia o intercambio de bienes se debe tomar en cuenta tres ejes muy importantes: i) la importancia de la información ii) la materia de negociación; y iii) la vigilancia de que se cumpla lo acordado.

Ahora bien, correspondería preguntarnos ¿Qué papel desempeñan los Registros Públicos dentro de nuestra sociedad? Esta entidad se encarga de reducir los costos de información porque accede que los personales consigan asentir de forma rápida, segura y poco costosa a la indagación acerca del escenario jurídico de los bienes inscritos todo esto gracias a la difusión formal que proviene del registro.

En esa misma línea el jurista Pau Padrón nos menciona que para poder concretar alguna relación jurídica se necesita tener el máximo de seguridad o certeza con relación a los compendios. Por ejemplo, al adquirir un inmueble tenemos intereses tales como saber si el vendedor es efectivamente el propietario o si el bien se

encuentra libre de gravámenes o cargas que puedan afectarlo. Del mismo modo al celebrar un contrato jurídico necesitamos saber si todo está dentro del marco de la ley y se encuentren debidamente acreditados.

### **Calificación Registral**

Es necesario señalar que el concepto de calificación registral no fue fruto de la creación intelectual de algún jurista, sino surgió como una diligencia congénita a la naturaleza del adecuado registro.

Dentro de esta figura jurídica encontramos una variedad de nociones que el particular ha trazado en el sistema doctrinal. De modo que, la calificación registral es aquel proceso en el cual el registrador se encarga de hacer un examen o control de los títulos que se le han presentado para poder determinar si el derecho que se procura publicitar está efectuándose con todas las exigencias determinadas en la regla legal y llegar a la conclusión si merece o no la acogida registral solicitada.

Es menester mencionar que la calificación registral juega un papel muy importante dentro de nuestro procedimiento registral ya que vendría a ser como el soporte de dicho proceso; como es sabido es importante que todo contrato o acto que busque inscribirse en los Registros Públicos previamente tengan que pasar por una calificación realizada por el registrador público respectivo y si cumple con todo lo señalado en la ley podrá lograr su inscripción. La inscripción de la cual hablamos en líneas anteriores es una forma para asegurar o garantizar el derecho derivado del título que se ha inscrito, lo que se busca con esto es proteger a la sociedad al dotarlos de una información veraz y segura para que cuando los terceros o adquirientes tengan conocimiento del escenario de los bienes y de esa forma tomar una decisión respecto de los contratos o actos a realizarse.

En esta línea Elena Vivar señala que: “En el método registral se tiene en cuenta que la concepción de inscripción se basa en el asentamiento o transferencia que se forja en los Libros del Registro, del comprendido de los títulos exhibidos a las oficinas registrales, con el propósito de brindarles un carácter de persistencia y, además, para que el individuo a favor de quien se efectúa la inscripción goce del amparo de su

derecho frente a fortuitas perturbaciones por parte de terceros” (VIVAR MORALES, 1994, pág. 117)

Conforme al artículo 2011º del C.C y el artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, la apreciación registral se cimienta en los siguientes compendios: i) el título exhibido, cuya valoración no se termina en el ámbito formal del documento, sino que incluye además su comprendido (título material), lo cual es, la eficacia del hecho causal, la situación de inscribible del hecho o derecho y la capacidad de los otorgantes, ii) los asientos registrales, que vendrán a ser los desarrollados en la partida o partidas registrales llanamente ligadas con el título, y iii) de forma suplementaria, los antecedentes registrales, accedido por los títulos registrados, los índices y demás legajos que forman parte del archivo registral.

Gonzales Loli aludiendo a Pau Pedrón (1995) revela que “La apreciación reside en el control de legalidad de las documentaciones inscribibles. La apreciación es una suposición lógica de la virtud del registro. La aguda certeza del Registro solo consigue originarse por una antepuesta calificación rigurosa. El Derecho comparado demuestra la correlación entre profundidad de la calificación registral e intensidad de la protección registral” (GONZALES LOLI, Comentarios: Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos, 2002, pág. 49)

Sabemos que una de las finalidades de la inscripción es que la realidad registral coincida y tenga relación con la extra registral de tal modo que los actos que ingresen a los Registros Públicos aun estando fuera de éste deben reflejar la misma realidad, de modo tal que la persona que obtenga información de los asientos registrales pueda tener plena seguridad que lo que se encuentra inscrito ahí cuenta con veracidad y eficacia, ya que se trata de un acto legal y analizado previamente por el registrador, cumpliendo con todo lo que prevé la ley.

### **Motivación en la calificación registral**

Cuando traemos a colación el término “motivación” nos damos cuenta de que carece de ambigüedad, pues bajo cualquier contexto hace referencia a una razón para decidir o a los motivos que impulsan a tomar una decisión.

En síntesis, motivar viene a ser la justificación legal de un dictamen o de un hecho administrativo, con relación a la estipulación de los hechos administrativos, el supremo intérprete de la constitución, en el Exp. N° 00312-2011-PA/TC, tiene dicho que la motivación “consiste en el derecho a la certeza, el cual supone la garantía de todo administrado... que exista un razonamiento jurídico explícito entre los hechos y las leyes que se aplican” (FJ. 4), y ello tiene relación con el principio de legalidad y con el hecho que la actividad administrativa tiene estrecha vinculación con los derechos humanos.

El Tribunal Registral señala que “La apreciación registral establece el análisis metódico y riguroso que consume el registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el medio registral, con el propósito de instituir si los títulos exhibidos efectúan con las exigencias requeridos por el primer párrafo del art. 2011 del Código Civil para convenir al Registro; esto es, la legitimidad de las documentaciones en cuya virtud se exige la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la eficacia del acto, todo ello en solicitud a lo que implique del contenido de los documentos ostentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos (Res. N°431-2006-SUNARP-TR-A).

Asimismo, el Tribunal Registral indica que “(...) la estimación apropiada de cualquier providencia del Registrador presume exhibir al manifestante del título, de una forma completa, los vicios remediables o insubsanables comprendidos en el título, o las cogniciones por las que se cancela de un modo u otro, o los porqués por los cuales se estima que concurre una contrariedad del título con otro precedentemente exhibido y por lo cual se enajena la vigencia del asiento de exposición, así como las solturas legales que de modo preciso acopian como hipótesis los asuntos de hecho ocurrientes por el Registrador” (Res. N° 211-2006-SUNARRP-TR-T, FJ 3).

### **Alcances y límites de la calificación registral**

El cargo que efectúa el registrador público en cuanto a la evaluación tiene una variedad de principios registrales, dentro de ellos se ubica uno muy importante denominado “principio de legalidad” y tiene una doble función siendo la primera de ellas la obligación que tiene el registrador al cumplir su función y la segunda la función de verificar todos los aspectos de todos y cada uno de los títulos inscribibles.

Para la doctrina en general el principio mencionado en el párrafo anterior tiene una semejanza muy marcada con la calificación en sí e incluso algunos mencionan que se trataría de los mismo, empero en nuestro sistema no es tan aceptable dicha teoría porque este principio se encarga de coadyuvar en el proceso de calificación, forma parte de ella; gracias a este principio el registrador se va a encargar de hacer un análisis exhaustivo sobre el título para luego continuar con los demás principios registrales según su prioridad.

Gonzales Loli, citando a Delgado Scheelje indica que el compendio de legalidad se encuentra dentro de la calificación:

“En este sentido, no estoy de acuerdo con los autores que señalan absolutamente a ambas concepciones: calificación registral y principio de legitimidad, como equivalentes. Es por ello que, el principio de legalidad conjetura tan solo un semblante de la evaluación registral, que es un conocimiento mucho más extenso, donde permanecen vislumbrados, conjuntamente de dicho control de legalidad, la fijación de los inconvenientes que puedan provenir de la partida (tracto sucesivo, impenetrabilidad y prioridad excluyente) así como de la preeminencia registral del escenario judicial que procura inscribirse [...] (GONZALES LOLI, 2002, pág. 48)

Con todo ello podemos darnos cuenta de que, gracias al principio de legalidad se pueden realizar y hacer efectivos todos los demás principios que le siguen según el tracto y la prioridad y en conjunto todos se encargan de facilitar al registrador las pautas y los cuidados al momento de calificar; ello quiere decir que la calificación y la legalidad, no significan lo mismo sino vendrían a ser el todo y parte respectivamente.

### **Límites inherentes a la propia función de control**

Cuando queremos referirnos a los límites inherentes debemos enfocarnos en que se tratan de aquellos que son consustanciales a la misma función calificadora, es decir le son inherentes, es decir, son todas aquellas prohibiciones, limitaciones o restricciones que han surgido de la misma naturaleza en el procedimiento registral; podemos decir que se tratar de limitaciones congénitas del análisis perpetrado por el registrador.

Este tipo de limitación se encuentran fuera de la esfera de control de registrador ya que son aspectos que no se puede apreciar en los mismos asientos registrales o del propio título; entonces vendrían a ser aquellas limitaciones los cuales permanecen exentos del control de legitimidad realizado por el registrador al carecer de los sustentos para llegar a una valoración positiva o negativa.

Una de las principales consecuencias por las que se presentan este tipo de limitaciones es que el hecho de calificar los títulos es a través de un examen abstracto y aparte de ello en la mayoría de los asuntos se tienen pocos compendios de discreción al instante de su realización.

Como bien mencionamos en el párrafo anterior el examen realizado para la apreciación de las eminencias es abstracto ya que cuando el registrador se encargue de evaluar el derecho o el escenario jurídico el cual se quiere publicitar; éste ultimo no se encargara de cerciorarse de manera certera las verdaderas intenciones de los contratantes o las particularidades para cada caso ya que esto le causaría una grave carga dentro de sus funciones; el registrador se encarga de verificar lo relacionado a la legalidad evidente del documento presentado.

El jurista Gunther Gonzales señala que: “el registrador se circunscribe a verificar una valoración indeterminada de la legalidad del hecho inscribible, tal y acorde éste surge en el documento (GONZALES 2008, pág. 117).

Seguidamente se señaló que el registrador cuenta con escasos elementos de juicio ya que el registrador tendrá que apreciar una supuesta realidad a través de la veracidad única que se presenta en los documentos, es por ello que, se debe dejar claro que el análisis registral es distinto al que efectúan los jueces ya que el registrador no puede avocarse a otros ámbitos que no sean los mencionados anteriormente, también es importante perpetuar que el medio registral es un asunto no contencioso y por tanto el registrador no se encargara de verificar las pruebas, ni de llamar a la otra parte, sin intervención de testigos, sin contradicciones; todo lo que normalmente si se lleva a cabo en un proceso judicial; al ser un proceso no contencioso y no haber contienda de intereses; la inscripción registral vendría a ser una solicitud de parte.

En conclusión, dentro de este límite también encontramos una restricción para el registrador ya que por ningún motivo podrá sobrepasarse de los parámetros permitidos al momento de ejercer el principio de legalidad, por tanto, no podrá invadir las funciones que vendrían a corresponder a otros profesionales del derecho.

### **Límites al ejercicio regular de su competencia**

Aquí observamos de manera sustancial el límite que se ejerce sobre el registrador al impedirle realizar funciones que no se encuentran dentro de su competencia registral.

Si bien el registrador se halla certificado para conceptuar la eficacia del acto causal al amparo del art. 2011º del C.C., tal valoración no puede involucrar que le substraiga valor al comprendido de la decisión judicial, del acto administrativo e inclusive del mismo acto notarial.

Si el registrador excede los parámetros de sus funciones estaría invadiendo las funciones o competencias ajenas. De este modo, si ya existe una decisión judicial el registrador no puede decidir con posterioridad si dicho acto es inválido o nulo, lo mismo ocurre con una decisión administrativa e inclusive efectuada notarialmente. Estas limitaciones operan en los distintos títulos que se pretenden inscribir en el Registro como:

El artículo 2011 del Código Civil, en su 2do párrafo, sistematiza la evaluación de documentaciones legales.

Art. 2011 (...) Lo prevenido en el artículo preliminar no se emplea, bajo responsabilidad del registrador, cuando se alterne de parte que sujete una resolución judicial que establezca el epígrafe. De ser el caso, el Registrador conseguirá requerir al Juez las enmiendas o información suplementarias que constriña, o solicitar se atestigüe el pago de los tributos ajustables, sin afectar la antelación del ingreso al Registro.

En el artículo citado en el párrafo anterior podemos apreciar las restricciones impuestas al registrador ya que en virtud de dicho artículo, al momento de calificar las resoluciones judiciales el registrador, no conseguirá concebir el uso del principio de

tracto sucesivo o de legalidad; tampoco se avocará en verificar la validez de los actos, lo único permitido será consultar al juez sobre algunas aclaraciones de determinada información.

Es menester mencionar que los artículos 656 y 673 establecidos en el Código Procesal Civil exigen que lo actos que un juez ordene inscribir deben ser compatibles con aquellos que ya se encuentran inscritos; por tanto, el legislador otorga la facultad al registrador de verificar si existe compatibilidad entre el acto que se ordena inscribir con los otros ya inscritos, los artículos mencionan lo siguiente:

Art. 656.- Tratándose de bienes inscritos, la medida consigue realizarse apuntando el valor de la simulación, siempre que ésta trascienda concurrente con el título de propiedad ya suscrito. (...)

Art. 673.- (...) El registrador efectuará la disposición por su propio texto, siempre que la providencia trascienda concurrente con el derecho ya suscrito. (...)

En esa misma línea Luis García señala que “si son documentaciones legales, el Registrador debe estimar la emulación del Juzgado o Tribunal, así como las rectitudes del documento, como la rúbrica del juez o secretario de juzgado y los impedimentos que se consigan exhibir en cuanto a la disconformidad entre la resolución judicial y lo que es posible inscribir.” (GARCIA GARCIA, "Principio de rogación y legalidad" en Código Civil Comentado, 2005, pág. 392)

Dicha limitación también la podemos observar en el Precedente de Observancia Obligatoria N° 20-2003-SUNARP/SA que menciona lo siguiente:

El Registrador no le corresponde estimar el cimiento o ajuste a la ley del comprendido de la resolución judicial.

En el precedente citado anteriormente podemos observar que no se puede apreciar los compendios de un dictamen o su contenido restringiéndose al registrador únicamente la labor de pedir más información o cierta aclaración cuando se presuma

el carácter no inscribible del acto o por la ausencia de incompatibilidad con uno ya inscrito.

Si pese a que no se cumple con los requisitos el juez de igual manera reitera el mandato de inscribir la resolución judicial, también se encargara de asumir todas las consecuencias que puede conllevar y el registrador se encargara únicamente de dejar una constancia de todo ello en el asiento respectivo.

Para entenderlo de una mejor manera, el maestro Luis García comenta lo siguiente: “la norma comprendida en el 2da división del art. 2011 influye y circunscribe la jurisdicción calificativa del registrador, comprimiéndola o, en todo asunto, disolviéndola, con las difíciles secuelas que ello conduce.” (GARCIA GARCIA, 2005, pág. 395)

En la calificación de documentos administrativos debemos tener en cuenta que estos son emitidos por razón de interés público y por tanto se presumen efectivos y validos hasta que se declare su nulidad a través de los medios establecidos por ley. De este modo, en razón del principio de presunción de validez del acto administrativo, en tanto su nulidad no sea señalada por la propia dirección o por el Poder Judicial, concurre la presunción de la regularidad del procedimiento, de acuerdo a los arts. 3º y 9º de la Ley del Procedimiento Administrativo General.

Asimismo se debe tener en cuenta que conforme a lo consagrado en el artículo 14º de la LPAG existe un privilegio en cuanto a la eficacia de la actuación administrativa frente a irregularidades leves de actos administrativos, de tal manera el acto administrativo va a subsistir aun cuando lo contenido en él sea incongruente o impreciso, o cuando haya sido emitido con una motivación parcial, o cuando haya infracciones no esenciales del procedimiento; o cuando haya sido emitido con emisión de alguna documentación que no se considera esencial e indispensable.

En conclusión, debido a los principios de conservación del acto administrativo y de la presunción de validez que reposa sobre el, no sería válido que en sede registral se cuestione su regularidad, por tanto, constituye una restricción o limitación al ejercicio de la función calificadora.

Así, el Tribunal Registral en repetida legislación nos ha señalado que el registrador no debe excederse de sus competencias en las intrepideces administrativas, deben concebirlo atendiendo a la presunción de validez.

En el art. 52 del Reglamento General de Registros Públicos, logramos hallar la ordenación en cuanto al contenido de un asiento de inscripción de documento administrativo:

Art. 52. Asiento Extendido en mérito de resolución administrativa

El asiento de inscripción desarrollado en virtud de una resolución administrativa percibirá, conjuntamente de las exigencias determinadas en el Art. 50, la premisa del órgano administrativo que tenga señalado la resolución y la fecha de éste. Cuando la regla actual así lo exija, se mostrará la constancia de haberse consumido la vía administrativa.

Dicho artículo nos menciona cual es la información que corresponde sujetar un asiento de epígrafe de hechos procedentes de alguna entidad administrativa, empero no regula los alcances de la calificación que deberá realizar el registrador.

En vista que no hay una regulación de las trascendencias de la evaluación para este tipo de documentaciones, en el Pleno XCIII se estipularon los alcances y límites que el registrador convendrá poseer en circunspección al instante de estimar legajos administrativos. En dicho pleno se indicó lo siguiente:

“En la apreciación de hechos dependientes, el Registrador comprobará la aptitud del funcionario, la rectitud de la providencia dependiente, el carácter inscribible del hecho o derecho y la conciliación del título con las referencias registrales. No podrá tasar los compendios de hecho o de derecho que ha asumido la Administración para expresar el suceso administrativo y la precisión interna del medio administrativo en el cual se ha emanado.”

Finalmente, para poder mencionar los límites con referencia a los documentos notariales es necesario recordar lo que menciona el jurista Jorge Ortiz: “Si bien el recinto de la apreciación registral es pleno cuando se presenta de escrituras públicas,

distinguiremos que en estas características de instrumentos igualmente hay restricciones hacia el empleo calificativo” (ORTIZ PASCO, 2015, pág. 91)

Debemos tener en claro que todo instrumento público que se encuentre dotado por la fe pública que concede el notario estarían excluidos del principio de legalidad que pueda realizar el registrador. Así, las aserciones de fe pública concernientes a la fecha del acto (esto es, la fecha cierta), la identidad de los comparecientes, la expresión de la voluntad que hayan proporcionado, la entrega del bien (cancelación de precio en el caso de una compraventa), y la lectura integral del instrumento, no van a poder ser materia de enjuiciamiento por el registrador.

Esto se lleva a cabo de esa manera en virtud de que como bien señala Gonzales Barrón: “la fe pública notarial implica que la narración del notario en cuanto a un acto que se asigna como autenticidad, se le asume por indudable” (GONZALES BARRON, 2008, pág. 595)

Ya que, la fe pública otorgada por el notario, o también podemos decir que es otorgada por el Estado no debe ser cuestionada por el registrador de manera directa ni indirecta; el único con competencia para disponer la nulidad de algún instrumento notarial es el Poder Judicial siempre y cuando el otorgamiento se ha dado de manera irregular, infringiendo alguna de las disposiciones de orden público que se encuentran establecidas en el D.L. del Notario; empero si esto no ha ocurrido los instrumentos notariales se consideran válidos y por tanto los registradores no pueden emitir ningún tipo de cuestionamiento sobre ellas.

Otra alegación del notario que se halla destituida de la apreciación del registrador, de modo que, la legislación requiere efectuar intervención de legitimidad en cuanto a este extremo, es el caso de la verificación del pago, inafectación o exoneración de los impuestos municipales.

Así, en cuanto a la competencia del notario se halla el demostrar sucesos, conforme al art. 2º del Decreto Legislativo N° 1049, el cual priva de toda esencia que el Registro cultive reiteradamente la necesidad de control determinada en el art. 7º del TUO de la Ley de Tributación Municipal.

Por otro lado, la calificación registral de los argumentos no contenciosos de aptitud notarial examinados en la Ley N° 26662 y que tienen mérito inscriptorio, como son la constitución de patrimonio familiar, la sucesión intestada y la demostración de testamento sellado, así como la separación convencional y divorcio ulterior regulado en la Ley N° 29227, asimismo se halla restringida en tales apócrifos.

### **Límites funcionales al desarrollo de la actividad calificadora**

Al referirnos a estos límites hacemos referencia en sí a los que se presentan en el perfeccionamiento de la diligencia calificativa, son aquellas restricciones que se presentan al momento del desenvolvimiento funcional realizado por el registrador en el método para la inscripción. Lo que se busca mediante esta limitación es dirigir hacia un fin en concreto la función calificadora y que según nuestra normatividad sería: i) la uniformidad de criterios, ii) propiciar y facilitar los epígrafes, iii) la predictibilidad en la realización de los gestionados, iv) e indagar la equivalencia en el estudio de la legislación.

La función de atenuar y suministrar las inscripciones la hallamos forjada de forma normativa en el segundo párrafo del artículo 31° de la ley, indicando que: «[...]. En el cuadro de la evaluación registral, el registrador y el Tribunal Registral atenuarán y proporcionarán las inscripciones de los títulos inscritos al registro».

Esta función mencionada en el párrafo anterior vendría a ser un límite a la propia función del registrador en su labor calificador ya que como se menciona debe facilitar y propiciar la inscripción, por tanto, el registrador debe encargarse de brindar soluciones ante cualquier eventualidad para que todo pueda llegar a su destino.

Ahora bien, dentro de la acertada recomendación establecida en el reglamento deberíamos preguntarnos: ¿Qué entendemos por facilitar y propiciar las inscripciones?

El primer término deberíamos entenderlo como que en algunos casos en que los registradores se encuentren frente a algunos títulos que tengan algún vicio o defecto haciendo uso de su labor de asesoramiento puedan orientar a las personas que desean inscribir un título para que estas puedan subsanar dichas faltas.

El segundo término haría referencia que en las situaciones donde nos encontremos frente a un conflicto o duda sobre la aplicación del derecho, el registrador prefiera la interpretación que sea más permisible y flexible para que el título pueda pasar satisfactoriamente por la calificación, pero todo ello dentro del principio de legalidad. Por ello es necesario que los registradores sepan aplicar los criterios de interpretación que han sido emitidos por la segunda instancia para que puedan usarlos y de esa manera favorecer la inscripción a pesar de no ser precedentes vinculantes.

### **Importancia del conocimiento de la inscripción registral**

Amado (2018) Considera que, la gran mayoría de la doctrina nacional está de acuerdo que la publicidad registral está íntimamente ligada a la calificación registral, pero para que podamos lograr una publicidad registral totalmente válida y eficaz es necesario que exista cierto grado de rigor al momento de calificar ya que ello traerá como consecuencia que el registro otorgue una real y verdadera seguridad registral, pese a la real importancia que tiene la calificación registral hoy en día es una actividad que se encuentra rodeada de diversas críticas, una de ellas muy acertada por cierto nos explicaba que los registradores buscan llegar a un grado de auto convencimiento tal que les permite decidir una inscripción, todo ello lo hace bajo el pretexto de comprobar la eficacia del hecho que se intenta registrar, por otro lado hay una teoría que nos dice que una solicitud puede haber sido aceptada por algún registrador y al mismo tiempo podría ser calificada negativamente por otro, esto se debe acaso a que no existen criterios de calificación que estén claramente establecidos y determinados. Ante este problema los más perjudicados vendrían a ser los usuarios ya que quedaría en un grado de indefensión en el juicio de epígrafe, ya que no poseen la convicción si el título será rechazado, observado o aceptado.

Al respecto Esperanza Vásquez señala que: “en ocasiones se visualiza que los Registradores Públicos realizan excesos en la función calificativa como: Requiriendo legajos redundantes, los cuales no son solicitados por regla alguna, retrasando la apreciación en el período reclamado por la ley y el reglamento, estimando sucesos que no son inscribibles, ligados a los hechos inscribibles, visualizando títulos que sujetan vicios insubsanables, esperando la consumación del plazo del asiento de

exposición para inoportunamente tacharlo, entre otros” (VASQUEZ RAMIREZ, 2001, pág. 115)

### **La publicidad registral**

Para poder entender esta figura que es muy importante para el derecho registral y en general para la sociedad, debemos entender que significa el término “publicidad” dentro del ámbito legal.

Ahora bien, para la doctrina dar “publicidad” hace referencia a hacer notorio y público para toda la sociedad en general alguna situación jurídica, hecho jurídico o relación jurídica que resulte relevante.

Existen distintas formas de dar a conocer un hecho jurídico relevante por ejemplo a través de los asientos creadas con otros medios, que son los llamados “extra registrales”; algunos ejemplos de estos métodos son: el boletín oficial, los edictos o la publicación en algún diario que tenga amplia circulación dentro de la comunidad.

En la antigüedad, siendo más exactos durante la época colonial la tarea de dar publicidad se encomendaba a los oficiales y lo hacían a través de comunicados en los lugares con mayor concurrencia de público o pegaban edictos en los muros de las iglesias para que las personas puedan informarse luego de salir de la misa dominical.

Por excelencia el vínculo por el cual se publicita los derechos de carácter extra registral es la publicidad posesoria.

Ahora, correspondería preguntarnos: ¿Qué es la publicidad posesoria? Respondiendo a la pregunta dicha figura consiste exteriorizar al público el poder físico que una persona tiene sobre alguna cosa y es el modo más sencillo y genérico de dar el discernimiento hacia la titularidad del derecho de propiedad; actualmente, la mayoría de los bienes que alcanzan un valor considerable son registrables como por ejemplo los buques, las aeronaves, los derechos intelectuales, etc.

## **Función de la publicidad registral**

La principal función que cumple la publicidad registral es la de coadyuvar y servir de seguridad jurídica para los procedimientos de interés para la sociedad; esto se lleva a cabo gracias a que las personas que se encuentren interesados en adquirir algún derecho puedan conocer y tener la certeza de quien es el titular, para que de esta manera las relaciones jurídicas se lleven a cabo con total transparencia y en paz social. En algunos casos nos encontramos frente a litigios en los cuales el derecho se pone en duda y es la publicidad registral lo que nos va a permitir dar posibles soluciones a estos conflictos, agregado a ello se encargara de proteger a los terceros adquiridores de derechos para que estos puedan acceder al registro respectivo y verificar quien es realmente el verdadero dueño en un caso en el cual de quiera llevar a cabo una venta fraudulenta.

Lo que se busca es que todos los hechos jurídicos que tengan una real importancia sean de conocimiento de toda la comunidad para que de esa manera las personas interesadas en adquirir derechos puedan tener cierto grado de certeza jurídica.

En otras palabras: El cargo de la publicidad es conceder de seguridad eficiente al comercio y seguridad estancada a los derechos obtenidos, favoreciendo la paz social.

## **Efectos de la publicidad**

La publicidad registral posee diferentes efectos, de acuerdo con la situación jurídica publicitada y la esencia sobre el que recaiga.

La publicidad registral puede tener distintos efectos sobre el hecho o relación jurídica que se está anotando o inscribiendo. En algunos casos, la inscripción solo declara o da a conocer un derecho existente; por otro lado, la inscripción concluye con el perfeccionamiento del negocio jurídico y hace nacer o constituye el derecho. El ordenamiento, al sistematizar en cada tipo de bienes, fija si los derechos sobre aquellos deben inscribirse y qué efectos tiene esta inscripción.

Los derechos personales, o designados como obligaciones, surgen inmediatamente con la firma del contrato. Así, el deudor, el arrendatario, el acreedor, etcétera, obtienen su estado jurídico con la sola suscripción del instrumento.

Para obtener un derecho real se requiere el título (contrato, testamento, sentencia, etcétera), que deberá reunir las formalidades que el ordenamiento legal, más la condición (cesión de la cosa o tradición). Así, para acarrear la posesión de un predio, se pide un título que debe constituir en escritura pública, más la transmisión de la cosa (que puede ser a través de una puesta en posesión, cesión de llaves, entre otras).

Con los objetos muebles es aún más factible, ya que el título consigue inclusive ser un contrato verbal. Evidentemente, si tomamos un regalo de cumpleaños (un electrodoméstico), celebramos un contrato de donación verbal acerca de una cosa mueble. El derecho real surge cuando ratificamos (consentimiento que perfecciona el contrato) y somos puestos en posesión de este (tradición)

### **1.2.2. Observación del título**

Si el título mostrado padeciera de desperfecto reparable o su epígrafe no consiguiera efectuarse por coexistir un impedimento que proceda de la partida registral, el registrador expresará la investigación concerniente mostrando, paralelamente, bajo responsabilidad, el valor del mayor derecho por concepción de inscripción de los hechos constituyente de rogatoria, salvo que éste no pueda fijarse por insuficiencia del título.

Si el inconveniente reside en la falta de epígrafe de hecho antepuesto, la corrección se consumará extendiendo el petitorio del título mostrado con el propósito de añadir los documentos que sujetan el acto previo. Cuando coexista título desacorde mostrado antes de la extensión de la rogatoria, el acrecentamiento sólo provendrá si el instrumento inscribible que sujeta el acto previo ha sido concedido con anterioridad a la rogatoria inicial. Si no coexistiese título desacorde antes del desarrollo de la rogatoria, ésta provendrá aun cuando el instrumento que da virtud a la inscripción no preceda a la fecha de la rogatoria inicial.

### **1.2.3. Liquidación definitiva**

El Registrador provendrá a la liquidación definitiva de los derechos registrales de un título en los asuntos en que, como consecuencia de la valoración, perfeccione que éste no padece de vicios ni coexisten impedimentos para su inscripción.

### **1.2.4. Tacha sustantiva.**

El Registrador tachará el título exhibido cuando:

- a) Padece de vicio insubsanable que perturba la eficacia del comprendido del título;
- b) Sujete acto no inscribible;
- c) Se haya forjado el asiento de exposición en el Diario de una Oficina Registral diferente a la competente;
- d) Concurran impedimentos infranqueables que procedan de la partida registral;
- e) El suceso o derecho inscribible no anteceda al asiento de exposición concerniente. No instituye causal de tacha sustantiva la falta de antelación del elemento que da estimación a la inscripción donde tal hecho o derecho constituye, así como tampoco la enmienda o alteración del acto o derecho inscribible que se desarrolle con seguimiento al asiento de presentación con el propósito de enmendar una observación;
- f) Se origine el apócrifo de falsedad documentaria a que se reseña el art. 36.

En estos procesos no deriva la acotación provisoria a que se reseñan los literales c) y d) del art. 65.

En los asuntos a que se reseñan los arts. 43, 44 y 46 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, cuando al exhibir el título en cuanto a la independización por el Diario, no se tuviera cumplido con exhibir los planos de independización y colocación (ubicación) del área que se desmembra firmados por el funcionario competente, o de ser el caso, rubricado por verificador suscrito en el repertorio de comprobadores del Registro de Predios; el Registrador provendrá a tachar el título, luego de comprobar que éste no sujeta dichos planos.

### **1.2.5. Tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación**

En los asuntos en los que se promueva la caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación sin que se tuviesen rectificado las observaciones ocurrentes o no se

acaeciese cumplido con pagar el mayor derecho abonado, el Registrador enunciará la tacha adecuada.

En el texto de las tachas se constreñirá el origen de la misma, mostrándose conjuntamente las observaciones que a juicio del Registrador no han sido enmendadas o el mayor derecho registral que no ha sido abonado. Del mismo modo, luego de sustraer el derecho de calificación por los hechos precitados, de ser el caso, se designará el valor de derechos por restituir los que conseguirán instituir pago a cuenta de futuras gestiones ante la misma Oficina Registral.

#### Artículo 44. Notificación de tachas y observaciones

Las comunicaciones de tachas y observaciones se concebirán anunciadas en la fecha en que se sitúen a disposición del solicitante en la mesa de partes de la Oficina Registral pertinente. La SUNARP podrá fundar otros medios eficaces de informe.

Los encargos de enmienda de intepideces judiciales que decreten una inscripción, serán notificados llanamente al órgano judicial conveniente, a través de un oficio versado por el Registrador, sin perjuicio de la expedición de la comunicación concerniente.

#### **El Título**

El título y el ensayo de término generalmente se tratan de la misma manera. Es necesario profundizar en sus diferencias y el significado que le da la ley registral.

Chico y Ortiz (1996) Dicen que: “el sistema doctrinal ha señalado las dos magnas designaciones en que debe ser ilustrado el título: material y formal. El título en el aspecto material, no es más que la fuente o motivo justificativo de la ventaja del derecho o de su modificación o decadencia. El título en sentido formal, se refiere al documento en el cual se hace constituir el origen de la unión o contrato que debe inscribirse”.

En el aspecto material (o sustantivo), el título es la razón, el cimiento legal que incita el origen o evolución de un derecho.

Peña (1986) sostiene que, se ha manifestado que al Derecho Registral le importa, sobre todo la extensión consecuente (o instrumental) del término título. Esto es, como nexo o vehículo para alcanzar la inscripción. No obstante, hay que tener en cuenta que, siendo incuestionable la importancia del título como realización del modificable o creativo del derecho, preciso para la exhibición del propio al registro y perfeccionamiento del procedimiento registral; “la procedencia de esa cesión también entra dentro de las jurisdicciones cualitativas del Registrador Público y de ahí que sea ineludiblemente importante además separar la importancia de ese semblante en el Derecho inmobiliario registral”.

En el TUO del RGRP, la concepción de título se encuentra en el art. 7 el cual indica que: “Se concibe por título para resultado de la inscripción, el instrumento o documentos en que se cimienta contigua y concisamente el derecho o suceso inscribible y que, por sí solos, atestigüen fehaciente e indubitable su coexistencia. Asimismo, constituirán parte del título las documentaciones que no cimientan de forma adyacente y continua la inscripción, pero que de forma subalterna contribuyen a que ésta se efectúe. No instituye título inscribible las copias simples de los documentos que sostengan o colaboren a la inscripción, por lo que los propios no serán dispuestos de ser autorizados en las instancias registrales, salvo disposición expresa en contrario”.

La Sunarp podrá autorizar a las oficinas registrales que posean medios de archivo simultáneos, la exposición de títulos a través del uso de medios informáticos que aseveren su imperturbabilidad, probidad y su inscripción a registros magnéticos.

El método registral se instruye, no solo con la exposición del título, sino además con la manifestación de la disposición para el Registro Mobiliario de Contratos y se requiere publicidad con la exposición del expediente.

### **El Diario**

Guevara (1996) Señala que, el diario viene a ser el libro en que se desarrollan los asientos de presentación inscripción precedente, por el funcionario encargado de la admisión de los títulos, señalándose en su margen las acciones que se han suscitado,

y, es por ello que, su importancia es esencial para poder emplear el principio de antelación.

Conforme al art. 19 del TUO del RGRP, los asientos de presentación se desarrollarán en el diario por implacable disposición de ingreso de cada título. El asiento de exposición se desarrolla en mérito de la pesquisa comprendida en la deferencia de inscripción. Complementariamente conseguirán conseguirse del título exhibido datos adicionales, siempre y cuando estos no alteren el sentido de la información trascendental situada en la antedicha solicitud.

La exhibición continua de títulos se sistematizará por las normas determinadas en los estatutos específicos.

En los asuntos predichos en el art. 14 del TUO del RGRP en cuanto a encargos de inscripción enunciados por autoridades legislativos, a través de un oficio regido al funcionario competente de la Oficina Registral, yacerán precedentes por el citado comisionado para su afiliación por el Diario; de modo que, el asiento de presentación se desarrollará en virtud a los datos comprendidos en el Oficio y en el documento expedido por la antedicha autoridad competente.

También se emplea a los encargos de inscripción enunciado por atribuciones administrativas, siempre que se reseñen a hechos exentos o inafectos al pago de derechos registrales o cuando se halle predicho el pago prorrogado de tales derechos.

El diario se toma en cuenta la admisión de títulos y del curso o gestión que estos han mantenido, ahora con cimiento en el procedimiento informático.

El diario se utiliza en esencia del principio de antelación influyente, pues allí figura el orden cronológico de los títulos exhibidos en el registro.

Las formalidades del diario son las siguientes:

- a) Que se consigne en libro u hojas sueltas

El diario se logra llevar en libros o a través de hojas sueltas. En este último caso, las hojas se enlegajarán, numerarán y empastarán. Actualmente, el diario se consigna en el régimen mecanizado de la Oficina Registral.

b) Se consigue aperturar, uno o varios diarios

De acuerdo al volumen de la tendencia de la Oficina Registral, se consignará un diario para todos los registros o diversos diarios. En el segundo asunto, en cada uno de los mismos se congregarán las presentaciones de acuerdo al registro o registros fijados a cada uno.

c) Diligencia de cierre del diario

Carrera (2000), indica que, día a día excepto los feriados, a la hora indicada para concluir la labor de la Oficina Registral, se afianzará el diario con una celeridad inscrita por el registrador seguidamente después del último asiento, en la que se enunciará el número de estos que se hayan desarrollado. Cuando no acontezcan emisiones, no es obligatorio amplificar todos los días tal celeridad de cierre. En tal caso, solo al final de cada mes el registrador hará consignar que no han acontecido revelaciones desde la fecha del último asiento. Si llegara la hora de cerrar el registro, antes de consumir un asiento, se instituirá este hasta su consumación. Si subsistiesen títulos pendientes de asiento de presentación, se hará consignar este acontecimiento en la diligencia de cierre, otorgando la hora y el número de cada título, para desarrollar los asientos adecuados al siguiente día de acuerdo con el orden de presentación.

## **EL ASIENTO DE PRESENTACIÓN DEL TÍTULO**

La importancia que genera el asiento de presentación dentro del procedimiento registral es mayor, pues importa la obtención para el título de una prioridad a oponer. Cada asiento de exposición poseerá un número de orden en cuanto a la revelación del título al departamento del diario, cuyo comprendido implica la fecha, hora, minuto y segundo de exposición; nombre y DNI del manifestante, dejando constancia cuando la revelación se forja a nombre de un tercero; el origen del documento exhibido, sea este público o privado y con indicación de la fecha, cargo y nombre del notario o funcionario que los autorice o autentique; actos y derechos cuya inscripción se requiere, y en su caso dejar constancia de la reserva formulada por el presentante; nombre; denominación o razón social de todos los individuos que concedan el título

o a las que se reseñe el mismo; partida registral de coexistir esta; exploración y mecanismo a la que incumba el título, en su caso; para el caso del Registro de Predios, por ejemplo: la conjetura del distrito en que se localice ubicado el bien, la predicción de los documentos que se conducen al título.

El alcance de este diario es mucho mayor en los Registros Públicos, ya que de acuerdo a lo determinado por el Art. IX del Título Preliminar del TUO del RGRP, las consecuencias de los asientos registrales, así como la distinción de los derechos que de estos procede, se remontan a la fecha y hora del relativo asiento de exposición, conforme al artículo 2016 que fija que la antelación en el tiempo de la inscripción fija la preferencia de los derechos que concede el registro y el artículo 2017 del Código Civil que señala que no puede registrarse un título discordante con otro ya suscrito, aunque sea de fecha antepuesto.

Mientras que, cabe indicar además a la norma determinada en el Art. X del Título Preliminar del TUO del RGRP, según la cual; ‘hallándose vigente el asiento de exposición, no podrá inscribirse ningún título incongruente en cuanto a la propia partida o asiento, aunque sea de igual o antepuesta fecha’, lo que está manifestando la jerarquía del diario, pues, los asientos de exposición comprendidos en el diario, instituyen auténticas inscripciones preliminares, que se juntan a la inscripción debidamente dicha, en caso de ser aceptado el título.

El diario depende de la Oficina Diario de la Zona Registral. En el diario, constituyen las deferencias de inscripción y la presentación del conveniente título. El asiento de exposición es la persistencia de la exposición de un título ante los Registros Públicos.

Los asientos de exposición se desarrollarán en el diario por implacable orden de ingreso de cada título. Se desarrollan en cuanto a la información comprendida en la solicitud de inscripción. Complementariamente conseguirán adquirir del título presentando datos adicionales, siempre y cuando estos no cambien el sentido de la indagación trascendental comprendida en la antedicha solicitud.

El medio registral se instruye con la exposición del título por el diario, poseen potestad para requerir la inscripción los otorgantes del hecho o derecho, o tercero interesado,

en virtud de título que consigne como elemento público, salvo disposición en contrario. El notario posee interés adecuado para propósitos de la solicitud de inscripción de los instrumentos que ante él se concedan. Esta facultad puede ser practicada mediante sus dependientes propiamente influyentes.

La solicitud de inscripción debe contener lo siguiente:

- Premisa del origen de los documentos exhibidos constriñendo el hecho comprendido en ellos.
- Nombre y documento de identidad del presentante. Cuando la exposición se hace en nombre de un tercero diferente al adquiridor del derecho o al llanamente favorecido con la inscripción requerida, se mostrará conjuntamente, el nombre y el número del DNI o en su caso, la calificación o la razón social, según concierna.
- Sucesos o derechos cuya inscripción se requiere y, en su juicio, de los que el manifestante enuncie circunspección de acuerdo con lo insigne en el artículo III del TP del TUO del RGRP.
- Seudónimo, título o razón social, según incumba, de todas los individuos naturales o jurídicos que concedan el hecho o derecho; o a quienes se indica la inscripción solicitada.
- Partida registral, de coexistir esta, con conjetura de acuerdo a lo que corresponda el número de tomo y folio, de la cédula o de la partida electrónica. En el Registro de Propiedad Vehicular, se manifestará conjuntamente, el número de la Placa Nacional de Rodaje o de la serie y motor de acuerdo al asunto.
- Conjetura del registro ante el cual se requiere la inscripción.
- Rúbrica y dirección del solicitante.

El funcionario delegado del diario es el garante de consumir que la solicitud de inscripción posea los datos a que se relata el párrafo anterior y de verificar la exposición de los documentos que se muestran.

Solo se aceptarán copias simples, en los casos de rectificaciones por error material o cuando estas sean remisivas a una regla o a otro instrumento anticipadamente

suscrito, caso contrario el encargado de Diario devolverá la documentación a su presentante.

El artículo 24 del TUO del RGRP nos habla sobre la garantía de la inalterabilidad del Diario, ya que las oficinas registrales acogerán las medidas de seguridad que avalen tal inalterabilidad. Sin perjuicio de lo citado, si por error se forjara un asiento de exposición en un diario que no concierna o que no posea soporte en un título, el responsable de la Oficina Diario provendrá a su anulación dejando constancia de la misma en el diario y suministrando cuenta al jefe de la Zona Registral del que acata y, en su caso, notificando juntamente al responsable de la oficina diario de la zona registral en cuyo diario se desarrolló erradamente el asiento de exposición. Además, el registrador, al instante de examinar, corresponderá modificar de oficio los datos del diario que no concuerden con el título.

### **Formalidad de la solicitud de inscripción**

Se enuncia por escrito, en los formatos admitidos por la SUNARP, junto a la copia simple del documento de identidad del manifestante, con la constancia de haber asistido en las últimas elecciones o haber requerido la excepción respectiva. Siendo solicitudes mostradas por dependientes justamente autorizados por notarios o entidades públicas, no se solicitará anexar de una copia simple del documento de identidad de estos.

Incumbe al funcionario delegado de la admisión de los títulos, la comprobación que el manifestante haya sufragado en las últimas votaciones, derivado la exención concerniente o de que no se halle ineludible a sufragar.

Excepcionalmente, cuando el presentante no sepa o no pueda escribir y firmar, el servidor encargado completará la solicitud. En este caso, el usuario imprimirá su huella digital en el formato de solicitud de inscripción.

En el apócrifo de exposición masiva de intereses de inscripción realizada por entidades delegadas de programas de titulación, formalización o saneamiento de propiedad, no se requerirá la revelación del formato de solicitud de inscripción. De modo que, tendrá que la rogatoria de inscripción masiva sea enunciada a través de

un oficio, siguiendo en medio magnético los datos que incumban a los títulos exhibidos.

La verificación que el presentante haya sufragado en las últimas elecciones, conseguido la exención concerniente o que no se halle necesario a sufragar. Debe tenerse en cuenta lo indicado en el art. 29 de la Ley Orgánica de la Reniec: “El Documento Nacional de Identidad (DNI), para proveer efectos legales, en los asuntos que incumba, debe sujetar o estar conducido de la constancia de sufragio en las últimas deliberaciones en las que se halla imprescindible a votar la persona o, en su defecto, la conveniente exención de no haber sufragado. En todo caso, permanece a salvo el valor identificador del Documento Nacional de Identidad (DNI)”.

Conjuntamente se debe tener en cuenta que el error no forja derecho; significando que, si es que el delegado de recepcionar el título no cumplió con la debida comprobación de los requerimientos de admisión del título, corresponde al Registrador Público conforme el literal d) del artículo 32 del RGRP: “Comprobar que el hecho o derecho inscribible, así como las documentaciones que consienten el título, se pactan a las disposiciones reglamentarias sobre el elemento y consuman los requisitos determinados en tales medidas”.

La Sunarp conseguirá facultar a las Oficinas Registrales que refieran con métodos de archivo simultáneos, la exposición de títulos a través del uso de medios informáticos que aseguren su inalterabilidad, integridad y su incorporación a archivos magnéticos. El registro de los títulos se efectuará de acuerdo a las reglas sistemáticas propias del sistema, de acuerdo a lo determinado en el art. 16 del TUO del RGRP.

Se encuentra prohibido impugnar de plano una deferencia de inscripción, salvo que el manifestante no acompañe la documentación expresada en la deferencia o la sitúe solo en copia simple, no acredite los derechos registrales requeridos para su exposición, no atestigüe alguna de las situaciones a que se reseña el segundo párrafo, del artículo 15 del TUO del RGRP sobre contribuir en las elecciones.

### **Recursos que bloquean el procedimiento registral:**

Conforme al art. 1 del TUO del RGRP no se admite oposición a la inscripción registral, pero se puede impedir la inscripción registral mediante una medida cautelar de no innovar, es decir mediante un mandato judicial.

### **JURISPRUDENCIA:**

- Resolución N° 761-2014-SUNARP-TR-L del 16/4/2014

- Sumilla: OPOSICIÓN A LA INSCRIPCIÓN

Y haciendo el procedimiento registral específico, de origen no contenciosa y posee como propósito la inscripción de un título, no cabe asentir la oposición a la misma.

- Resolución N° 153-2014-SUNARP-TR-A del 20/03/2014

### **Sumilla: OPOSICIÓN CONTRA UNA INSCRIPCIÓN**

Habiéndose efectuado la inscripción de un título, no procede el cuestionamiento de su validez en sede registral, pues dicha pretensión debe realizarse ante órgano judicial conforme lo prescribe el art. 2013 del C.C.

Planteándose como problema: ¿qué ocurre si la oposición contiene una denuncia por falsedad documentaria?

### **PLAZO DE VIGENCIA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN**

Plazo de vigencia del asiento de presentación del título.

El asiento de presentación, actualmente y conforme al artículo 25 del TUO del RGRP, posee eficacia durante treinta y cinco (35) días, a partir de la fecha de afiliación del título (en el cómputo del plazo se exceptúa el día inicial y se circunscribe el día de vencimiento). Los términos ajustables al medio registral se cuentan por días hábiles, salvo disposición en contrario; considerados días hábiles aquellos en los cuales el diario de la oficina concerniente hubiese desempeñado.

Con la salvedad que se presente el título en el itinerario predeterminado por el Jefe de la Oficina Registral para la incorporación de títulos en el diario. Por causa justificada y excepcionalmente, dicho funcionario podrá ampliar dicho horario, situación que se hará constar también en el diario, conforme al art. 18 del TUO del RGRP.

En los 7 primeros días el registrador público procederá a la inscripción o enunciará las observaciones, tachas y liquidaciones a los títulos (plazo de estima registral ordinario o regular, toda vez que concurren términos específicos o extraordinarios). Se aceptará la rectificación o el pago de mayor derecho hasta el sexto día antepuesto al término de la vigencia del asiento. Los últimos cinco días se manipularán para desarrollar el asiento de inscripción concerniente, de ser el asunto.

Para los fines de los registros se consideran días hábiles, únicamente se excluyen los sábados, domingos y feriados en Lima y Callao y aquellos días, en que por cuestiones excepcionales no funcione el registro.

El asiento de exposición, como herramienta de antelación registral, posee una duración temporal restringida. Su tiempo de vigencia es el marco en que resulta factible la práctica de la operación requerida, cambiando en perentorio la jerarquía o preferencia conseguidos transitoriamente con la manifestación.

En la vigencia del asiento de exposición de un título, no conseguirá inscribirse ningún otro discordante con este. Un título incongruente con otro ya ostentado, cuando la contingente inscripción del primero exceptúe la del mostrado en segundo lugar.

#### **Prórroga del asiento de presentación del título.**

El plazo de vigencia del asiento de exposición consigue ser diferido hasta por veinticinco (25) días hábiles continuos, sin menoscabo de que el gerente registral o gerente de área pueda suspender de oficio y con carácter general la vigencia del asiento hasta por sesenta (60) días hábiles continuos, en juicio de la fecha de ingreso del título, tipo o clase de acto inscribible, Registro al que incumba u otro juicio semejante, dando cuenta a la jefatura; o cuando se intercale recurso de apelación contra las observaciones, tachas y liquidaciones, hasta el término de sus relativos plazos.

La prórroga del término de validez del asiento de presentación, o la interrupción de su automatización, se hará consignar en el Diario.

Actualmente, según el artículo 27 del TUO del RGRP, el aplazamiento de la vigencia del asiento de exposición se da, cuando: “el término de vigencia del asiento de exposición consigue ser diferido hasta por 25 días adicionales, sin detrimento de lo indicado en el segundo párrafo de este artículo y en el literal a) del art. 28 - prórroga automática: cuando se interponga recurso de apelación contra las observaciones, tachas y liquidaciones, hasta el término de los plazos señalados en los artículos 151, 161, 162 y 164 o se registre la demanda de objeción ante el Poder Judicial antes del término del prórroga expresado en este último artículo. El gerente registral o gerente de área, a través de una resolución determinada en fuentes objetivas y extraordinarias justamente célebres, puede diferir de oficio y con carácter general la validez del asiento de exposición hasta por 60 días continuos, en cognición de la fecha de ingreso del título, tipo o clase de hecho inscribible, registro al que incumba u otro discernimiento semejante, dando cuenta a jefatura. La prórroga otorgada por el gerente se suma a lo anunciado en el primer párrafo, si fuese el caso. Cuando en una Zona Registral tenga más de un gerente de área registral, con jurisdicción para conceder prórrogas y esta deba conseguir a títulos que implican a más de un área, el Jefe Zonal podrá conceder dicha prórroga en los términos señalados en el párrafo anterior. Además, cuando las razones que argumentan la prórroga repercute al ámbito zonal, el Gerente Registral de la Sede Central estará facultado para concederlo”. (Sunarp TUO. 2012).

## **CASOS:**

### **Prórroga a solicitud del registrador**

El plazo puede ser prorrogado por 60 días, por solicitud del propio registrador o a través de este por requerimiento del usuario del registro. Llegando a ser un dispositivo para amplificar la particularidad registral alcanzada por un título.

Como es de apreciarse, trabaja en favor del registrador cuando el título en materia llega a ser muy complejo o extenso como para solucionarlo dentro del plazo habitual, de forma que, a pesar del admitido retraso en su apreciación; no se lesione el usuario; y labora, además en favor del usuario interesado, con el propósito de que subsane la observación advertida v conforme a su derecho convenga (art. 27 del TUO del RGRP).

a) Prórroga automática

El asiento de exposición además se difiere automáticamente, esto es, sin que sea obligatorio, solicitud alguna del registrador solo por el acto de que el título sea observado, liquidado, exista informe catastral o por una aclaración al mandato judicial. Dicho ello acontece en los sucesivos temas conforme al artículo 28 del TUO del RGRP:

- Si se interpone recurso de apelación contra las observaciones, tachas y liquidaciones, hasta el vencimiento de los plazos previstos en el propio TUO del RGRP. El objeto de esta prórroga es conferir plazo para que el apelante gestione la inscripción del título.
- Cuando se enuncia observación, liquidación o por informe catastral
- Cuando se inscriba la demanda de impugnación ante el Poder Judicial previamente del cumplimiento del plazo distinguido en el art. 164 del TUO del RGRP.

Atendiendo al Proyecto de Modificación del TUO del RGRP publicado por la Sunarp en julio de 2016, se pretende ampliar este punto, en tal sentido: "(...) Cuando se exponga un impedimento en el método de saneamiento catastral, respecto del asiento de presentación de la solicitud de inscripción definitiva del CUC, hasta cinco (5) días posteriores a la admisión, por el Registrador, del alzamiento de la Unidad Registral o hasta el plazo expresado en el artículo 154 en caso de intercalarse una apelación ante el Tribunal Registral o, se registre la demanda de impugnación ante el Poder Judicial antes del cumplimiento del plazo destacado en este último artículo".

b) Prórroga excepcional o extraordinaria

La jurisdicción administradora, por cogniciones extraordinarias y justamente cimentadas, consigue diferir de oficio la vigencia del asiento de presentación de explícitos títulos, dando cuenta a la Jefatura de la Resolución correspondiente.

Ejemplo: cuando en el Registro de Propiedad Vehicular se implantó el sistema del asiento registral computarizado y la huella digitalizada del registrador, la autoridad

administrativa prorrogó todos los títulos ingresados durante determinado periodo por el máximo previsto por la legislación de la materia.

Tanto la prórroga como la interrupción del término de vigencia del asiento de introducción, se hará atestiguar en el Diario y en la partida respectiva, atendiendo a lo señalado en el art. 28 del TUO del RGRP.

El proyecto de modificación del TUO del RGRP, contempla lo siguiente: El aplazamiento extraordinario del asiento de presentación proviene:

- Por procedencias ecuanímes y extraordinarias justamente célebres. Esta prórroga emana de oficio y con carácter general.
- Cuando el título es ininteligible o desarrollado, o concurriera otra causa comprendida, a solicitud cimentada del Registrador.

Tanto en el primer como el segundo caso debe ser concedida por el Jefe de Unidad Registral o funcionario competente, a través de una resolución motivada y hasta por sesenta (60) días adicionales, indicando a la Jefatura Zonal. Este aplazamiento se acrece a lo predicho en el artículo 28, si fuese el asunto.

En el apócrifo del literal a), cuando en una Zona Registral tenga más de un comisionado con jurisdicción para conceder prórrogas y esta deba adquirir a títulos que implican a más de un área, el Jefe Zonal podrá conceder dicha suspensión en los términos determinados en el presente artículo. De esta forma, cuando las razones que demuestran la prórroga repercuten en el ámbito zonal, el Director Técnico Registral estará autorizado para concederla.

Suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación del título

Según el artículo 29 del TUO del RGRP, se suspende el plazo de vigencia del asiento de presentación en los casos siguientes:

- a) En caso no se consiga inscribir o apuntar anticipadamente un título, por estar vigente el asiento de exposición de uno anterior concerniente a la propia partida

registral y el mismo trascienda incompatible. La suspensión finaliza con la inscripción o caducidad del asiento de manifestación del título anterior.

- b) En caso no se consiga inscribir o apuntar anticipadamente un título, por hallarse en procedimiento de reconstrucción la partida registral concerniente. La suspensión finalizará con la restauración de la partida o al término del plazo fijado para ella.
- c) Cuando se provoque el apócrifo predicho en el último párrafo del artículo 123 del TUO del RGRP (reconstrucción de títulos archivados). La suspensión finalizará con la reproducción o restauración del título registrado o al término del plazo adherido para ella. (Sunarp. 2008. p.35).
- d) En caso no se consiga inscribir o apuntar anticipadamente un título incompatible con otro cuya antelación fue circunspecta mediante el bloqueo, hasta que caduque este o se registre el acto o derecho cuya prelación fue circunspecta.
- e) En caso no se consiga inscribir o apuntar anticipadamente un título discordante con el derecho de propiedad cotejado anticipadamente conforme con el artículo 6 del Reglamento de Saneamiento de Tracto Registral Interrumpido en los Registros Jurídicos de Bienes Muebles. La interrupción finaliza con la prescripción de dicha acotación provisoria.
- f) En caso no se consiga inscribir o apuntar anticipadamente un título, por la acotación del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documentos o cuando los Registradores Públicos verifiquen las sugerencias en el cuadro de la Directiva de Inmovilización Temporal de Predios, y otros apócrifos regularizados en Directivas consignadas por la Sunarp.
- g) Cuando no se pueda inscribir o anotar, preventivamente, el título por hallarse diferido la réplica a la sugerencia efectuada por el Registrador al Notario o funcionario público, en cuanto a la veracidad del documento exhibido, o hacia el acatamiento de las circunstancias legales para su anuencia en el asunto de escrituras imperfectas. Agregado atendiendo al proyecto de modificación del TUO del RGRP publicado por la Sunarp en julio de 2016.
- h) En caso no se pueda anotar o apuntar, anticipadamente, el título por hallarse diferido la respuesta a la consulta ejecutada por el Registrador o Tribunal Registral al órgano jurisdiccional en el apócrifo del artículo 64 del numeral 64.1

de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, por el contingente peligro con el órgano jurisdiccional;

La suspensión opera desde la declaración perpetrada por el Registrador mediante la conveniente esquela, la que debe retener conjuntamente, si fuera el caso, el informe hacia los vicios subsanables o insubsanables de que padeciera el título.

En los apócrifos de los literales f) y g) la suspensión maniobra desde la expedición del oficio concerniente y finaliza transcurridos 60 días hábiles de dicha expedición. Adherido atendiendo al proyecto de modificación del TUO del RGRP publicado por la Sunarp en julio de 2016.

Durante la figura de la suspensión conseguirá cerciorarse el reingreso del título, el cual será enviado al Registrador adecuado una vez desaparecida la causal de cesación. Sin deterioro de ello, el manifestante del título podrá requerir la reconsideración de la detención mediante la Oficina de Trámite Documentarlo o la que haga sus veces, la que será enviada de inmediato al registrador, quien la solucionará en el plazo de 3 días bajo responsabilidad.

### **La suspensión se hará constar en el diario.**

La figura de la suspensión es una nueva figura en el método registral, la cual involucra que el título cuyo asiento de presentación se encuentre suspendido, no podrá mientras dure tal situación, ser materia de calificación registral alguna, incluso ni de reingreso.

En cuanto a la eficacia del asiento de exposición y su suspensión, en la práctica solía ocurrir que, respecto de un mismo bien, sea este bien mueble o inmueble, se presentaban al registro dos (o más) títulos reales o aparentemente discordantes entre sí. En tanto no se decidía la condición registral del primero, no se podía resolver la del segundo.

Pero, ¿qué sucedía si se hubiera diferido exclusivamente la eficiencia del asiento de presentación del primer título? ¿Todavía se prorrogaba la vigencia del asiento de presentación del segundo, de modo que el registrador no lo hubiese solicitado?

Algunos consideraban que sí se debía prorrogar el plazo de vigencia del asiento de presentación del segundo título, otros consideraban que no; es decir, no había una opinión unánime, por cuanto, el TUO del RGRP anterior no se manifestaba sobre el caso particular.

La prórroga de la vigencia del asiento de presentación del primer título, no debe afectar la del segundo (y siguientes títulos, si los hubiera). En efecto, la prórroga del asiento de exposición del primer título, además presume la dilación del asiento de presentación del segundo y posteriores títulos.

### **El desistimiento de la rogatoria**

El desistimiento quiere decir que el solicitante ya no quiere, no desea que siga el curso del procedimiento registral, y por decisión propia, presenta una solicitud de dejarlo sin efecto.

En relación con la iniciación solicitada del procedimiento registral y con su prosecución automática, se plantea el problema de si es posible el desistimiento, en razón de no estar prevista en ninguna de las normas legales. Si bien es cierto que ni el Código Civil, ni el TUO del RGRP y de inscripciones, no decían nada sobre el particular, pero tampoco lo prohibían, por lo que consideramos que el desistimiento es viable y debe aceptarse.

Amado (2018) Sostiene que, la formalidad para que proceda el desistimiento debe ser mediante solicitud del presentante o del beneficiado con la inscripción, con signature certificada por notario o por el funcionario designado por la misma oficina registral, y mientras esté vigente el asiento de presentación, y no se haya inscrito el título.

Por ejemplo, actualmente, en el Registro de Propiedad Vehicular, y en corriente en el Registro de Bienes Muebles, la tacha por desistimiento opera mediante solicitud del presentante o del favorecido con la inscripción solicitada, debidamente autorizada por el funcionario competente del registro (fedatario o del notario).

El TUO del RGRP, contempla el desistimiento en su artículo 2, inciso c), aduciendo que el procedimiento registral concluye o termina, además, no solo con la inscripción y la tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de exposición, sino también con la aceptación de la tacha por abandono total de la rogatoria.

También el TUO del RGRP, en su art. 13, forja mención hacia el desistimiento total y parcial de la rogatoria, cuando solo se alterna de alguna de las inscripciones requeridas, siempre que se oriente a hechos divisibles y tal abdicación no perturbe a los compendios fundamentales del otro u otros hechos inscribibles. La aprobación del apartamiento se hará constituir en el diario. Se gestiona usando la misma vía que el reingreso.

Amado (2018). Señala que, se pueden desistir, mediante solicitud de inscripción, escrito con firma certificada por notario o por funcionario acreditado para consumir tal legitimación, mientras no se hubiere realizado la inscripción correspondiente.

En caso que el interesado sea el presentante de la notaría, no se requiere firma certificada.

De ser títulos accedidos por resoluciones judiciales procedentes de un proceso civil, solo podrá renunciar la persona a cuyo favor se ha exportado la resolución judicial, salvo que el manifestante haya señalado en la solicitud de inscripción que opera en beneficio de una persona diferente, en cuyo caso solo provendrá la renuncia a solicitud de esta.

Si el juez dimite sin resultado la resolución en cualquier instante antes de la inscripción, el registrador dará por consumado el procedimiento registral tachando el título.

Según el Proyecto de Modificación del TUO del RGRP plantea interesantes modificaciones al artículo 13 del mismo cuerpo legal, en tal sentido: “El manifestante del título conseguirá desistir de su solicitud de inscripción, a través de un escrito con firma legalizada por notario o por funcionario acreditado para consumir tal alegación,

en caso no se hubiere realizado la inscripción conveniente. En caso que el manifestante sea notario, su abdicación no pretenderá certificación de firma.

Basándose en cuanto a la diversidad de adquiridores del derecho o de los llanamente favorecidos, la renuncia o el retraimiento del título en caso de tacha solo conseguirá ser realizado simultáneamente por todos los adquiridores o favorecidos, por el manifestante, o por la persona que el manifestante haya señalado en la solicitud de inscripción.

Estimándose de títulos compuestos por resoluciones judiciales procedentes de un proceso civil, solo conseguirá eludirse el individuo a cuyo favor se ha expedido la resolución judicial, salvo que el presentante haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta, en cuyo caso solo procederá el apartamiento a esmero de esta. Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, si el juez deja sin efecto la resolución en cualquier momento antes de la inscripción, el registrador dará por concluido el procedimiento registral tachando el título.

Dicho desistimiento consigue ser total o parcial. La aprobación del desistimiento total debe estar consignado en el Diario. El desistimiento es parcial cuando se circunscribe a alguna de los epígrafes cotizados. Este último resulta, exclusivamente, cuando se reseña a hechos separables y siempre que dicho desistimiento no perturbe los compendios fundamentales del otro u otros actos inscribibles.

Tal desistimiento es tramitado utilizando la misma vía que el reingreso.

La aprobación de la renuncia total del petitorio concluye el procedimiento registral y es inexcusable, salvo que el documento a través del cual se formuló la cesación sea falso.

## SID SUNARP SISTEMA DE INTERMEDIACIÓN DIGITAL, EXPOSICIÓN ELECTRÓNICA DEL PARTE NOTARIAL CON FIRMA DIGITAL

A través de la Ley N° 27269, reformada por la Ley N° 27310, se ratificó la Ley de Firmas y Certificados Digitales, que sistematiza el uso de la firma digital dándole la propia eficacia y validez jurídica que la firma manuscrita u otra similar.

Conforme al artículo 5 del D.S. N° 070-2011- PCM, los partes notariales electrónicos firmados digitalmente, en el cuadro de la Subestructura Oficial de Firma Electrónica IOFE, componiendo una herramienta legal con valor apto para la apreciación e inscripción registral, siempre que hayan sido expedidos de acuerdo al principio de equivalencia funcional, reglamentado en la Ley N° 27269, Ley de Firmas y Certificados Digitales, así como su estatuto, y las trascendencias del modificado D. Legislativo N° 1049, Ley del Notariado.

La Sunarp ha creado una plataforma de servicios señalada como Sistema de Intermediación Digital-SID Sunarp para crear el parte notarial de manera electrónica con el propósito de ser firmado digitalmente por el notario, así como la constancia de anotación y asiento de inscripción con firma digital del registrador.

La Sunarp en mérito al D.S. N° 007-2014-JUS, ha sido designada como la entidad comprometida de tramitar el Sistema de Constitución de Empresas en Línea, instruyendo el acatamiento con la Zona Registral IX Sede Lima, luego sucesivamente a las demás oficinas registrales.

De allí que, mediante la Resolución N° 234-2014-SUNARP/SN del 17/09/2014 se ha aprobado la Directiva N° 004-2014- SUNARP/SN, que sistematiza la exposición electrónica del parte notarial con firma digital en el marco de la Infraestructura Oficial de Firmas Electrónicas.

La citada Directiva se empleará paulatinamente en las Oficinas Registrales a través de la resolución de la Sunarp, para la oficina registral de Lima, se usará a los 30 días calendario sucesivos a la publicación de la presente resolución en el diario oficial El Peruano.

Esta norma deja sin efecto la Resolución N° 05-2012- SUNARP/SN.

El objeto de la Directiva es afianzar el método en la exposición electrónica y epígrafe del parte notarial con firma digital, según la Ley N° 27269, Ley de Firmas y Certificados

Digitales, su estatuto admitido por D.S. N° 052- 2008-PCM, así como sus modificatorias.

La finalidad de la presentación electrónica del parte notarial con rúbrica digital dentro del cuadro de la subestructura oficial de firma electrónica, instituye un instrumento en los métodos de la información con el propósito de suprimir el uso del soporte papel dentro del procedimiento de inscripción registral, avalando la probidad y veracidad de tal instrumento.

La Directiva bajo comentario, tiene alcance para todos los miembros descentralizados de la Sunarp y la sede central de la Sunarp.

Encontramos en la citada Directiva N° 004-2014-SUNARP/ SN algunas definiciones para una mayor comprensión, tales como las siguientes:

**Plataforma de servicios:**

Es un instrumento que consiente instruir el método de inscripción registral en línea, usando una subestructura de clave pública.

Dicha plataforma comprende las subsecuentes funciones: firma digital de documentaciones con sellado de tiempo, ratificación de documentos rubricados digitalmente y el almacenamiento de certificados digitales, entre otras.

La disponibilidad para efectuar operaciones es de 24 horas, los trescientos sesenta y cinco (365) días del año, excepto los horarios de mantenimiento que serán avisados en la página web institucional de la Sunarp ([www. sunarp.gob.pe](http://www.sunarp.gob.pe)).

La plataforma de servicios se denomina Sistema de Intermediación Digital SID

**Infraestructura de clave pública:**

La infraestructura de una clave pública o tecnología PKI (Public Key Infrastructure) es el conjunto de herramientas informáticas, políticas y procedimientos de seguridad sustentados en tecnología de criptografía asimétrica, que permite garantizar la seguridad y autenticidad de la información en los documentos electrónicos.

**Infraestructura Oficial de Firma Electrónica (IOFE):**

Es un régimen certificado, notable, regularizado e inspeccionado por el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Industrial (Indecopi), dotado de técnicas legales y expertos que admiten concebir rúbricas electrónicas y suministrar distintos niveles de seguridad en cuanto a: i) la integridad de los mensajes de datos y documentaciones electrónicas, y ii) la identificación de su autor; conforme a las guías de consagración admitidas por resolución de la Comisión de Reglamentos Técnicos y Comerciales N° 030-2008-CP.T- Indecopi.

La rúbrica digital señalada en esta directiva se halla en el cuadro de la Infraestructura Oficial de Firma Electrónica (IOFE).

**Certificado digital:**

Viene a ser un instrumento electrónico generado y rubricado digitalmente por una entidad de atestación que sujeta un par de claves con una persona natural o jurídica aseverando su identidad, conforme a las guías de acreditación certificadas por resolución de la Comisión de:

- Reglamentos Técnicos y Comerciales N° 030-2008-CRT- Indecopi y del reglamento de la Ley de Firmas y Certificados Digitales.
- El Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (Reniec) es la entidad de certificación nacional que emite el certificado digital indicado en esta directiva, de acuerdo a los artículos 47 y 48 del reglamento de la Ley de Firmas y Certificados Digitales.

**Parte notarial con firma digital del notario público:**

Dicha parte notarial electrónico viene a ser la transferencia del elemento público protocolar notarial el cual reúne la firma digital del notario, y sujeta la indagación de forma encriptada y segura conforme a la Infraestructura Oficial de Firma Electrónica (IOFE).

**Número de hoja de presentación:**

La cifra de la hoja de exposición es un código alfa- numérico forjado por el Régimen de Intermediación Digital- SID Sunarp con el propósito de comunicar la admisión de

un título en el domicilio electrónico de la Sunarp y que aún no ha iniciado al diario de la oficina registral respectivo. La cifra de la hoja de exposición surge en el deber electrónico codificado en la Directiva N° 004-2014-SUNARP/ SN, que nos muestra en el punto 5.9. que cuando el título se halla en el domicilio electrónico de la Sunarp, el Sistema de Intermediación Digital Sunarp (SID Sunarp) genera el cargo electrónico denominado “cargo de recepción de solicitud del notario” el cual sujeta la fecha y hora de admisión de la solicitud de inscripción que se forjó de forma automática y el parte notarial con firma digital.

Además, en el citado deber, surge el número de la hoja de exposición y el hecho que se pide apuntar.

Para la exposición electrónica e inscripción de un parte notarial con firma digital a través de la plataforma de servicios, el notario convendrá efectuar lo siguiente:

- Requerir a la Sunarp la vía hacia el escenario de servicios, usando el prontuario del anexo 1 de la actual directiva, y que se halla disponible en la página web institucional.
- Poseer el título digital vigente para veracidad y firma formulada por el Reniec.
- Suscribirse a la asistencia de publicidad registral en línea y poseer en la cuenta prepago el saldo apto para el descuento de los derechos registrales.

En el margen del régimen de intermediación digital y conforme al aplicativo sistematizado en la vigente directiva, el notario expedirá el título al domicilio electrónico de la Sunarp.

El título está consentido por el parte notarial con firma digital y la solicitud de inscripción, esta última forjada de manera automática por el SID Sunarp.

En el caso del reingreso del título, el SID Sunarp solo admitirá su envío dentro de la utilidad del asiento de exposición y de acuerdo al plazo determinado en el art. 25 del TUO del RGRP.

De conformidad con el numerario 20.4 de la LPA, los avisos se efectuarán mediante el correo electrónico, destinado tanto por el ciudadano como por el notario y que son

acreditados de forma expresa al instante de asentir los términos y condiciones del servicio.

**Asiento de presentación del título:**

El desarrollo del asiento de presentación en el diario de la Oficina Registral proporcionado se consumará por preciso orden de exposición entre el horario determinado de acuerdo al artículo 18 del TUO del RGRP.

Si en caso, la entrega del título suceda en día inhábil o acaeciendo finalizado el horario de atención de la Oficina Registral, la incorporación será realizado a la primera hora de atención del día hábil consecuente.

Para ello, el régimen de intermediación digital SID Sunarp comunicará en los e-mails del notario y el residente que en el diario de la oficina registral se ha desarrollado el asiento de exposición. En la notificación se especificará el número, fecha y hora del título, así como la oficina registral.

**Anotación de inscripción y asiento de inscripción:**

Una vez desarrollada la acotación de inscripción y el asiento de inscripción, uno y otro con firma digital del registrador, será notificado al correo electrónico del notario.

Éste deberá descargar la anotación de inscripción y el asiento de inscripción.

En la Directiva N° 004-2014-SUNARP-SN, se precisan y sistematizan las herramientas, expertos registrales del módulo del notario y del módulo del registro para la exposición del parte notarial electrónico con firma digital, así como la acotación, el asiento o la esquila forjados, en el marco de la Infraestructura Oficial de Firma Electrónica IOFE.

Así tenemos:

A) Módulo notario

El módulo notario es la concentración que consiente examinar, validar e incorporar la información otorgada por el ciudadano con el propósito de forjar el parte notarial electrónico, la firma digital del notario y el envío al domicilio electrónico de la Sunarp.

La funcionalidad del módulo notario se establece a través del uso de las subsiguientes bandejas de trabajo: de entrada, de solicitudes, de solicitudes para firmar, de documentos para remitir a la Sunarp, de títulos legados a la Sunarp y de títulos observados.

i. Bandeja de entrada de solicitudes:

Condesciende recoger y representar las solicitudes de los ciudadanos conforme al hecho constituyente de formalización, así como producir el plan de parte notarial en formato PDF para ser derivado a la bandeja de solicitudes para firmar.

Para tales efectos, el notario corresponderá: (i) Fijar el número de kárdex; (ii) Establecer los derechos registrales por el acto materia de formalización, logrando convenir a la calculadora registral; (iii) Enunciar expectativas a los datos entregados por el ciudadano, cuando incumba; (iv) adherir la introducción, conclusión e insertos de ley.

ii. Bandeja de solicitudes para firmar:

Admite visualizar el proyecto del parte notarial electrónico para que el notario provenga con la firma digital a través del icono “firma”.

De acuerdo a lo señalado en el punto 6.1.5 de la citada directiva, esta bandeja además accede concebir el parte notarial explicativo, el desistimiento de la rogatoria y el escrito hacia al registrador, para que el notario derive con la firma digital.

iii. Bandeja de documentos para enviar a la Sunarp:

Cede visualizar el parte notarial, la abdicación de la rogatoria o el escrito conducente al registrador que se halla con la firma digital del notario, para que puedan ser legados al domicilio electrónico de la Sunarp a través del icono “enviar a Sunarp”.

Tratándose del envío del parte notarial para la ramificación del asiento de exposición, esta bandeja forja la solicitud de inscripción electrónica, así como la deducción de la cuenta prepago del notario en el sistema de publicidad registral en línea (SPRL) por el valor proporcionado a los derechos registrales.

iv. Bandeja de títulos enviados a la Sunarp:

Asiente visualizar el estado y el parte notarial exhibido al registro. Si es un reingreso, se concebirá el parte notarial aclaratorio, el escrito al registrador o el abandono de la rogatoria, de acuerdo con el caso.

El estado del título consigue ser: en calificación, liquidado, tachado o inscrito.

Cuando el estado del título llegue a ser observado, la información se halla en la “bandeja de títulos observados”.

#### v. Bandeja de títulos observados

Admite concebir el parte notarial y la esquila de observación, así como forjar los subsiguientes propósitos de documentos para la reincorporación del título: (i) Parte notarial aclaratorio, (2) Desistimiento de la rogatoria y (3) Escrito dirigido al registrador, para la firma digital del notario en la “bandeja de solicitudes para firmar”.

#### vi. De la asignación de cuentas por el notario:

Mediante un código de usuario y una contraseña, el notario logrará fijar cuentas de usuario a sus trabajadores para la intrusión de las bandejas de trabajo regularizadas en la actual directiva, con anomalía de la entrada a la “bandeja de solicitudes para firmar”.

El acceso a las bandejas de trabajo antes señaladas, se efectuará a través de la pestaña nombrada “asistente notario”.

### B) Módulo registro

Consiente el ingreso del título para la calificación del registrador dentro del sistema de pesquisa registral de la Sunarp (SIR-Sunarp), el cual es reconocido en el epígrafe online.

El registrador concibe la deferencia de inscripción y el parte notarial con firma digital del notario a través de la elección de los iconos “solicitud y parte digital” en el SIR-Sunarp, adecuadamente.

El registrador deberá contrastar que el parte notarial con firma digital en formato PDF numere, como mínimo, la siguiente averiguación: (i) El calificativo del notario que firma, (ii) La indicación de la validez de la firma; y, (iii) La fecha y hora de la firma.

Sin menoscabo de la firma electrónica con lector biométrico de huella dactilar en el asiento, acotación o impreso, el registrador deberá establecer la firma digital con la elección del icono “firma digital” en el SIR-Sunarp.

La Sunarp suministrará al registrador el usa toquen (voucher, ficha o vale) que sujeta el Certificado Digital expuesto por el Reniec.

El registrador conseguirá concebir los documentos con firma digital mediante el icono “descargar archivo firmado”.

Asimismo, la plataforma de servicios mediante los paradigmas notario y registro admitirá la exposición electrónica del parte notarial con firma digital, cuyo hecho es la constitución de empresa.

Como resultado de ello, se ha dispuesto de una aplicación denominada “módulo del ciudadano” dirigido al usuario del servicio notarial.

#### C) Módulo del ciudadano

Consiente el ingreso de inquisición mediante los campos constituidos ligados al hecho de constitución de empresa, forjando un formato de estatuto que será enviado al notario designado por el residente y que se halle inscrito a la plataforma de servicios, para la propia formalización del acto.

Tal proceso no solicitará de la exposición física de una minuta, de acuerdo al inciso i) artículo 57, del D.L. N° 1049, D.L. del Notariado.

Formación de la cuenta usuario:

El residente corresponderá crear una cuenta de usuario y contraseña para el ingreso al módulo mediante la plataforma de servicios en la página web institucional de la Sunarp ([www.sunarp.gob.pe](http://www.sunarp.gob.pe)).

Del formato de estatuto:

El formato de estatuto que puede forjar el poblador mediante el módulo intuye los sucesivos arquetipos de empresas:

- Empresa Individual de Responsabilidad Limitada (E.I.R.L.).
- Sociedad Anónima (S.A.).
- Sociedad Anónima Cerrada (S.A.C.).
- Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada (SRL),

El habitante corresponderá ultimar los subsiguientes campos esquematizados: (i) Escoger el notario dentro del vínculo que exhibe el ejemplar, (ii) El tipo de sociedad, (iii) Los datos del solicitante, (iv) Los datos respectivos a la empresa como la denominación social, reserva de nombre (opcional), domicilio, objeto social, capital social, participantes (accionistas, gerente y directores de ser el caso).

Con la pesquisa iniciada por el residente, se forjará un formato de disposición de la asociación que es concedida al notario para la conveniente formalización del hecho y su ulterior inscripción registral.

Enlace con la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (Sunat);

La ramificación del asiento de inscripción de la constitución de empresa mediante la plataforma de servicios, forja de manera indeliberada el número del registro único del contribuyente (RUC).

La constancia de RUC será enviada al correo electrónico del notario, la cual conseguirá ser descargada.

El habitante deberá acopiar la información del dígito de RUC y la “clave SOL” en la notaría donde cometió la gestión de constitución de empresa.

Requisitos para acatamiento del procedimiento registral para el ciudadano en caso de constitución de empresa:

1. Búsqueda del nombre de la empresa  
Se debe efectuar una indagación en el repertorio de personas jurídicas de la Sunarp, con el objetivo de contrastar que el nombre que quiere otorgarle a su empresa, no se halle inscrito.  
Debe generar tal búsqueda de forma gratuita, mediante la página web [http://www.sunarp.gob.pe/RelacionS\\_01.asp](http://www.sunarp.gob.pe/RelacionS_01.asp)
  
2. Reservar la designación de su Empresa en Sunarp (opcional)  
Si el seudónimo que pretende concederle a su empresa no se halla inscrito, puede requerir la reserva de nombre en la Sunarp, tal trámite lo puede efectuar mediante la página web [www.sunarp.gob.pe](http://www.sunarp.gob.pe) o tramitarlo concisamente ante la oficina registral más contigua a su domicilio. La reserva de nombre asume un costo de S/. 18.
  
3. Ingresar al servicio “Sistema Registral en Línea (SR-Sunarp)” mediante la página web [www.sunarp.gob.pe](http://www.sunarp.gob.pe).
  - 3.1 Acceder al bloque “Registro de usuario Sunarp” (Obligatorio)  
Ingresando sus datos personales, para que origine una cuenta de usuario y una contraseña, la que admitirá asentir al servicio web.
  
  - 3.2 Acceder al módulo “Solicitud de trámite de Constitución de Empresa” (Obligatorio)
    - a) Iniciar con clave con su cuenta usuario y contraseña.
    - b) Leer y aceptar las cláusulas y escenarios de acceso al sistema SR-Sunarp.
    - c) Seleccionar la notaría de su preferencia.
    - d) Seleccionar la clase de persona jurídica que quiere constituir.
    - e) Completar la información que surge en las casillas acerca de: datos del interesado; datos de la empresa a constituir; datos del establecimiento espacial; datos del capital social; datos de los partícipes.
    - f) Descargar el patrón de acto de constitución de empresa forjado con los datos que anticipadamente ingresó en el régimen, examinarlo y si está

acorde, provenga con la opción finalizar, con el propósito de que su información pueda ser ingresada a la notaría que eligió.

- g) A continuación, brotará la “Constancia de Constitución de empresa”, la cual puede remitirla a su cuenta de correo personal.

#### 4. Firma de la escritura pública

Enviada la información hacia la notaría, el usuario tiene un tiempo de hasta 30 días calendario, para asistir a la notaría a suscribir la escritura pública de constitución de empresa. Subyugado el plazo, se provendrá con la baja de la información enviada por el usuario.

#### 5. Información al correo electrónico del usuario

El interesado será conocedor mediante su correo electrónico, en cuanto a la exposición del parte notarial al registro, con el número de título la fecha y hora de presentación; y acerca del resultado de la estima registral siendo: observado, liquidado, tachado o inscrito.

#### Importancia de registrar una empresa a través del SID Sunarp

El 2015 la Sunarp implemento completamente el SID, sistema a través del cual registrar una empresa hoy es mucho más seguro, fácil y rápido, ya que permite realizar los trámites de manera virtual sin necesidad de ir a una delegación de la Sunarp. Los beneficios de utilizar este servicio que ofrece la Sunarp son los siguientes:

- a) Erradicación de documentos falsos: al tener que hacer uso de la firma digital, falsificar las documentaciones de una compañía se convierte en imposible.
- b) Más premura en la diligencia notarial y registral: hacer el trámite de forma virtual es mucho más vertiginoso ya que no existe necesidad de tomarse el adeudo de ir hasta una oficina de la Sunarp. Se puede hacer todo en la mitad de tiempo o hasta menos.
- c) Aviso contiguo al correo electrónico del ciudadano acerca del resultado del adeudo notarial y registral: en distinción al trámite presencial, con este servicio la comunicación con el usuario que acaba de registrar su empresa es

inmediata. Cuando se registra, se recibe un correo indicando si todo lo mostrado está en disposición y cuál es el paso sucesivo.

- d) Se ahorra dinero y tiempo: al no tener que trasladarse a una oficina de Sunarp, el usuario ahorra tiempo.
- e) Supresión del papel en el método registral: al suprimirse el papel al instante de registrar una empresa, se favorece la manutención del medio ambiente.

¿Qué debo hacer para hacer uso del servicio SID Sunarp?

Para innovar uso de este servicio el ciudadano corresponderá optar por la notaría de su preferencia que se halle anexa al SID Sunarp, con el propósito de que el notario se encomiende de exhibir la solicitud de forma virtual a la Sunarp. El ciudadano mediante este método ya no tiene que aproximarse a ninguna oficina de la Sunarp.

Es por ello que, solo los notarios conseguirán remitir el parte notarial de forma virtual a la Sunarp, bajo patrones de seguridad. En seguida, la Sunarp comunicará el resultado de la solicitud al correo electrónico del ciudadano y del notario.

El directorio de notarías suscritas a este sistema se puede hallar en <https://sid.sunarp.gob.pe/sid>, en la opción “notarías afiliadas al SID Sunarp”.

Recordemos que en mérito a la Res. N° 234-2014-Sunarp- SN se regularizó la exposición electrónica del parte notarial con firma digital mediante la plataforma de servicios designado como Sistema de Intermediación Digital- SID Sunarp, y se dispuso a través de la resolución la Sunarp la ampliación de los actos para ser ostentados por parte notarial electrónico rubricado de forma digital, así como de la competencia de las Oficinas Registrales, aseverando al consejo directivo de la Sunarp.

Para ello, la Sunarp mediante sus zonas registrales, ha adquirido tokens criptográficos, instrumento ineludible para que los registradores estimen los títulos ostentados mediante el SID Sunarp. Además, se tramitó la adquisición

de los referidos títulos digitales ante el Reniec, en el cuadro del convenio de cooperación institucional inscrito entre ambas entidades.

Inicialmente, se instituyó que la plataforma de servicios mediante los paradigmas notario y registro admitirá la evicción electrónica del parte notarial con firma digital del acto de constitución de asociaciones en la Zona Registral N° IX Sede Lima, como se ha perfeccionado en este ítem. No obstante, conforme a la Res. N° 179-2015-SUNARP-SN, publicada el 14/07/2015, con vacatio legis de 20 días hábiles y atendiendo a la adulteración de enseres públicos acerca de la cesión de atribuciones ostentados en el Registro de Personas Naturales instituye una de las particularidades más recurrentes con la que se procura instruir una cadena de transacciones que podrían trastornar la seguridad jurídica que confiere los Registros Públicos.

Por tal consideración, resultó importante que el servicio de exposición electrónica del segmento notarial con firma digital, se amplifique a los poderes concedidos por sujetos naturales, lo cual consentirá aseverar la legitimidad e integridad del parte firmado digitalmente por el notario.

Conjuntamente en cuanto a la propia resolución de la Sunarp, se dispuso la implementación y funcionamiento del SID Sunarp para los sucesos de constitución de empresas en el Registro de Personas Jurídicas y cesión de poderes en el Registro de Personas Naturales en todas las dependencias registrales del país.

Ya comenzando el año 2016, se puede advertir claramente, que los servicios que se brindan mediante la plataforma designada como Sistema de Intermediación Digital-SID, Sunarp han tenido una importante aceptación por parte de los residentes, los notarios y los especialistas registrales.

Por ello, atendiendo a la importancia de la compraventa vehicular, es que se motiva la ampliación de las actividades comerciales el cual otorga el SID Sunarp, conforme lo establece la Res. N° 033-2016- Sunarp-SN del 12 de febrero de 2016.

Primero es importante recordar que en el año 2012 la Sunarp instauró la exposición electrónica del hecho de cesión vehicular en el Registro de Propiedad Vehicular, mediante la plataforma informática del Sistema de Publicidad Registral en Línea (SPRL). Implicando la impresión y remisión del prontuario de solicitud de inscripción junto al archivo electrónico del parte notarial en formato RTF y el pago de la tasa registral.

También, el residente debía ostentar en la oficina registral adecuado el prontuario de solicitud de inscripción en físico y la documentación física para la producción del asiento de exposición; no obstante, desde el 2014 con la plataforma electrónica de la Sunarp se han perfeccionado otros dispositivos como la firma digital, la cual funda escenarios de seguridad técnica jurídica a las transacciones electrónicas, avalando la legitimidad, rectitud y no repulsión.

Por consiguiente, la ampliación del acto de compraventa de vehículo mediante la plataforma tecnológica de la Sunarp situará las particularidades de seguridad que en la actualidad poseen los actos de constitución de empresas y cesión de poderes; disponiendo la incrementación del servicio de presentación electrónica del parte notarial con firma digital al acto de compraventa en el Registro de Propiedad Vehicular, mediante el Sistema de Intermediación Digital-SID Sunarp o podrá utilizarse desde el 15 de febrero de 2016 en el Registro de Propiedad Vehicular de la Zona Registral N° IX Sede Lima.

Por otro lado, la compraventa en el registro de predios es una imagen contractual trascendental y dinamizadora del tráfico financiero, es importante suministrar de aparatos técnicos administrativos al método registral el cual admita certificar el acatamiento del término de 48 horas de calificación de acuerdo a lo señalado en la Res. N° 320-2010-Sunarp-SN y fortalecer las medidas de aprensión del fraude. En ese sentido se han efectuado las funciones en el Sistema de Intermediación Digital-SID Sunarp, para posibilitar la exposición electrónica de partes notariales con firma digital en cuanto al acto de compraventa en el registro de predios, cuya apreciación registral es

de 48 horas, acentuando que el sistema admite relegar el rol sustentado en el procedimiento registral y certifica una declaración directa del notario con el registrador en la expedición del parte notarial electrónico, con los compendios de seguridad exhibidos en la Ley N° 27269, catalogado como la Ley de Firmas y Certificados Digitales, y su ordenanza.

Para el acatamiento del término exclusivo de estima a través del Sistema de Intermediación Digital-SID Sunarp, es importante que el contrato de compraventa en el registro de predios cumpla con los requisitos señalados en la Res. N° 320-2010- Sunarp/SN, y, como requerimiento extra, el contrato de compraventa no intuya la transmisión de cuotas absolutas de un predio.

Por estas razones es que surge la dación de la Res. N° 068-2016-Sunarp-SNA con fecha 10/03/2016, disponiendo la ampliación del servicio de presentación electrónica del parte notarial con firma digital a través del Sistema de Intermediación Digital-SID Sunarp, para el proceso de compraventa en el Registro de Predios cuyo término de calificación es de 48 horas, de acuerdo al siguiente alcance: para la Oficina Registral de Lima de la Z.R. N° IX Sede Lima desde el 18 de marzo del 2016.

Pero para cuyo efecto debe cumplir los siguientes requisitos:

- (i) Un solo predio.
- (ii) Una sola partida registral.
- (iii) El titular registral sea el transferente, y;
- (iv) No alcance la cesión de cuotas ideales.

La presentación electrónica señalada en la Resolución 068-2016-SUNARP-SN, instituye un dispositivo alternativo a la exposición en sustento del papel de las partes notariales de compraventa en las oficinas registrales de la Sunarp.

Atendiendo a todos estos avances, es importante recordar que la función principal de la Sunarp es el de registrar y publicitar hechos, contratos, derechos y titularidades, teniendo el sustento de un conjunto de técnicas de la información y las comunicaciones, de tal forma que la Sunarp conserve un rol

activo en el perfeccionamiento de las diligencias financieras del Perú, confiriendo de seguridad jurídica a las distintas diligencias comerciales de bienes y servicios que efectúan los habitantes, constituyendo por ende, un ejemplo claro de esto, la creación del SID Sunarp.

A manera de resumen:

El Sistema de Intermediación Digital-SID Sunarp es sin duda, una de las más importantes innovaciones tecnológicas de la Sunarp en los últimos años. Este servicio inició como una plataforma que permitía crear empresas de manera virtual, luego evolucionó para permitir el otorgamiento de poderes con tan solo utilizar la firma digital y el año 2016 trajo dos innovaciones más.

Atendiendo a los requerimientos del área registral planteados desde fines de noviembre de 2015, se incrementaron los actos en el SID Sunarp debido al éxito de los servicios ya ofrecidos. Es por ello que, desde febrero de año 2016 pueden realizarse inscripciones de actos de compraventa de vehículos inscritos en Lima, y desde marzo de 2016 fue extendido a compraventa de predios.

Al realizarse de forma digital, el peligro de falsedad documentaría se reduce al mínimo pues la firma digital no puede ser alterada, ya que no hay manipulación alguna por parte de terceros. El parte notarial solo es tramitado entre el notario y la Sunarp.

Este servicio pretende ser de uso masivo debido al avance de la tecnología y la Sunarp está demostrando estar lista y preparada para ingresar al mundo digital.

Para el asunto de la comercialización de predios y vehículos, este servicio SID Sunarp es un canal alternativo para los ciudadanos que buscan optimizar los tiempos en el trámite registral, de esta manera el ciudadano comprobará que todo puede ser hecho de manera más rápida, segura y eficaz. Es decir, es opcional más no obligatorio, pudiendo el usuario recurrir al trámite ordinario (físico). (Sunarp 2016, p.11-13).

Finalmente, si bien la Sunarp es quién ha creado o diseñado esta plataforma denominada SID Sunarp, ello no quiere decir, que su actuación sea sola, sino necesita de una sólida y eficaz participación del Reniec, toda vez, que los certificados digitales y la firma digital mediante el uso de los tokens es responsabilidad de este registro administrativo Reniec, y, por tanto, implica que. cuente con un sistema además de sólido y eficaz, debe ser rápido y seguro para un óptimo rendimiento. Máxime cuando esto no es hacer uso de la plataforma diseñada por la Sunarp denominada PSI, que se sigue utilizando para las rectificación por error material virtuales.

A propósito de la nueva funcionabilidad del SID Sunarp para emisión de tarjetas de identificación vehicular por la asignación de Placa Única Nacional de Rodaje.

La Resolución N° 169-2017-SUNARP-SN publicada en el diario oficial El Peruano con fecha 21/07/2017 surge con motivo del aumento considerable de la presentación de compraventas vehiculares en la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX a través del SID Sunarp, inscripciones que en su mayoría funda la retribución de un nuevo número de placa única nacional de rodaje según los lineamientos plasmados en el D.S. N° 017-2008-MTC y sus alteraciones, que aprueba el Reglamento de Placa Única de Rodaje; es decir, la Sunarp debe consignar una nueva Tarjeta de Identificación Vehicular - TIV al propietario o titular registral.

Por consiguiente, la Sunarp ha implementado una nueva función en el SID Sunarp que consiente a los notarios (presentantes del título), poder optar por la oficina registral donde allegar la nueva TIV, de forma independiente de la oficina donde pertenezca realizarse la inscripción de dicho acto.

Esta incorporada funcionalidad tiene como finalidad reparar los inconvenientes producidos por el recorrido entre la oficina registral donde se consignó la TIV y el establecimiento del despacho notarial, cuyo retraso en la

aceptación del documento trascendiendo en el adquirente del vehículo, quien espera poseer su tarjeta de forma inmediata una vez efectuada la inscripción.

Resaltamos que una vez más con la citada resolución materia de comentario, la Sunarp como ente rector de los registros públicos a nivel nacional, manifestando su inquietud por la mejoría progresiva en la prestación de los servicios que brinda a favor de los usuarios y para el caso particular, de los notarios, tratando de ahorrar tiempo y dinero, aplicando la tecnología en forma gradual, al permitir al presentante de la notaría, solicitar la TIV no solo en la oficina registral donde presentó el título virtual sino en cualquiera de sus oficinas registrales siempre y cuando el acto materia de inscripción genere la emisión de la TIV por asignación de nueva placa única de rodaje.

El 30 de setiembre de 2017 salió anunciado en el diario El Peruano, la Res. N° 212-2017-SUNARP/SN, donde su artículo primero se señaló que, a partir del dieciséis de octubre de 2017, los partes notariales que sujeten actos inscribibles en el Registro de Mandatos y Poderes de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, expidiéndose con firma digital para ser ostentados al registro a través del Sistema de Intermediación Digital - SID Sunarp.

En su artículo segundo se estableció que la reseña a los partes notariales expresados en el artículo primero de la resolución antes citada, intuyen exclusivamente los traslados de instrumentos públicos desarrollados por notarios en el territorio nacional.

Como resultado de ello, se hallan excluidos de la actual resolución:

Las transferencias instrumentales consignados por diplomáticos cuando cultivan función notarial fuera del país o aquellos instrumentos concedidos fuera del territorio nacional de acuerdo al régimen legal extranjero.

- Las transferencias instrumentales consignados por diplomáticos cuando cultivan función notarial fuera del país o aquellos instrumentos concedidos fuera del territorio nacional de acuerdo al régimen legal extranjero.

- Los traslados instrumentales otorgados fuera del territorio nacional conforme al régimen legal extranjero.
- Las transferencias instrumentales consignados por el Archivo General de la Nación, o por los registros de departamento convenientes al cúmulo documentario del notario cesado.

## **MEDIOS IMPUGNATORIOS EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL**

Atendiendo al artículo 1 de la Ley N° 27444: “Son hechos administrativos, las afirmaciones de las entidades que, en el marco de reglas de derecho público, se encuentran predestinadas a provocar consecuencias jurídicas acerca de los intereses, deberes o derechos de los administrados en un escenario concreto”.

Para nuestro ordenamiento jurídico las inscripciones registrales constituyen actos administrativos especiales, los cuales pueden ser cuestionados a través de los medios impugnatorios o recursos administrativos de determinar si se quebranta, desconoce o vulnera un derecho subjetivo o interés legítimo del recurrente.

Por consiguiente, los medios impugnatorios en el tratamiento registral son instrumentos o manifestaciones del debido proceso, convirtiéndose en garantía de los ciudadanos frente a errores o excesos cometidos por la administración.

### **Recurso de apelación**

Guevara (1996) Manifiesta que, el resultado de la calificación registral del título puede ser favorable o desfavorable. En el primer caso, acogiendo la petición de inscripción, el registrador ordena la práctica del asiento respectivo y lo autoriza con su firma (inscripción). En el segundo, rechaza la solicitud de inscripción por defecto subsanable o insubsanable del título. Esta última decisión puede ser refutada ante el Tribunal Registral vía apelación.

En cuanto al fundamento filosófico de la impugnación y a propósito de los medios impugnatorios en el proceso civil, dice Monroy Gálvez (1998) juzgar (el Registrador es un juez de títulos) es algo más que una actividad humana: “es la locución más eminente del espíritu humano; de alguna forma es el hecho perpetrado por el individuo que más se aproxima al quehacer divino (...). Muy aparte de su significado, su carácter

notable surge contrastado por el hecho que solo es un episodio humano y, conlleva a ser susceptible de error. Así mismo, es ineludible y necesario que tal hecho consiga ser revisado por otros seres humanos, teóricamente en mejor aptitud para apreciar la bondad de la decisión, yazca para ratificarla (confirmarla) o desvirtuarla (revocarla).

En sistema jurídico español, existió una controversialidad acerca del objeto de la impugnación procurando dilucidar si el recurso gubernativo (apelación) tiene por objeto la resolución del Registrador, la calificación del mismo o la nota de la calificación. Asumiendo esta postura, CHICO Y ORTIZ dice: “El objeto del recurso no puede ser otro que la calificación, pues lo que en el mismo se discute es si se ajusta o no a la normatividad vigente. La consecuencia de la solución que el caso se dé posibilitará o no la finalidad última del mismo: la inscripción (...) A nuestro entender el recurso gubernativo (apelación), conjugando el objeto de la finalidad, pudiera ser definido como aquella reclamación interpuesta ante el organismo competente contra la calificación registral y que posee por esencia fijar la coexistencia o no de defectos, su carácter y obtener la práctica del asiento solicitado.

El objeto de la impugnación es el resultado de la calificación registral, pero, únicamente en su manifestación desfavorable (denegatoria de inscripción). Así lo prevé el artículo 142 del RGRP, concordante con los artículos 5 - 6 de la Ley N° 26366, prescribe frente a las tachas y otras providencias (observaciones) que tengan presente los registradores, alcanzando a interponerse el recurso de apelación ante el Tribunal Registral. No procede realizar un recurso de apelación hacia los asientos de inscripción, una segunda apelación dentro del mismo procedimiento registral.

Bien dice Pau Pedrón (1995) “el recurso gubernativo que, como toda apelación, es una simple revisio prioris instantiae, participa la naturaleza de la apreciación registral, siendo un supuesto de competencia voluntaria, y tiene la misma finalidad que aquella, establecer la inteligibilidad del título al Registro.

No es esencia de oposición la inscripción ya perpetrada (el asiento ya ejercido), ya que presiden para ella el compendio de legibilidad previsto en el artículo 2013 del C.C. En consecuencia, no procede la apelación para dejar sin resultado una inscripción, ya realizada (Res. N°s 040-95-ORLC/TR, 024-96-RLC/TR, 037-90-

ORLC/ORLC). También es necesario tener presente que es improcedente el impedimento a una inscripción ya que el procedimiento registral no tiene naturaleza contenciosa. Menos está permitido el apersonamiento de terceros (Res. 019-90-QRLC/TR).

Finalicemos este punto, indicando que el recurso de apelación constituye un medio impugnatorio que se interpone con las observaciones, tachas y entregas enunciadas por el registrador público, así como las providencias de los registradores abogados certificadores en cuanto a las atenciones de expedición de títulos entre otras disposiciones, a fin de que sean repelidas por el órgano superior, el Tribunal Registral. Por tanto, no procede interponer el recurso de apelación, ante el Tribunal Registral.

### **Legitimidad para interponer el recurso de apelación**

El artículo 143 del TUO del RGRP indica que “están facultados para incluir el recurso y para renunciar del mismo, el manifestante del título o la persona a quien este represente”.

Esta medida no se debe dilucidar en el aspecto de que solo los notarios o sus dependientes se encuentran autorizados para hacer valer los recursos (apelación) que permiten los reglamentos, pues, tanto o mayor interés tiene quien obtiene el derecho, el que lo transfiere o quien tenga interés en asegurarlo. Y ya que la apelación, justamente, tiene como finalidad la inscripción del título, es evidente que aquellos también están facultados para hacer valer el recurso de apelación si acaso hubieran sido presentantes del título. El abogado sin representación, que no ha sido el presentante, que no aparece en los antecedentes registrales ni en los partes notariales como parte interesada o titular de derechos inscritos, no puede venir a interponer recurso de apelación (Res. N° 125-95- ORLC/TR).

Si bien las subsanaciones de las observaciones se presentan a través del diario, la presentación del recurso de apelación se hará ante la Oficina de Trámite Documentario o la que haga sus veces.

## **Requisitos del recurso de apelación**

Conforme al artículo 5 de la Ley N° 26366 ha determinado que: “Los Registros Públicos que integran el Sistema, a los que hace reseña el artículo antepuesto, conservarán la primera y segunda instancia administrativa registral. Así mismo, queda sin efecto las normas que fundan tercera instancia”.

Precisaremos, entonces, los requisitos del recurso de apelación en el procedimiento registral, en los siguientes términos:

a) Requisitos de procedencia:

Adecuación del recurso: El recurso de apelación procede contra la observación, tacha y liquidación y otras decisiones de los registradores, emitidos en el procedimiento registral.

Este recurso tiene como propósito que, revocándose la calificación registral desfavorable (denegatoria de inscripción) efectuada por el registrador, el Tribunal Registral disponga la inscripción del título.

Fundamentación del recurso:

El TUO del RGRP no ha definido como requerimiento de la apelación la exhibición de los compendios de hecho y de derecho en que se cimienta, ya que solo en el artículo 145, inciso d), expone la fundamentación de la impugnación.

No obstante, el artículo 101, inciso c), del D.S. N° 002-94- JUS, manifiesta que el escrito de interposición de recurso debe enunciar el suceso del que se requiere y la cognición de su impugnación. Parafraseando a Monroy Gálvez, afirmamos que, precisamente, la alegación específica que haga el recurrente, es el mejor sustento para que el Tribunal Registral reexamine la calificación del registrador.

- Requisitos de admisibilidad

Contemplado en el artículo 145 del TUO del RGRP:

De lugar: tal recurso se debe interponer ante el registrador que ha rechazado la inscripción del título. Resolviendo el Tribunal Registral, como órgano colegiado de segunda instancia.

De tiempo: Provisionalmente, las tachas, observaciones y liquidaciones, se expondrán por el registrador en el término de 7 días después de la exposición del título (art. 25 del TUO del RGRP). En cuanto a la denegatoria de inscripción, el interesado puede interponer el recurso de apelación el cual se debe formalizar dentro del término de vigencia del asiento de exposición del título, de acuerdo al artículo 144 del TUO del RGRP.

La forma de computar el término para la inserción del recurso de apelación, a menudo suele confundir a los apelantes. En el proceso civil, el tiempo para interponer el recurso de apelación se cuenta a partir del día siguiente de la notificación de la resolución. Esta regla no se aplica en el procedimiento registral. La apelación debe ser interpuesta, naturalmente, tan pronto sea comunicada la observación, tacha, liquidación y cualquier otra decisión del registrador; pero dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación.

De forma: De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 145 del RGRP, el recurso de apelación se debe interponer por escrito conviniendo ser acreditado por un abogado colegiado (indicando su nombre y apellido completo, el número de su registro y su firma, salvo que sea notario).

Corresponde ratificar la tasa registral por concepción de apelación, ya que su pago instituye una exigencia de admisibilidad.

Se debe consignar el nombre, datos de identidad y domicilio del apelante, representante o apoderado, para efectos de las notificaciones (Res. N° 127-96-ORLC/TR). Asimismo, se debe consignar el lugar, fecha y firma del recurrente. Ante el incumplimiento de alguno de estos requisitos formales, en aplicación al artículo 64 del D.S. N° 002-94- JUS, la Oficina de Trámite Documentarlo concederá un plazo de 2 días para la subsanación correspondiente, anotándose en el escrito y en la copia, dicha circunstancia.

Enmendado el desperfecto u imprevisión advertida, al instante de mostrarse el Recurso en la Oficina de Trámite Documentarlo, se supondrá desplegado el recurso desde la fecha inicial.

Pasado el lapso de dos días, sin que el vicio u omisión fuese rectificado, el recurso se obtendrá como no ostentado y será reintegrado al interesado, tal como se determina en el artículo 147 del TUO del RGRP, en lo que concierne con las Resoluciones Nos 119-99-ORLC/TR y 120-99-ORLC/TR.

### **Importancia de la jurisprudencia**

La jurisprudencia tiene funciones que escapan al solo hecho de brindar una solución al caso concreto. Las decisiones de los tribunales sirven de guía a las instancias inferiores, otorgan seguridad jurídica a los particulares mediante decisiones predecibles, disminuyen la litigiosidad ante criterios reiterados, crean derecho, pues enfrentan los nuevos problemas que surgen en la vida de relación, entre otros.

Gonzales (2011) sostiene que, la jurisprudencia debe imponerse no por un mandato legal que la haga vinculante sino por la fuerza persuasiva de sus argumentos. Allí está su mayor fortaleza, pues resulta más poderoso vincular a alguien por convicción, antes que por la sola coacción. En tal sentido, es preferible “la fuerza de la razón”, antes que “la razón de fuerza”. Las decisiones jurisprudenciales, ya que éstas ganan en poder cuando su ratio decidendi, se imponen como evidencia argumentativa de racionalidad, lógica y justicia. El derecho es argumentación.

Concluyendo: una vez interpuesto el recurso por el apelante, el registrador público en un lapso de 3 días, desde su recepción, deberá extender la anotación de apelación respectiva, así como enviar el título y la documentación obrante en el título materia de apelación al Presidente de la Sala del Tribunal Registral que conoce de la materia. La Sala tiene 30 días para solucionar el recurso de apelación interpuesto. Durante los 3 primeros días de recepcionado por el Tribunal Registral el título apelado, el abogado del apelante podrá solicitar informe oral.

## **Reclamación en queja**

Tiene facultad para formular queja la persona que tenga interés legítimo o su representante legal o los funcionarios que autorizaron el título, en los siguientes casos:

- a) En cualquier estado del procedimiento registral, hacia los vicios de trámite o contravención de los plazos adheridos en el Estatuto.
- b) Si el registrador califica e inscribe un título sin respetar las reglas del Estatuto.
- c) En cuanto a la denegatoria del recurso de apelación.

Si quedara acreditada la falta se declarará fundada la queja debiendo imponerse la sanción correspondiente y disponer el funcionario de igual nivel del quejado quien asumirá la calificación.

Contemplado en el TUO del RGRP ya derogado, en los artículos 165 al 171 respectivamente, los cuales citaban que la queja en materia registral es aquella reconvención perpetrada contra el registrador o integrante de la segunda instancia registral que, en el adiestramiento de sus cargos, hayan incidido en falta, sea por ejercicio u negligencia de sus oportunas facultades, con el propósito de que se indague y fije la presencia o no de las responsabilidades imputadas y, de ser el caso, se les atribuya la medida estricta a que tuviere lugar. En caso de que se presentara la queja durante la vigencia del asiento de exposición del título, no perturbará la calificación del mismo ni prorrogará la vigencia de tal asiento.

La jefatura correspondiente derivará la queja al funcionario para que efectúe su explicación en el lapso de 6 días hábiles contados desde el informe de la resolución, adjuntando el quejado no solo su descargo sino también la copia legalizada del título concerniente. La queja será solucionada dentro de los 30 días subsiguientes a su intercalación, salvo causas apropiadamente justificadas, por el Jefe de la Oficina Registral correspondiente, previo informe del Tribunal Registral.

Cabe indicar que la queja en materia registral, no es por criterio de interpretación de la normativa vigente y su aplicación al momento de efectuar la calificación registral por el registrador, o en su juicio por el Tribunal Registral (si el título ha sido elemento

de apelación), es necesario recalcar esto, por cuanto, en la actualidad, se tiene un criterio errado de la queja en materia registral, ya que se presentan quejas contra registradores pero por criterios de interpretación, lo cual obviamente ocasiona dos perjuicios:

- Uno de ellos, al interesado, porque la resolución jefatural que resolverá la queja, la declarará improcedente, por corresponder una apelación, implicando una demora de tiempo y dinero, para el interesado, sin poder conseguir la inscripción del título.
- Y el segundo de ellos, por cuanto, implica demora para el Tribunal Registral y para la jefatura respectiva, pues tienen la obligación de expedir resolución e informe debidamente fundamentados, pese a que no corresponde, atendiendo al pedido del quejoso, la interposición de queja, sino del recurso de apelación.

En este punto, es importante indicar, que actualmente el tema de la queja y la denuncia, frente al pronunciamiento del registrador público, se rige por una directiva emitida por la misma Sunarp, Res. N° 014-2006-SUNARP-SN con fecha 26 de enero de 2006, cuyo objeto es regular el método para el trámite de quejas, la determinación de responsabilidad administrativa de los servidores y funcionarios de la Sede Central y órganos desconcentrados, incluidas las provenientes de exámenes de control y el establecimiento de mecanismos de protección para dichos servidores y funcionarios, cuando por actos, decisiones u omisión de acciones en el adiestramiento regular de sus funciones, sean objeto de acciones judiciales.

La Res. N° 014-2006-Sunarp-SN, en su artículo 3, indica que las quejas vienen a ser las exigencias elaboradas por los administrados concernientes a operaciones en gestión donde se cuestionan las insuficiencias en el progreso uniforme de su trámite, en específico, aquellas a que se refiere el artículo 158 de la Ley de Procedimiento Administrativo General. El incumplimiento de los plazos del procedimiento, la denegatoria de recursos impugnativos o cualquier acción que origine la indebida desorientación del procedimiento regular pueden ser factor de queja por defectos de tramitación.

El trámite regulado en la Res. N° 014-2006-Sunarp-SN es el siguiente:

- Serán atendidas por el gerente o jefe del área al que pertenece aquel que posea a su cuenta el procedimiento concerniente, salvo que se trate de un registrador público. Para este último caso, comprende ser resuelta por el jefe zonal.
- Si es contra el jefe zonal o gerentes de rango similar de la Sunarp, resolverá el Superintendente Nacional.
- Si es contra los miembros del Tribunal Registral, serán resueltas por el Superintendente Adjunto.
- Puede ser esta presentada por el quejoso o legitimado conforme el art. III del TP del TUO del RGRP, en forma escrita u oral, con indicación del nombre, documento de identidad y domicilio, e incluso se permite presentarlo vía correo electrónico a la dirección electrónica sugerencias@sunarp.gob.pe.
- La Oficina de Imagen Institucional y Relaciones Pública de la Sunarp, las derivará en el día, al órgano competente para atenderlas, con copia al Superintendente Nacional.
- De ser oral, el personal de la entidad encargado de atención al usuario, inscribirá la información otorgada por el usuario al formato de quejas.
- El mismo que se encuentra en el portal web de la Sunarp ([www.sunarp.gob.pe](http://www.sunarp.gob.pe)).
- El plazo para resolver la queja es no mayor de 3 días contados desde la fecha en que fueron presentadas.
- Lo decidido por la autoridad competente es irrecurrible.
- En caso que, como consecuencia de este recurso, se abra un procedimiento administrativo disciplinario, la resolución deberá ser notificada, únicamente el servidor o funcionario intuido en el propio, quien puede presentar su descargo en un plazo de 6 días hábiles contados desde la notificación de la resolución.

Los criterios de graduación de la sanción son los siguientes:

- a) Origen o peligro de la falta.
- b) La coexistencia o no de casualidad.
- c) El daño o perjuicio ocasionado.
- d) La corrección de la paradoja antes de producir el perjuicio.

- e) El grado de quien comete la falta.
- f) El carácter especializado de las funciones en cuyo adiestramiento se comete en falta.
- g) La reiteración y reincidencia. Solo se consideran las sanciones asignadas en los últimos 3 años.
- h) Juicios ecuanímenes que transgreden en la función del servidor o funcionario.

Por las faltas infringidas por los servidores y funcionarios de la Sunarp se asignarán las subsiguientes amonestaciones:

- a) Amonestación escrita.
- b) Suspensión de uno a 60 días.
- c) Despido.

Las causas eximentes de responsabilidad según el artículo 27 de la Res. N° 014-2006-Sunarp-SN son las siguientes:

- Los casos previstos en el artículo 45 del reglamento de la Sunarp.
- No es punible la gestión del registrador o integrante de la segunda instancia registral, que en el adiestramiento autónomo de sus funciones asuma una posición interpretativa discutible, siempre que la posición asumida por el funcionario en cuestión se halle dentro de la esfera de lo prudentemente controvertible y no objete la norma expresa ni precedente de observancia obligatoria.
- No serán subsidiarios por aquellos sucesos efectuados en acatamiento de disposición judicial o como resultado de información desacertada expresada por funcionario público en mérito de sus funciones.
- Los funcionarios y servidores de la sede central y órganos descentralizados de la Sunarp, no serán garantes en aquellos asuntos en los que el hecho inconcebible proveniente, o el daño o perjuicio, se habría originado de todas maneras, aun cuando el funcionario hubiera realizado o dejado de concebir la gestión atribuida como causal de responsabilidad.

## **Denuncia**

Se aplica el mismo criterio que para el recurso de queja, la finalidad es la misma.

Según el art. 3 de la Res. N° 014-2006-Sunarp-SN, la denuncia es la declaración perpetrada por el administrado a la autoridad competente en cuanto al presunto cometido de faltas administrativas plasmadas en el artículo 44 del estatuto de la Sunarp, el cual, actualmente se halla derogado.

Como es el caso del: incumplimiento de normas vigentes; atentado en el adiestramiento de sus funciones; gestión inconcebible, vicios o costumbres que perjudiquen el decoro y respetabilidad del cargo; por contradecir, retrasar o no desarrollar de forma indebida alguna inscripción, acotación, derogación o nota circunstancial; por consignar constancias o títulos falsos, entre otras.

Este recurso puede ser presentado por escrito a oralmente incluso, no requiere un modelo preestablecido para su presentación. Así como no requiere escrito con firma de abogado.

#### **Acción contencioso - administrativa**

Es necesario expresar que, el Derecho Administrativo moderno registra a los compendios del procedimiento administrativo como particularidades básicas para procesar, fiscalizar y circunscribir la actuación de la Administración y de los administrados en todo procedimiento ya que la Ley de Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, otorga 16 principios en su Título Preliminar.

Por otro lado, concurren otros compendios no consagrados en la Ley que son de estudio al procedimiento administrativo. El Tribunal Constitucional (en adelante, TC) ha determinado en la STC Expediente N° 1159-2001-AA/TC, f. j. 2 que: “cuando un hecho administrativo ha de perturbar un beneficio o derecho subjetivo, su eficacia está limitada a que se respeten las garantías que intuye el derecho al debido proceso”.

El Tribunal Constitucional instauró que los principios y derechos de la función jurisdiccional situados en la Constitución, y en específico el derecho al debido proceso, no trascienden de aplicación exclusiva a los procesos judiciales que conoce el Poder Judicial, sino que se desarrollan igualmente a los ordenamientos que se gestionan en sede administrativa. No obstante, el propio Tribunal Constitucional ha señalado que ello no simboliza que todos estos principios y garantías de la función

jurisdiccional puedan ser introducidos de forma mecánica al espacio administrativo, sino exclusivamente aquellos que, convenientemente, impliquen ser aplicables.

Así mismo, si bien la complejidad de instancias instituye una evicción del derecho al debido proceso en la esfera judicial señalando en el artículo 139 inciso 6 de la Constitución, el TC ha separado que su necesario acatamiento constituya parte del contenido fundamental del derecho al debido proceso administrativo.

De modo que, se tiene como regla general que el comprendido fundamental del derecho al debido procedimiento administrativo, no percibe precisamente el derecho a la pluralidad de instancias; no obstante, puede acontecer que, en explícitas circunstancias, este derecho se disponga como un elemento indispensable para que el procedimiento administrativo pueda efectuar sus funciones y considerarse ecuánime. Así mismo, el propio TC consiente como lícita la presencia de órganos de segunda instancia en los ordenamientos administrativos, cuando ello resulta ineludible por el origen de la función o para otorgar mayor evicción al progreso del debido procedimiento administrativo. Su labor principal es conocer y solventar las apelaciones que interpongan las personas afectadas contra las resoluciones y decisiones adoptadas por la primera instancia.

Acerca de ello, concurre una sección que supone que el requerimiento de concurrir a una doble instancia es una carga para el administrado. Morón Urbina (2016) manifiesta que: “el requerimiento de los recursos administrativos y, por lo tanto, la recurribilidad de las providencias de las autoridades está considerada como una carga para el administrado, y una prerrogativa para la Administración, que le consiente el autocontrol administrativo por las autoridades superiores en cuanto a los subalternos”. El mismo autor además asevera: “por esta particularidad es que el recurso administrativo se exhibe como una institución de la Administración, en contribución con el administrado, predestinada a admitir auto controlar sus providencias y solventar la controversia originada con atribución de su propia acción. En tal virtud, la decisión que se formulará en el procedimiento recursal igualmente se exhibe sugestionada del ecuánime de hacer autor el interés público y no solo emplear el Derecho al caso determinado”.

Por otro lado, el TC ha señalado que los Tribunales Administrativos colegiados consiguen desplegar el control difuso de constitucionalidad, e inaplicar al asunto determinado por la ley o norma estimada como inversa a la Constitución. De esta forma, las funciones que cometen los Tribunales Administrativos recobran trascendencia e implicancias cuando operan como órganos de segunda instancia.

Es importante expresar que, los Tribunales Administrativos en el Perú, nacen por la precisión de referir con órganos de resolución especializados que aleguen hacia las peculiaridades de los elementos involucrados (tributación, minería, registral, etc.) que a la voluntad del Estado de fijar una prerrogativa contencioso privativo a modo del Consejo de Estado francés, ya que el administrado siempre puede asistir a la sede judicial común para refutar la resolución administrativa, toda vez que la facultad del control de la actividad resolutoria estatal está sometido al control judicial, la cual se encuentra patrocinado por la legislación peruana.

El procedimiento registral, afianzado en el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27444, viene a ser un procedimiento administrativo especial. El Sistema Nacional de los Registros Públicos fue instaurado a través de la Ley N° 26366, con fecha 16 de octubre de 1994, con el propósito de “conservar y salvaguardar el dispositivo y relación del ejercicio de la función registral en todo el país, encaminado a la determinación, simplificación; integración y renovación de la función, procedimientos y gestión de todos los registros que lo cimientan. Dicha Ley forja, en su artículo 5, que los Registros Públicos que componen el sistema poseerán con una primera y segunda instancia administrativa-registral. Así la primera instancia está formada por el registrador público, y la segunda, por el Tribunal Registral.

Es a nivel sistematizado, mediante Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante, RGRP), que se anuncia la diversidad de instancias solo cuando se genera una denegatoria de inscripción por parte del registrador público. En cuanto a las calificaciones positivas; donde el registrador resuelve ampliar el asiento registral, no se anuncia una doble instancia. De modo que, el artículo 142 del TTJQ del RGRP anuncia que procede insertar un recurso de apelación en cuanto a las observaciones y tachas, repercutiendo a ser improcedente el interferir tal recurso contra las inscripciones.

Guerra (2013) argumenta que se han planeado distintos compendios para argumentar la instancia única en la valoración positiva y asentir solo la doble instancia en la calificación negativa. Algunos sustentan que uno de los compendios reside en el principio de legitimación previsto en artículo 2013 del Código Civil, que instaura, que es el Poder Judicial, quien tiene capacidad para emitir la invalidez de un asiento registral. De modo que, los interesados deberán asistir concisamente al Poder Judicial para poder abolir un asiento. Otro fundamento es que el origen especial del procedimiento registral, que no concede oposición ni el apersonamiento de un tercero en el procedimiento, hace inviable un recurso de apelación perpetrado por un tercero no favorecido por la inscripción. En definitiva, se mantiene que, cedida el propósito del procedimiento registral, se certifica solo al interesado con la inscripción, para requerir las calificaciones negativas.

En el Derecho Administrativo peruano igualmente se sistematiza el procedimiento administrativo trilateral. Richard Martín Tirado afirma que: “en principio, conseguimos indicar que, de acuerdo a la enunciación proporcionada del procedimiento administrativo trilateral, los sujetos intervinientes en tal procedimiento, se encuentra, por un lado, la Administración Pública que opera solventando el conflicto suscitado, y de otro lado, dos o más administrados que acuden ante esta administración, a raíz de la existencia de un conflicto de intereses entre ambos”. Desde el punto de vista del procedimiento registral se puede expresar que si bien el procedimiento registral se inicia en forma bilateral (presentante-registrador público), consigue además acaecer en un procedimiento trilateral cuando surte un impedimento a la inscripción por parte de quien se siente jactancioso con la contingencia de una inscripción. La oposición a la inscripción solo está indebida a nivel de los reglamentos certificados por la Sunarp (art. 1 del TUO del RGRP), la Ley N° 26366 no lo reglamenta, y la Ley N° 27444, en su artículo 50, ha predicho que también son administrados aquellos que, sin haber iniciado el procedimiento, tienen derechos o intereses legítimos que pueden repercutir afectados por la providencia a adoptarse.

Lo señalado en el párrafo que antecede consigue ser un absurdo para aquellos que comprenden el juicio de que el procedimiento registral es tan específico que no es dable conceder la posibilidad de que un asiento registral pueda ser deliberado en sede

administrativa registral. No obstante, del estudio de la Leyes Nos 26366, 27444 y 27854, así como de las disposiciones judiciales en sede contencioso-administrativa, se asume que la perspectiva que toma la naturaleza administrativa del asiento registral, poseería no solo compendios legales sino también pragmáticos, inclusive podría ser el recurso para acoger medidas contra el fraude registral el cual perturba actualmente a la seguridad jurídica.

La Ley N° 26366 mediante el artículo 3, inciso a), las cuales son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos, entre otras, la intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme. Así mismo, el artículo 2013 del Código Civil anuncia la presunción de exactitud del asiento registral, en tanto no se rectifique o se emita judicialmente su invalidez.

Conforme al artículo 164, primer párrafo del TUO del RGRP indica que: “En los asuntos la cual deriva la impugnación judicial de las resoluciones del Tribunal Registral, el asiento de exposición del título apelado se conservará vigente por el término de 15 días adicionales al señalado normativamente para la interposición de la acción contencioso-administrativa con el resultado de asentar la demanda conveniente, la propia que será admitida por el Diario”. La norma sistematiza el plazo de vigencia del asiento de exposición una vez que el Tribunal Registral ha garantizado la improcedencia de inscripción, ya que, en caso de abolirse la decisión negativa del registrador, el asiento de presentación caduca con la inscripción del título.

Acerca de la impugnación de los asientos registrales el artículo 107 del propio TUO del RGRP expresa que: “quien posea legítimo interés y cuyo derecho haya sido lacerado por una inscripción nula o anulable, podrá requerir de forma judicial la declaración de invalidez de tal inscripción y, solicitar la cancelación del asiento en cuanto a la resolución judicial que exponga la invalidez”. No obstante, queda la duda en cuanto a la vía en que debe impugnarse el asiento registral, esto es, la vía judicial ordinaria o la vía contencioso-administrativa.

La Ley N° 27584 es el marco legal adjetivo que regulariza las impugnaciones de las providencias del Tribunal Registral. El artículo 3 de esta Ley señala que son impugnación en el proceso contencioso-administrativo: “Los hechos administrativos y

cualquier otra declaración administrativa”. Del mismo modo, el artículo de la mencionada Ley ha manifestado que: “las acciones de la Administración Pública solo pueden ser contradichas en el juicio contencioso-administrativo, salvo los casos en los que se consiga acudir a los procesos constitucionales”. Así mismo, dicha Ley no hace distinción entre las realizaciones a instancia de quien origina el procedimiento (el manifestante en el proceso registral) o de quien se siente jactancioso sin haberlo promovido (el opuesto).

A partir del año 2002 hasta diciembre de 2011, entra en vigencia la Ley N° 27584, denominada como Ley del Proceso Contencioso Administrativo, impugnándose cerca de 58210 resoluciones de alrededor de 2200011 expedidas por el Tribunal Registral durante ese tiempo. Hasta diciembre del año 2011, solo 220 contaban con sentencias y cinco de ellas han enunciado nulos los asientos registrales que fueron desarrollados por disposición del Tribunal Registral al revocar las denegatorias de inscripción.

Las cifras ostentan que son pocas las resoluciones de la segunda instancia registral que son objetadas, siendo suficientes para exponer que los asientos registrales pueden ser abolidos en la vía contencioso-administrativa, lo que simboliza que para los magistrados no coexistirían discrepancias medulares entre un hecho administrativo y un asiento registral.

El Pleno del Tribunal Registral además tuvo que adjudicarse el hecho de que por la vía administrativa es factible dejar sin resultado un asiento registral, así en su junta 76 pactó que: “pronunciada la nulidad de la resolución del Tribunal Registral en virtud a la cual se desarrolló una inscripción y no concurra una disposición expresa de cancelación de dicha inscripción ni obstáculos en la partida que lo imposibiliten en la partida registral, vía ejecución debe dejarse sin efecto la inscripción”.

Los inconvenientes que surten por el acatamiento de la disposición legal de anulación del asiento registral por la vía contencioso-administrativo son varios, ya que puede acontecer que concurren asientos desarrollados con seguimiento al asiento anulado. Dichos asientos subsiguientes, en teoría, estarían resguardados por el principio de fe pública registral, si es que el contendiente no asentó la demanda en la partida registral, con lo cual estaríamos ante una sentencia inejecutable. Puede suscitarse el

juicio en que el juez, equivalentemente decreta la inscripción, concurriendo asientos incompatibles posteriores al asiento anulado, con lo cual se forjaría una incertidumbre en el comercio legal.

Por consiguiente, dentro del Derecho Público se encuentran el Derecho Constitucional, Administrativo y Registral. El Derecho Constitucional es la parte fundamental del Derecho Público, es un poco la raíz y el tronco de donde salen las diversas ramas. El Derecho Administrativo, se relaciona más que ninguna otra rama del Derecho con el Derecho Constitucional porque aquel tiene en sus 'normas el sentir de los principios fundamentales del Derecho Constitucional, siendo una prueba de ello: la acción contencioso-administrativa judicial. La decisión del Tribunal Registral, es una resolución que causa estado. El concepto de "causar estado" debe considerarse como equivalente al agotamiento de la vía administrativa. Como efecto de ello, el Tribunal Registral es la última instancia en el procedimiento registral y si dicha resolución confirma la decisión del registrador, es decir, declara infundada la apelación, procede su impugnación.

El artículo 148 de la Constitución Política Peruana, manifiesta que las resoluciones administrativas que produzca el estado son susceptibles de impugnación mediante la acción contencioso-administrativa. Si la resolución del Tribunal Registral causa estado, obviamente procede su impugnación judicial. Este artículo consagra el derecho que tiene todo ciudadano a impugnar en sede judicial las resoluciones emanadas de las entidades o tribunales administrativos. Es decir, cualquier ciudadano que no se encuentre de acuerdo con la resolución administrativa, luego de agotar dicha vía, alcanza a acudir a la vía judicial con la finalidad de intentar revocar la resolución administrativa que considera emitida en contra de su derecho.

Conforme el artículo 486, inciso 6, del Código Procesal Civil, se tramita en procedimiento abreviado la impugnación de hecho o resolución administrativa.

- Resumiendo, la acción judicial podemos decir lo siguiente:
- Competencia: Se interpone ante la Sala Civil de Turno de la Corte Superior.
- Vía procedimental: Procedimiento abreviado.
- Plazo: No existiendo norma legal registral expresa, se entendía, que era de aplicación el inciso 3 del artículo 541 del Código Procesal Civil, en virtud del

cual, la impugnación de resolución que causa estado, se interponía dentro de los 30 días de comunicada la resolución impugnada, de acuerdo a la Ley N° 27352 del 09/10/00, que modificó dicho inciso del artículo 541; puesto que antes era el plazo de 3 meses de notificada la resolución impugnada.

En todo caso debe solicitarse siempre la anotación preventiva de la acción judicial; caso contrario, caduca el asiento de presentación y se tacha el título. Creemos que es perentorio se legisle en forma indubitable, el plazo para incoar la acción judicial.

Contra la Resolución de la Corte Superior procede el recurso de apelación ante la Corte Suprema de Justicia de la República.

Los artículos 540 al 545 del Código Procesal Civil fueron derogados por la Ley N° 27584 del 07/12/2001, Ley que sistematiza el proceso contencioso administrativo, ampliándose a tres meses el plazo para interponer demanda frente a lo determinado por el Tribunal Registral.

En efecto, ha resultado rectificado implícitamente el artículo 164 del TUO del RGRP, correspondiendo concebirse que el asiento de revelación del título requerido se conserva vigente en el plazo de tres meses que se relatan desde la fecha de notificación de la Resolución del Tribunal Registral, para consentir exclusivamente la acotación de la demanda conveniente.

Las labores legales concernientes a las inscripciones que no hayan sido materia de recursos de apelación, se alcanzarán exclusivamente con interposición de las personas que poseyeran derecho inscrito y sin nombrar al representante del Estado, salvo que el juicio perturbe a los intereses fiscales. La inscripción de las intrepideces que impongan está sujeta a evaluación, por parte de los funcionarios del registro.

### **1. 3 Marco Legal**

El artículo 148° de la Constitución Política Peruana

Art. 2011° del Código Civil

Art. 2017° del Código Civil

Art. 2013° del Código Civil  
Art. 486° Inc. 6 Código Procesal Civil  
Art. 656° Código Procesal Civil  
Art. 673° Código Procesal Civil  
Art. 2 Decreto Legislativo N° 1049 (Ley del Notariado)  
TUO. Registros Públicos  
Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°0032016-SUNARP/SN  
Resolución N° 761-2014-SUNARP-TR-L del 16/4/2014  
Resolución N° 153-2014-SUNARP-TR-A del 20/03/2014  
Res. N°431-2006-SUNARP-TR-A  
Res. N° 211-2006-SUNARRP-TR-T, FJ 3  
D.S. N° 007-2014-JUS  
Resolución N° 234-2014-SUNARP/SN del 17/09/2014  
Directiva N° 004-2014-SUNARP/ SN  
Res. N° 179-2015-SUNARP-SN  
Resolución N° 169-2017-SUNARP-SN

#### **1.4 Antecedentes de la investigación:**

Nacionales:

Mateo Jesús Erika Elena (2019), en la tesis titulada: Adiestramiento de los trabajadores y su atribución en la calidad de atención al usuario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Oficina Registral de Huacho, 2017. El trabajo de indagación poseyó como objetivo general fijar de qué modo la capacitación de los trabajadores interviene en la disposición de atención al usuario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Oficina Registral de Huacho. La metodología fue de diseño no experimental, transversal, correlacional causal.

La población estimada fue de 25 obreros y 840 usuarios, además, la muestra fue de 263 usuarios. Se manejó la técnica de la encuesta y de instrumentos dos sondeos. La ratificación de los sondeos se efectuó con la prueba estadística de Kaiser-Meyer-Olkin y la prueba de esfericidad de Bartlett. La confidencialidad se perpetró mediante el Alfa de Cronbach (0,816; 0,893). Los resultados en cuanto a la “capacitación de

trabajadores”, el 88% declaró que no se siente satisfecho con la metodología utilizada en los eventos de adiestramiento, el 48% expresó que no colocan a prueba las actitudes adquiridas en los programas de adiestramiento, el 70% declaró que la capacitación ofrecida no ha conseguido influir efectivamente en la eficacia de servicios prestados. En cuanto a la variable “calidad de atención”, el 56,4% reveló que no cumple de forma eficiente con sus necesidades laborales, el 63,5% estableció que las circunstancias físicas de las que depende el confort son las incorrectas, en cuanto al 85,6% señaló que la oficina no cuenta con sistemas de información adecuados para el usuario, el 59,3% indicó que los trabajadores no conservan una imagen apropiada. Se manejó la Prueba Rho de Spearman.

El trabajo de investigación decretó que coexiste un vínculo positivo de forma moderada y demostrativa ( $p = 0,01 < 0,05$ ;  $r = 0,633$ ), por lo cual se tiene como resultado que el adiestramiento de los trabajadores interviene de forma elocuente en la disposición de atención al usuario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Oficina Registral de Huacho.

López Pérez Gorqui Adi (2015). En La tesis titulada: Nivel de conocimiento del derecho registral en autoridades comunales de la provincia de Maynas, 2015. Su objetivo principal es el de fijar el nivel de concentración del derecho registral de las autoridades comunales de la provincia de Maynas en el año 2015.

Material y métodos. Se aplicó un cuestionario estructurado de 12 ítems a una muestra de 18 autoridades comunales en un estudio de tipo cualitativo, de diseño no experimental

Resultados: Se encontró que el nivel de aplicación del derecho registral obtuvo un valor  $t = -7,707 < 1,96$  con  $p = 0,000$ .

Conclusión: El nivel de conocimiento del derecho registral no es el más apropiado para las autoridades comunales, sean agentes o tenientes gobernadores, asumiéndose que existe un deficiente nivel de conocimiento sobre derecho registral.

Castrejón Jara Edwin Alberto (2014). en la tesis titulada: Problemática del Área de Archivo Registral de la SUNARP - Cajamarca referida a la atención a los usuarios:

Una propuesta de Plan de Capacitación - 2014", se realizó debido a que la institución no cuenta con un plan de capacitación para el Área de Archivo Registral de SUNARP - Cajamarca.

Viene a ser una indagación que describe e identifica los elementos y características del problema a investigar. Además, posee como objetivo general establecer y estudiar los elementos o fundamentos que se ostentan en el Área de Archivo Registral de SUNARP - Cajamarca que no admiten una conveniente atención a los usuarios, por lo que se plantea un método de adiestramiento para el personal del Área de Archivo Registral de la Zona Registral N° II - Sede Cajamarca, que posee por finalidad concebir nuevas cogniciones, capacidades y destrezas que permitirá revertir los problemas existentes en el área y que los trabajadores brinden una sobresaliente atención a los usuarios.

Así mismo, se identificaron algunas causas en el área relativos a la atención al usuario; además, se manifestaron insuficiencias de capacitación que permitieron construir la proposición del plan de capacitación.

Internacionales:

Suárez Chinchilla Gloria (2017), en la tesis titulada: Sistematización del servicio público registral inmobiliario en las oficinas de registro de instrumentos públicos en Colombia. Con el paso del tiempo y gracias a los avances tecnológicos se ha podido incrementar la efectividad de diversos procesos en los entes de Administración Pública. En Colombia se ha puesto en marcha el uso de las TIC para sistematizar los procedimientos, agilizar los trámites y proteger la información de los usuarios. El servicio público registral inmobiliario es aquel que permite tener toda la información sobre la situación jurídica de los bienes inmuebles, dicho servicio lo ofrece la Superintendencia de Notariado y Registro a través de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.

Esta investigación expone conceptos sobre la tecnología y la innovación en la gestión pública los cuales sirven como base para analizar el objeto de estudio. Se pretende dar a conocer cómo se han sistematizado los procesos de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, si han implementado las TIC, además, si dichos cambios han

permitido mejorar la cobertura de sus servicios, la vía hacia la información y atención al ciudadano, y finalmente proponer medidas que permitan garantizar una mejor prestación del servicio público registral inmobiliario.

### **1.5 Marco Conceptual**

Anulación de Matrícula o Desregistro: Hecho por el cual se descarta la inscripción concedida a una aeronave.

Certificado de Matrícula de Traslado: El conferido al amparo del artículo 64° de la Norma Legal.

Certificado de Matrícula Definitivo: El conferido al amparo del artículo 65° de la Norma Legal.

Certificado de Matrícula Provisional: El otorgado al amparo del artículo 66° de la Norma Legal.

Cierre de Partida: Disposición administrativa que posee como resultado paralizar la prolongación de nuevos asientos de inscripción en la partida cerrada.

Folio Real: Destreza de distribución de la partida registral, donde por cada aeronave o motor se inicia una partida en la que se desarrollan las inscripciones concernientes a los propios.

Inmatriculación: Inscripción de las aeronaves y motores al Registro adecuado.

Registros Públicos: entidad donde se inscriben los actos jurídicos (transferencias de propiedad, hipotecas, testamentos y modificación de sociedades, etc.)

Tacha: se puede poner contra testigos y documentos. La oportunidad para formular la tacha o absolverla se rige por lo dispuesto en la ley

Título Observado: Cuando el título tenga un defecto corregible, verá el título. Las deficiencias subsanables pueden deberse a falta de documentación adicional,

discrepancias de documentos anteriores del registro, o debido a documentos que no tienen formalidades legales.

Título archivado: Son los archivos guardados en el archivo de título ingresado, independientemente de si están registrados o eliminados. Se guardarán y se están escaneando actualmente para guardar el documento que provocó el registro y/o eliminación del archivo de entrada.

Titulización: es un proceso por el cual se constituye un patrimonio cuyo propósito exclusivo es respaldar el pago de los derechos conferidos a los titulares de valores emitidos con cargo a dicho patrimonio.

Inscripción: comprendido en las acotaciones preventivas, salvo que este Reglamento explícitamente las diversifique.

Registrador: es la primera instancia en lo registral. Es aquella persona que actúa como un verdadero Juez de títulos dictando resoluciones, apelaciones tres de ellas; observaciones, las tachas y las liquidaciones, e inscribiendo los contratos o actos que aparecen en los documentos que se presenta y que en forma genérica se denominan títulos

## **CAPÍTULO II**

### **EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES**

#### **2.1 Planteamiento del Problema.**

##### **2.1.1 Descripción de la realidad problemática.**

En el ámbito mundial el sistema de inscripción de bienes es distinto, lo que buscan todos estos sistemas es otorgar mayor seguridad a los usuarios, sin embargo podemos observar que en algunos de estos sistemas de registro, la inscripción para poder otorgar seguridad, termina siendo de muy engorrosos trámites y ello implica muchas veces fallar o equivocarse en la inscripción en la primera instancia del Registro de Predios, en cuanto a algunos sucesos a inscribir, considerándolos como actos valorados para la liquidación de derechos registrales, aquellos hechos que de por sí posean un valor, excluyendo los fijados como actos invalosados en el D.S. 017-2003-JUS, los cuales se venían liquidando el derecho de inscripción en cuanto al valor que se consiga en la escritura pública concerniente, en el parte legal o administrativo, en la dogma jurada de parte o inclusive en la declaración jurada contenida en los auto avalúos presentados.

Situación agravante si se asume que, en diversos hechos y contratos inscribibles en el Registro de Predios, no concurre en sus pertinentes medidas sustantivas, la cual debe establecer con evidente claridad que el importe es parte o exigencia del mismo, situación similar se ostenta en cuanto a las cargas, gravámenes y transferencias en dicho registro. De modo que, no solo es cerciorar que el hecho no se halle como sucesos invalosados en la tabla de tasas registrales, sino que, al sostener que por regla general la tasa es versátil para todos los hechos, asumiendo el liquidarse como justipreciado en la medida que el título así lo admita. Así mismo, no se sintetizará en el perfeccionamiento de todos los hechos y contratos comprendidos en el Decreto Supremo mencionado anteriormente, lo cual nos detendremos en el análisis de algunos de ellos vinculados a las cargas, gravámenes y transferencias, haciendo especial énfasis a lo que consideramos comedidamente el procedimiento que se debería seguir para lograr una correcta determinación legal de los derechos registrales al liquidarse y alegar hacia el origen jurídico de las mismas normas sustantivas y registrales vigentes.

Es por ello que, en el periodo de liquidación de estipendios registrales de un título se debe iniciar en primera demarcación en fijar la clase de suceso inscribible, esto quiere decir su disposición de oposición en cuanto a los terceros ajenos a las partes convenientes, siendo actos de origen real y por irregularidad de los hechos de origen particular. Seguidamente, provenir con la fijación de si tales actos son de origen valorados o invalorable, lo cual significa si es exigible o no un requerimiento opcional (valorización) de los que incumben al propio evento. El perfeccionamiento de tales semblantes jurídicos que fundarían una correcta liquidación de derechos en el método de calificación registral.

### **2.1.2. Definición del Problema.**

#### **Problema General**

¿De qué manera la capacitación registral se relaciona con la reducción de las observaciones de los títulos?

#### **Problemas Específicos**

¿De qué manera influye la capacitación registral en la suspensión de títulos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno?

¿De qué manera influye la capacitación registral en la documentación válida en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno?

¿De qué manera influye la capacitación registral en la calificación títulos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno?

¿De qué manera influye la capacitación registral en la tramitación de documentos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno?

### **2.2. Finalidad y Objetivos de la Investigación.**

#### **2.2.1. Finalidad.**

La finalidad de esta este proyecto de tesis es establecer la relación existente entre la capacitación registral con la reducción en la observación de títulos presentados en Sunarp.

Es trascendente esta investigación porque se presenta una relación muy cercana en cuanto a la habilitación registral, la reducción y observación de títulos presentados

ante Sunarp debido a que los usuarios cuando presentan sus títulos y al no estar capacitados registralmente tienden a cometer errores en la presentación de documentos, ello evidencia una probable observación del título presentado en la oficina registral debido a la falta de capacitación registral de los usuarios y muchas veces por los costos que genera la observación de estos títulos, así los usuarios prefieren no registrar sus propiedades ocasionando problemas de titulación posterior. Por ello consideramos muy importante esta investigación con la finalidad de aportar y demostrar que con una adecuada capacitación registral puede reducir considerablemente los títulos observados en dicha sede registral.

### **2.2.2. Objetivo General y Específicos.**

#### **Objetivo General.**

Determinar la influencia de la capacitación registral con la reducción de las observaciones de los títulos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.

#### **Objetivos Específicos:**

Determinar la influencia de la capacitación registral en la suspensión de títulos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.

Determinar la influencia de la capacitación registral en la documentación válida en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.

Determinar la influencia de la capacitación registral en la calificación de títulos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.

Determinar la influencia de la capacitación registral en la tramitación de documentos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.

### **2.2.3. Delimitación del estudio.**

Delimitación espacial: La presente investigación se desarrollará en la ciudad de Puno.

Delimitación temporal: el estudio se ha realizado de setiembre a noviembre de 2019.

Delimitación social: el estudio se consumará en la ciudad de Puno.

Delimitación conceptual: la capacitación registral y la reducción de observación de títulos en la franja registral XIII de Tacna, oficina Puno.

#### **2.2.4. Justificación e Importancia del Estudio.**

En referencia: esta investigación menciona los temas de mucha transcendencia para el área del derecho notarial y registral

Conveniencia: es conveniente el desarrollo de la investigación debido a que la capacitación registral debe ser un compromiso de todos los usuarios para evaluar por la seguridad jurídica tanto de los bienes muebles como inmuebles y aseverar acerca de este tema tan importante en nuestra sociedad.

Relevancia social: esta investigación es relevante para la sociedad debido a que en el momento de ingresar los documentos a registros públicos debemos saber que dichos documentos estarán sujetos a calificación por parte del personal experto y observara los documentos y la veracidad de estos, por esta razón debemos de tener conocimientos sobre los documentos que presentamos, para evitar posibles observación y futuras tachas de nuestros documentos.

Implicaciones practicas: consideramos que las implicaciones practicas se ajustan a nuestra investigación debido a que se presentan títulos todos los días en las oficinas de registros públicos y debido a la transcendencia de estos es importante tener un conocimiento práctico.

Valor teórico: esta investigación analizó a profundidad la teoría registral y los diferentes problemas encontrados ya analizados por diferentes especialistas en la materia, asimismo se buscó la mayor cantidad de bibliografía que abordó el tema y se agregaron nuestros aportes.

Utilidad metodológica: se utilizó un nuevo instrumento para recolectar datos a través de una encuesta.

## **2.3 Hipótesis y Variables.**

### **2.3.1 Supuestos teóricos**

Gonzales (2008) señala que: “el registrador se circunscribe a verificar una valoración indeterminada de la legalidad del hecho inscribible, tal y acorde éste surge en el documento.

García (2005) señala que “si son documentaciones legales, el Registrador debe estimar la emulación del Juzgado o Tribunal, así como las rectitudes del documento, como la rúbrica del juez o secretario de juzgado y los impedimentos que se consigan exhibir en cuanto a la disconformidad entre la resolución judicial y lo que es posible inscribir.”

Ortiz (2015) indica que, “si bien el recinto de la apreciación registral es pleno cuando se presenta de escrituras públicas, distinguiremos que en estas características de instrumentos igualmente hay restricciones hacia el empleo calificativo”

Vásquez (2001) señala que: “en ocasiones se visualiza que los Registradores Públicos realizan excesos en la función calificativa como: Requiriendo legajos redundantes, los cuales no son solicitados por regla alguna, retrasando la apreciación en el período reclamado por la ley y el reglamento, estimando sucesos que no son inscribibles, ligados a los hechos inscribibles, visualizando títulos que sujetan vicios insubsanables, esperando la consumación del plazo del asiento de exposición para inoportunamente tacharlo, entre otros

### **2.3.2 Hipótesis Principal y Específicas**

#### **Hipótesis principal:**

La capacitación registral influye significativamente en la reducción de las observaciones de los títulos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.

#### **Hipótesis específicas:**

La capacitación registral influye significativamente en la suspensión de títulos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.

La capacitación registral influye significativamente en la documentación válida en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.

La capacitación registral influye significativamente en la calificación de títulos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.

La capacitación registral influye significativamente en la tramitación de documentos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.

#### 2.4. Variables e indicadores

Variable independiente: Capacitación Registral

Variable dependiente: Reducción de las observaciones

<b>VARIABLES</b>	<b>INDICADORES</b>
Capacitación Registral (V.I)	Acercamiento del servicio público registral Difusión del servicio público registral Desarrollo sostenido de la cultura registral Actividades de formación
Reducción de las observaciones (V.D)	Suspensión de títulos Documentación válida Calificación de títulos Tramitación de documentos

## CAPÍTULO III MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTOS

### 3.1 Población y Muestra

#### **Población.**

Para realizar este trabajo de investigación se consideró a la población universal de 250 abogados que trabajan o son especialistas en temas registrales de la ciudad de Puno.

#### **Muestra.**

Dónde:  $N= 250$      $p=0.50$      $E=0.06$   
 $Z= 1.96$      $q=0.50$

$$n = \frac{Z^2 N pq}{E^2 (N-1) + Z^2 pq}$$

$$n = \frac{(1.96)^2 (200) (0.50) (0.50)}{(0.06)^2 (200 -1) + (1.96)^2 (0.50) (0.50)}$$
$$= 130$$

mediante esta fórmula se pudo establecer el tamaño de la muestra 130 abogados que entre sus labores contemplan actividades con los Registros Públicos de la ciudad Puno.

### 3.2 Tipo, Nivel y Diseño de la Investigación

Nivel de Investigación: El nivel de investigación que se utilizó fue el descriptivo, porque mediante el uso de instrumentos de recolección de datos se midieron las dos variables estudiadas: Capacitación Registral y la Reducción de las Observaciones

Tipo y diseño de investigación.

Tipo: aplicada

Diseño: descriptivo

M1 = Oy (f) Ox

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

Técnicas e instrumentos.

Para realización de esta investigación se utilizó la técnica de recolección de datos o encuestas y el instrumento que se utilizó fue el cuestionario sobre las variables: Capacitación Registral y la Reducción de las Observaciones

### **3.4 Procesamiento de datos.**

- Luego de aplicar las encuestas, con toda la información se creó una base de datos utilizando el software estadístico SPSS v25.
- Se generaron las tablas y gráficos pertinentes con los resultados de tipo descriptivo, precisando frecuencias y porcentajes.
- Con la estadística inferencial, se comprobaron las hipótesis mediante el uso de pruebas no paramétricas del Chi cuadrado apropiado para variables cualitativas o categóricas.

## CAPÍTULO IV

### PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

#### 4.1 Presentación de resultados.

En este capítulo se presentan los resultados de las encuestas realizadas, procesadas y tabuladas en tablas o tablas explicativas, las muestras para las encuestas se identifican en estas tablas o tablas explicativas. De manera similar, en algunos casos, estas muestras se han combinado para facilitar el análisis prospectivo de todos los abogados investigados. En este apartado se presenta la información obtenida de las encuestas aplicables a 130 abogados concedores del tema.

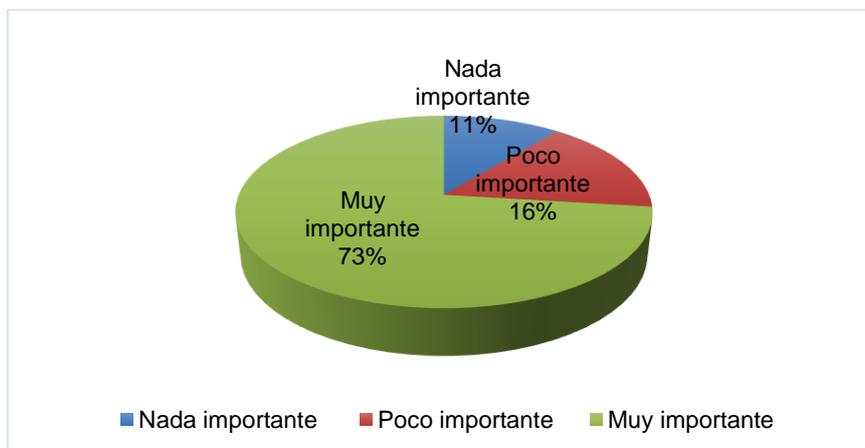
**TABLA N° 1**

La Capacitación registral por parte de los usuarios

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Nada importante	10.8%	14
	Poco importante	16.2%	21
	Muy importante	73.1%	95
	TOTAL	100%	130

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

**GRÁFICOS N° 1**



### Interpretación

En esta Tabla N° 1 y gráfico, podemos ver que, del total de nuestros encuestados, el 73%, de ellos respondieron ante la pregunta sobre la importancia de la capacitación registral por parte de los usuarios, que era muy importante, por otro lado, el 16%, del mismo grupo que fue consultado ante la misma pregunta respondieron que era poco importante y el 11%, de nuestros consultados contestaron que la capacitación registral era nada importante.

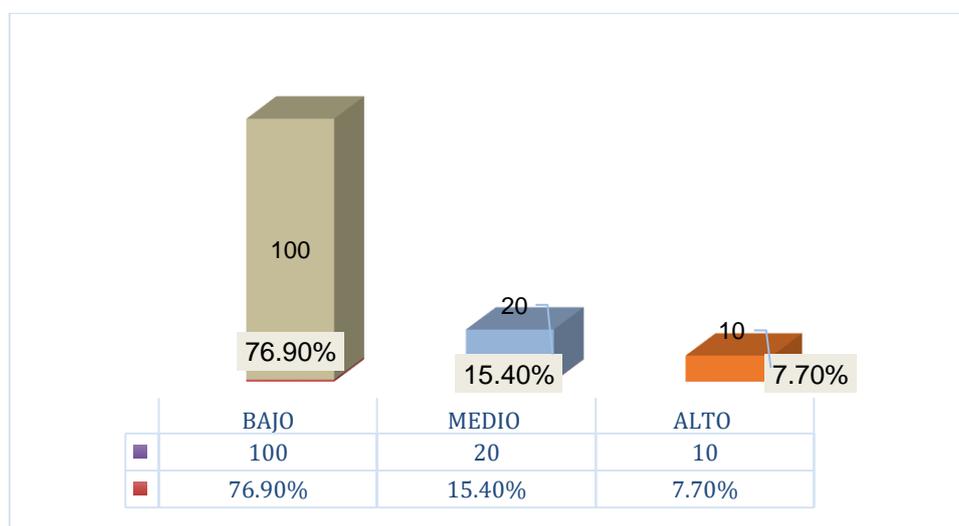
**TABLA N° 2**

Nivel de capacitación registral por parte de los ciudadanos de Puno

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Bajo	76.9%	100
	Medio	15.4%	20
	Alto	7.7%	10
	TOTAL	100%	130

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

**GRÁFICO N° 2**



### Interpretación

En cuanto a esta Tabla y gráfico, la información contenida nos dice que, del total de nuestros encuestados el 76.90% frente a la pregunta sobre el Nivel de capacitación registral, contestaron que fue bajo, el 15.40%, de la población encuestada, respondió

que, el nivel de capacitación registral, en la ciudad de Puno era medio, y el 7.70%, de los encuestados respondieron que el nivel de capacitación registral en la ciudad de Puno era alto.

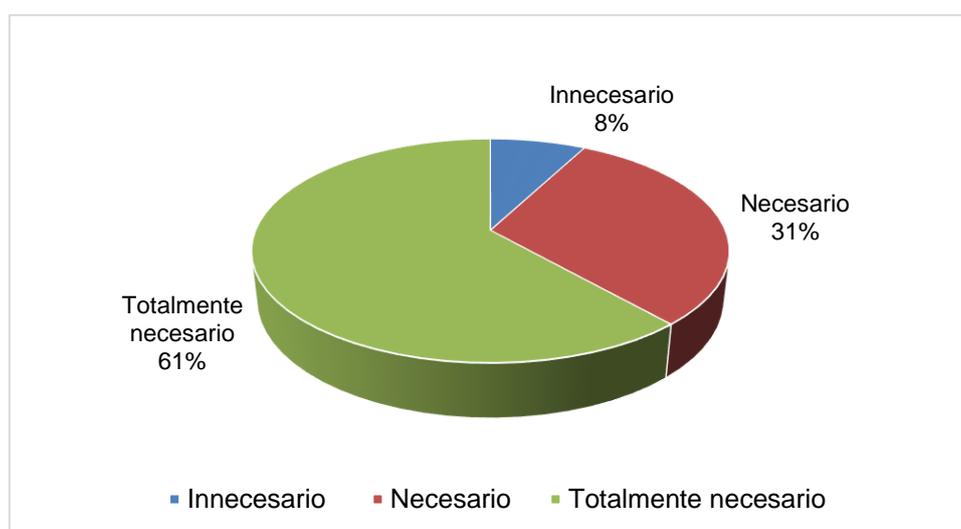
**TABLA N° 3**

Orientadores de Registros Públicos apoyen al usuario

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Innecesario	8%	10
	Necesario	31%	40
	Totalmente necesario	62%	80
	TOTAL	100%	130

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

**GRÁFICO N° 3**



#### Interpretación

Respecto a esta información contenida en esta tabla y gráfico decimos que, el 62%, respondieron que fue totalmente necesario, el 31%, de los encuestados ante la pregunta sobre si los orientadores de Registros Públicos apoyen a los usuarios, contestaron que era necesario, y solo el 8%, contestaron ante la misma pregunta que era innecesario el apoyo de los orientadores

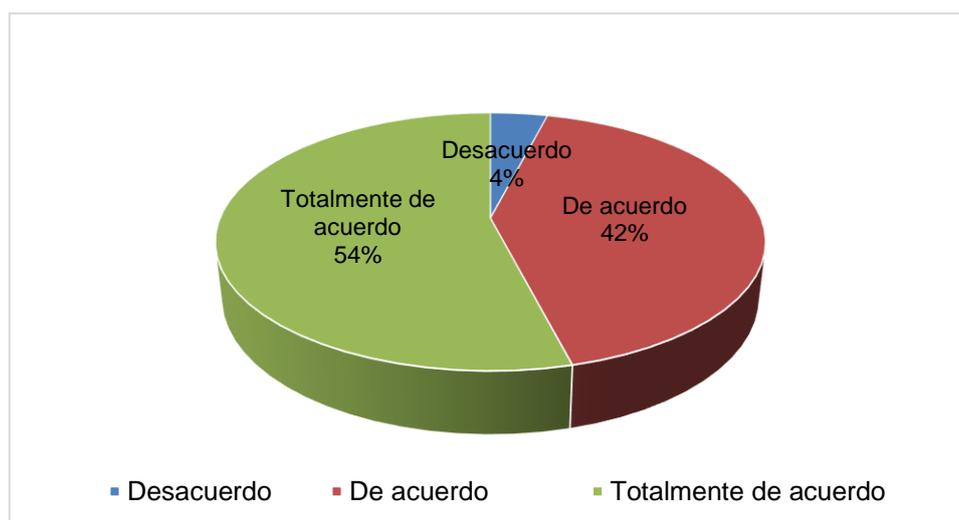
**TABLA N° 4**

Registradores deben obtener una especialización registral

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Desacuerdo	4%	5
	De acuerdo	42%	55
	Totalmente de acuerdo	54%	70
	TOTAL	100%	130

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

**GRÁFICO N° 4**



#### Interpretación

Con respecto a esta Tabla y gráfico, podemos evidenciar que del total de los encuestados el 54%, respondieron que estuvieron totalmente de acuerdo, el 42%, contestaron que estuvieron de acuerdo, y el 4% de nuestros encuestados respondieron que se encontraron en desacuerdo, ante la pregunta sobre que los Registradores deben obtener una especialización registral, para realizar una mejor gestión.

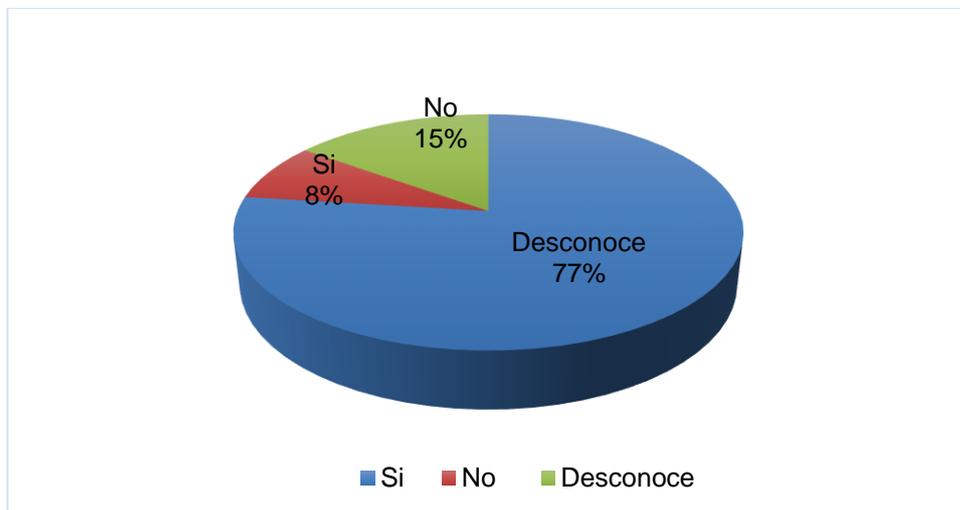
**TABLA N° 5**

Registros Públicos deben realizar una especialización registral a los usuarios

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Si	8%	10
	No	15%	20
	Desconoce	77%	100
	TOTAL	100%	130

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

**GRÁFICO N° 5**



**Interpretación**

En esta Tabla y gráfico, podemos decir que ante la pregunta sobre si Registros Públicos deben realizar a una especialización registral a los usuarios, el 77%, contestaron que si ante la pregunta formulada y el 15%, de los consultados, respondieron que desconocen, por otro lado, solo el 8% respondieron que no, ante la pregunta que se formuló.

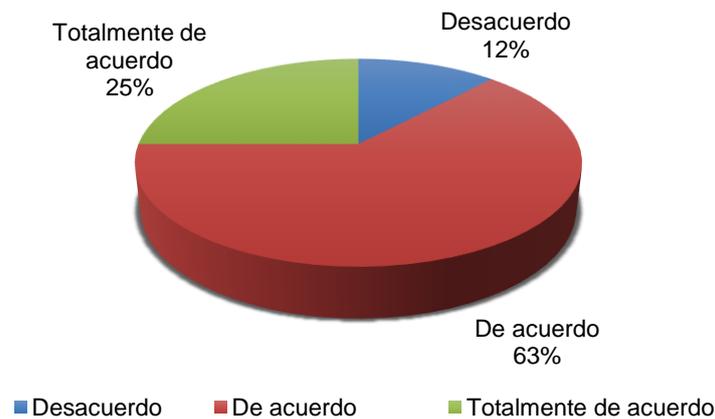
**TABLA N° 6**

Nivel de trámites en Registros Públicos deben ser más sencillos

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Desacuerdo	12%	16
	De acuerdo	63%	82
	Totalmente de acuerdo	25%	32
	TOTAL	100%	130

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

**Gráfico N° 6**



#### Interpretación

Ante la pregunta sobre el nivel de trámites en Registros públicos deben ser más sencillos, el 63%, respondieron que estuvieron de acuerdo, y el 25%, contestaron que estuvieron totalmente de acuerdo, y solo el 12%, respondieron que estuvieron en desacuerdo, ante la pregunta propuesta.

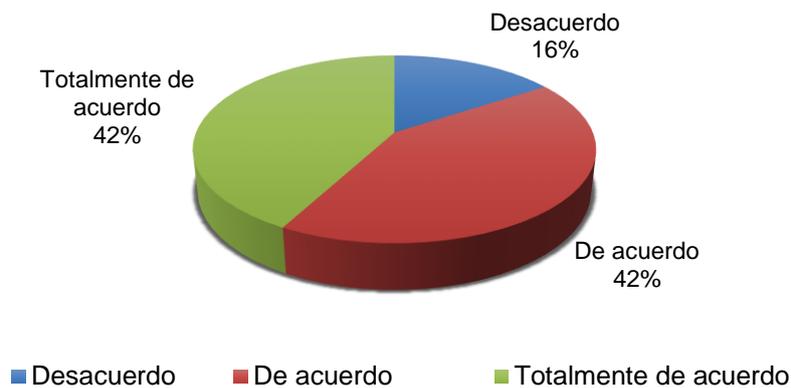
**TABLA N° 7**

Usuarios de Registros públicos debemos adquirir conocimientos básicos

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Desacuerdo	16%	20
	De acuerdo	42%	55
	Totalmente de acuerdo	42%	55
	TOTAL	100%	130

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

**GRÁFICO N° 7**



#### Interpretación

En cuanto a la información contenida tanto en la tabla N° 7 y gráfico N°7, se puede inferir que, el 42% de nuestros encuestados respondieron que estuvieron totalmente de acuerdo, del mismo modo el 42%, argumentaron encontrarse de acuerdo y por otro lado el 16 % del total de los consultados expresaron que se encontraron en desacuerdo ante la pregunta planteada en la encuesta.

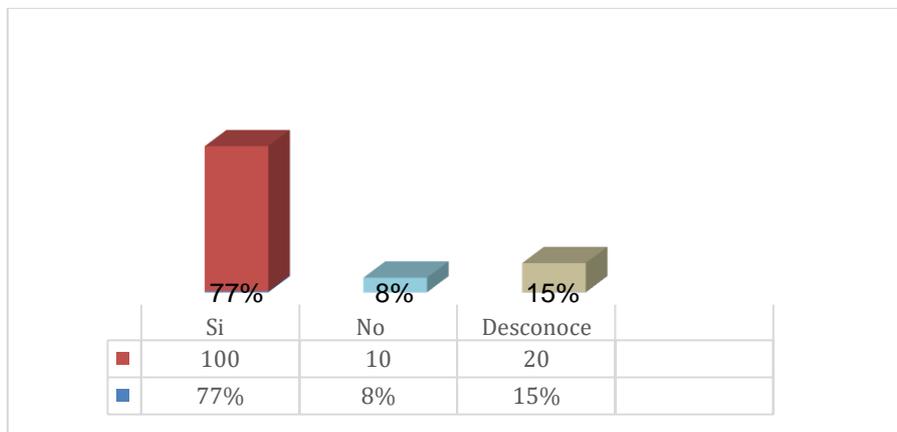
**TABLA N° 8**

Registros Públicos debe difundir el conocimiento registral

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Si	77%	100
	No	8%	10
	Desconoce	15%	20
	TOTAL	100%	130

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

**Gráfico N° 8**



### Interpretación

En la Tabla N° 8 y gráfico N° 8, podemos apreciar que del total de los 130 encuestados en la ciudad de Puno podemos inferir que, el 77% respondieron Si, ante la pregunta sobre si Registros Públicos debe difundir el conocimiento registral, el 15%, de los consultados respondieron que desconocen, y solo el 8%, de los participantes de nuestra encuesta contestaron que No.

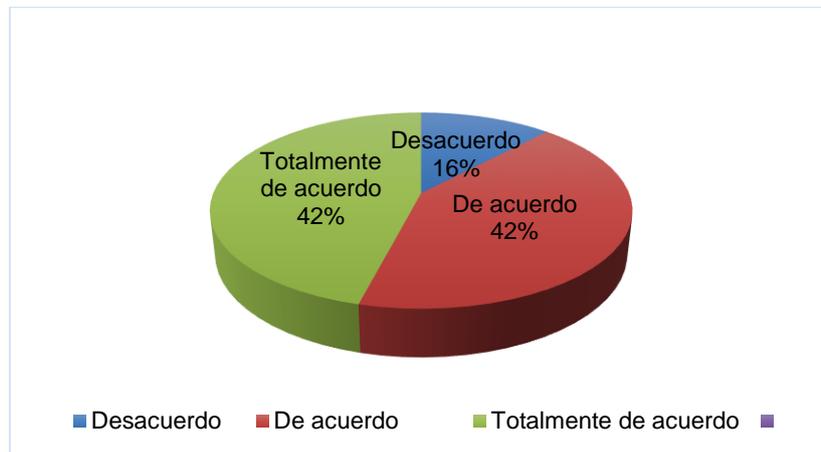
**TABLA N° 9**

Los usuarios carecen de cultura registral

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Desacuerdo	16%	20
	De acuerdo	42%	55
	Totalmente de acuerdo	42%	55
	TOTAL	100%	130

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

**Gráfico N° 9**



**Interpretación**

Podemos observar que en esta Tabla y gráfico ante la pregunta si los usuarios carecen de cultura registral, el 42%, significando ello 55 abogados de la ciudad de Puno, los cuales respondieron que estuvieron totalmente de acuerdo, en el mismo sentido el otro 42%, de los abogados consultados, respondieron a la interrogante que se encontraron de acuerdo, y el 16%, del total de abogados consultados respondieron estar en desacuerdo.

**TABLA N° 10**

Se debe presentar una suspensión de títulos por falta de documentos

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Si	90%	120
	No	5%	5
	Desconoce	5%	5
	TOTAL	100%	130

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

Gráfico N° 10



#### Interpretación

En la Tabla 11 y gráfico 11, podemos observar que, el 90%, de los abogados respondieron que Si, ante la pregunta si se debe presentar una suspensión de títulos por falta de documentos, el 5%, respondieron que No, y solo el otro 5%, de los consultados respondieron que desconocen, ante la pregunta que se propuso durante la encuesta.

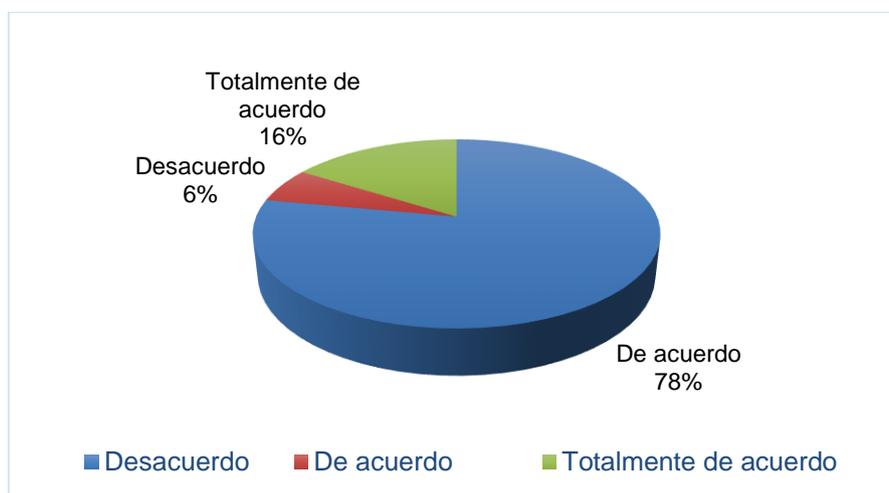
**TABLA N° 11**

Para evitar una suspensión de título debe asesorarse por un abogado

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Desacuerdo	6%	8
	De acuerdo	78%	101
	Totalmente de acuerdo	16%	21
	TOTAL	100%	130

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

**Gráfico N° 11**



#### Interpretación

En la Tabla 11 y gráfico 11, se puede ver que el 78%, de abogados respondieron que se encontraron de acuerdo, el 16% contestaron que estuvieron totalmente de acuerdo y el 6%, respondieron estar en desacuerdo, frente a la pregunta si ante suspensión de título debe asesorarse por un abogado

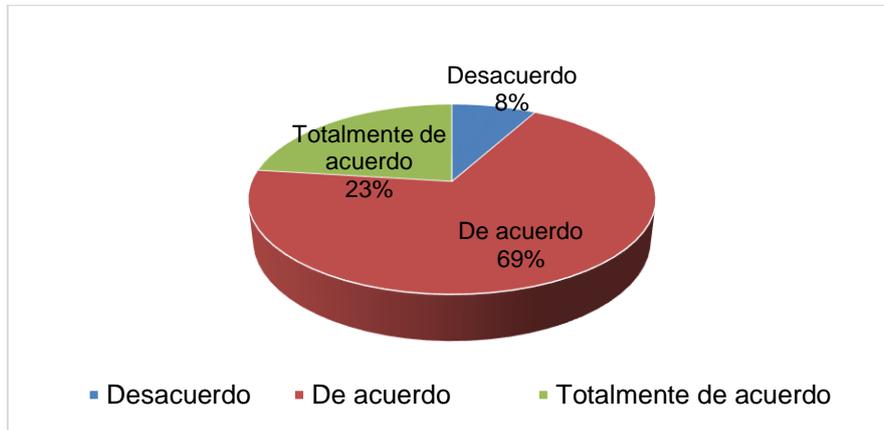
**TABLA N° 12**

Documentación original se reducen las observaciones de los títulos

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Desacuerdo	8%	10
	De acuerdo	69%	90
	Totalmente de acuerdo	23%	30
	TOTAL	100%	130

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

**GRÁFICO N° 12**



#### Interpretación

En la tabla N° 12 y gráfico N° 12, se puede ver que, el 69%, de los abogados respondieron que se encontraron de acuerdo, el 23%, de estos encuestados contestaron, estar totalmente de acuerdo, el 8%, respondieron que estuvieron en desacuerdo.

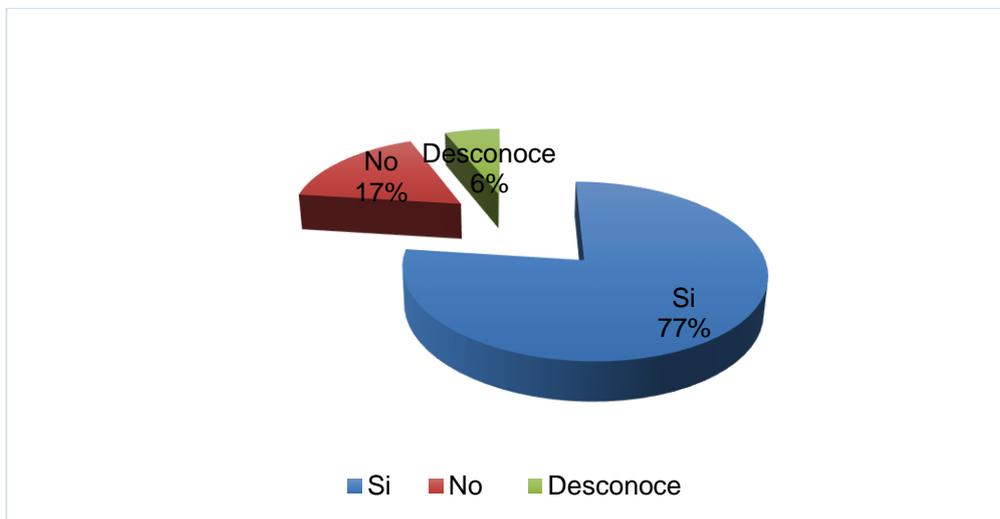
**TABLA N° 13**

Debe haber un acercamiento al servicio público registral

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Si	77%	100
	No	17%	22
	Desconoce	6%	8
	TOTAL	100%	130

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

**Gráfico N° 13**



**Interpretación**

En la tabla N° 13 y gráfico N° 13, se puede ver que, el 77% respondió que sí, Debe haber un acercamiento al servicio público registral, por otro lado, el 17% de los abogados respondió que No, y el 6% de estos encuestados respondieron que desconocen.

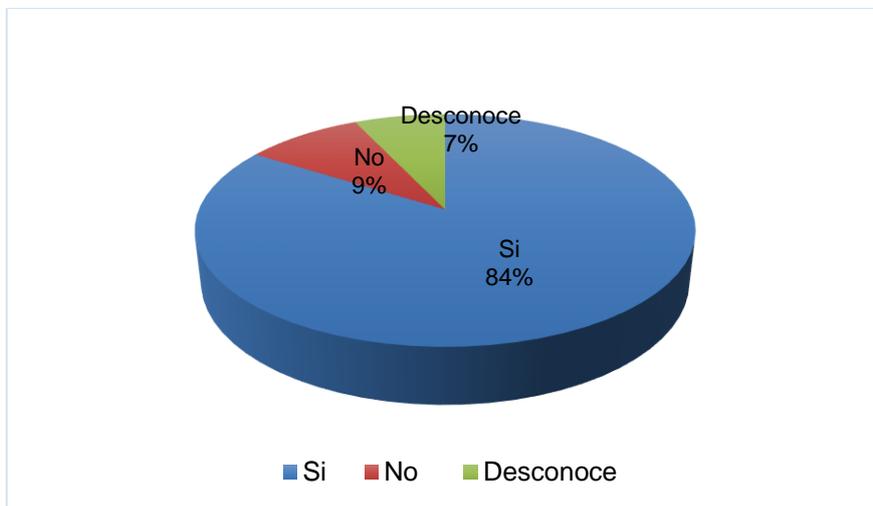
**TABLA N° 14**

La calificación de títulos previene el fraude inmobiliario

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Si	84%	110
	No	9%	11
	Desconoce	7%	9
	TOTAL	100%	130

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

Gráfico N° 14



#### Interpretación

En la Tabla N° 14 y gráfico N° 14, se presenta que, el 84% de los encuestados respondieron en forma positiva, y solo el 9%, de abogados respondieron de forma negativa y el 7% restante contestaron que desconocen frente a la pregunta sobre si la calificación de títulos previene el fraude inmobiliario

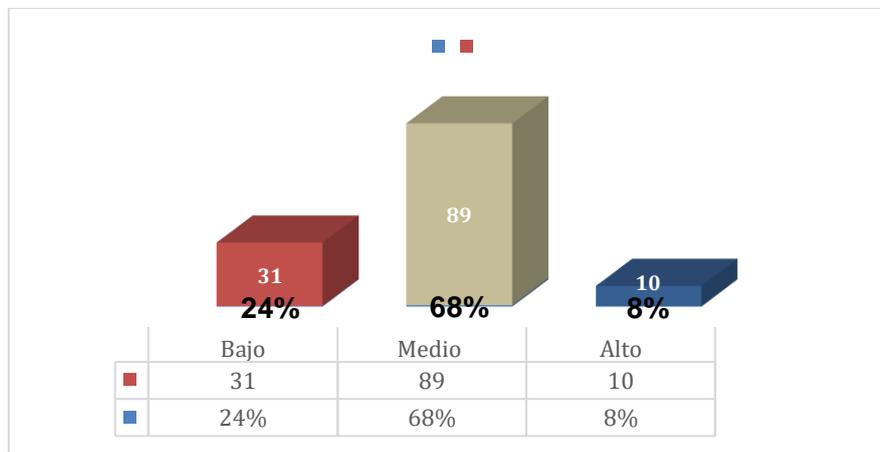
**TABLA N° 15**

Nivel de calificación de títulos en Registros públicos

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Bajo	24%	31
	Medio	68%	89
	Alto	8%	10
	TOTAL	100%	130

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

Gráfico N° 15



**Interpretación**

En la tabla N° 15 y gráfico N° 15 se observa que, el 68%, de los abogados contestó que el Nivel de calificación de títulos en Registros públicos es Medio, el 24% de los abogados respondió que el Nivel de calificación de títulos es Bajo y solo el 8% de los abogados encuestados respondió que es nivel es alto.

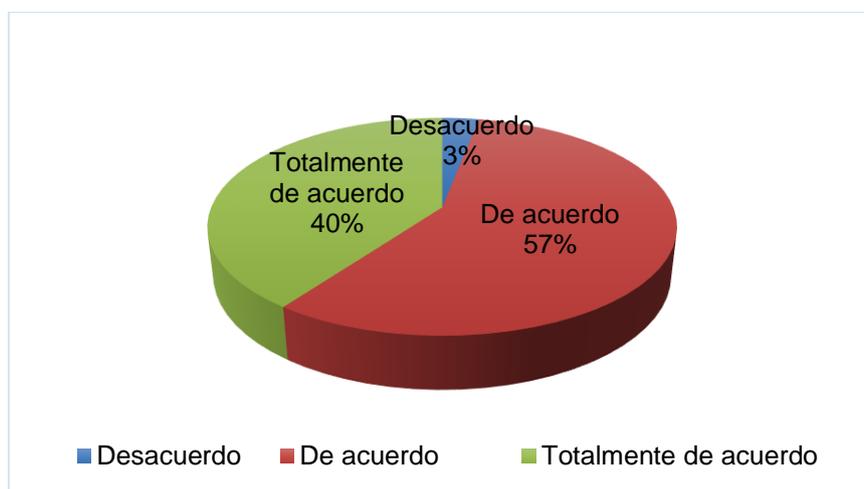
**TABLA N° 16**

Registros públicos debe buscar un desarrollo sostenido de cultura registral

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Desacuerdo	3%	4
	De acuerdo	57%	74
	Totalmente de acuerdo	40%	52
	TOTAL	100%	130

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

**Gráfico N° 16**



#### Interpretación

En la Tabla N° 16 y gráfico N° 16, se puede observar que, ante la pregunta si Registros Públicos debe buscar un desarrollo sostenido de cultura registral, el 57%, respondió de acuerdo, el 40%, de los consultados respondió que estuvieron totalmente de acuerdo y el 3%, de los abogados, respondieron que se encontraron en desacuerdo

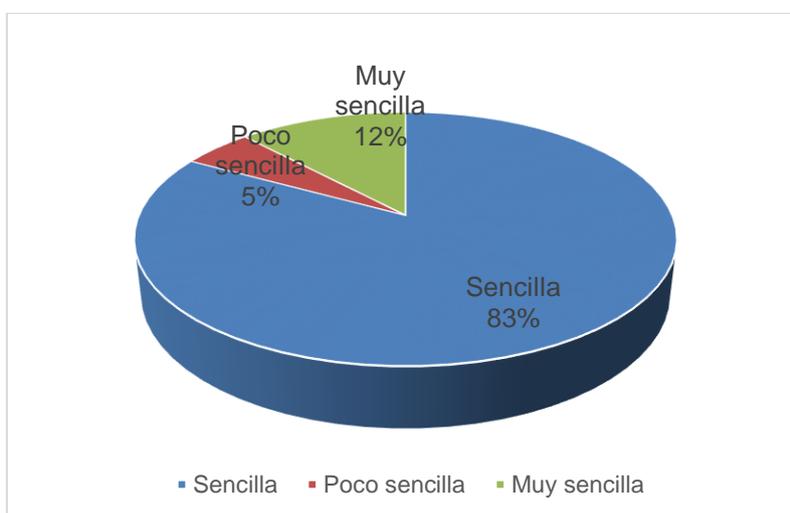
**TABLA N° 17**

Tramitación de documentos en registros

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Sencilla	83%	108
	Poco sencilla	5%	6
	Muy sencilla	12%	16
	TOTAL	100%	130

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

Gráfico N° 17



Interpretación

En la Tabla N° 17 y gráfico 17, se puede ver que, el 83%, de las personas encuestadas respondieron que la tramitación de los documentos en Registros Públicos debe ser sencilla, el 12% de estos encuestados respondieron que la tramitación debe ser muy sencilla y solo el 5% de los encuestados respondieron que debe ser poco sencilla.

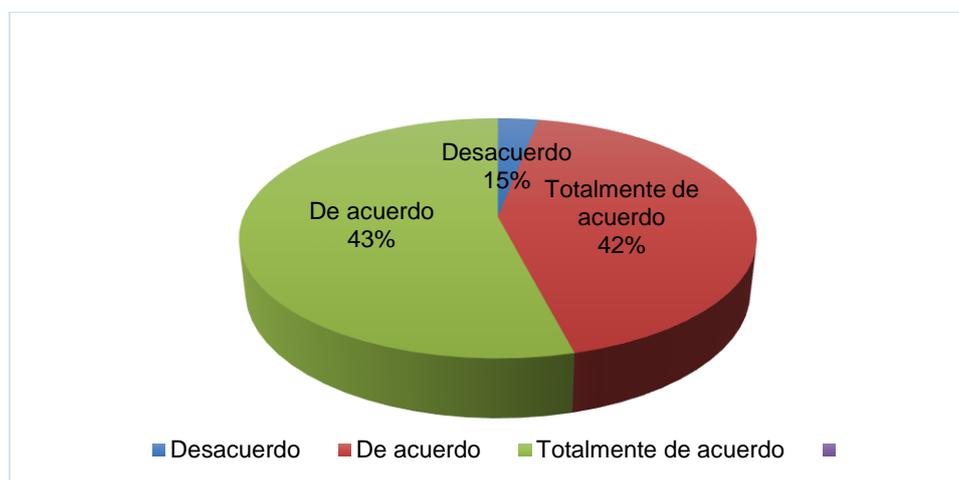
**TABLA N° 18**

Mayor conocimiento del Sistema registral

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Desacuerdo	15%	20
	De acuerdo	43%	56
	Totalmente de acuerdo	42%	54
	TOTAL	100%	130

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

Gráfico N° 18



Interpretación

En la Tabla N° 18 y gráfico N° 18, podemos ver que, el 42% de los abogados encuestados respondió que estuvieron totalmente de acuerdo, el 43% respondió que estuvieron de acuerdo y solo el 15 % respondieron que estuvieron en desacuerdo, frente a la reducción de observaciones en los títulos mejora si se tiene mayor conocimiento registral.

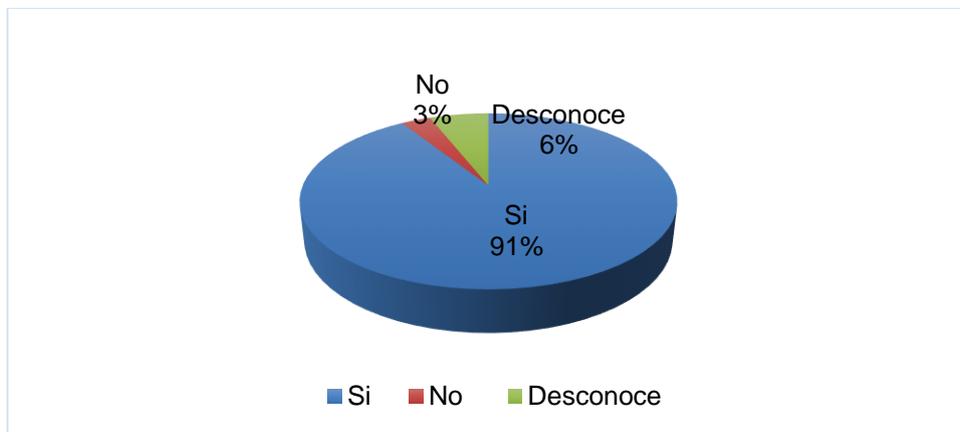
**TABLA N° 19**

Capacitación registral de los usuarios

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Si	91%	118
	No	3%	4
	Desconoce	6%	8
	TOTAL	100%	130

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

Gráfico N° 19



Interpretación

En la Tabla N° 19 y Gráfico N° 19, podemos apreciar que, de los 130 encuestados el 91%, contestaron que Si, la reducción de observaciones en los títulos se debe a una capacitación registral, el 6% respondió que desconoce y solo el 3% respondió que No.

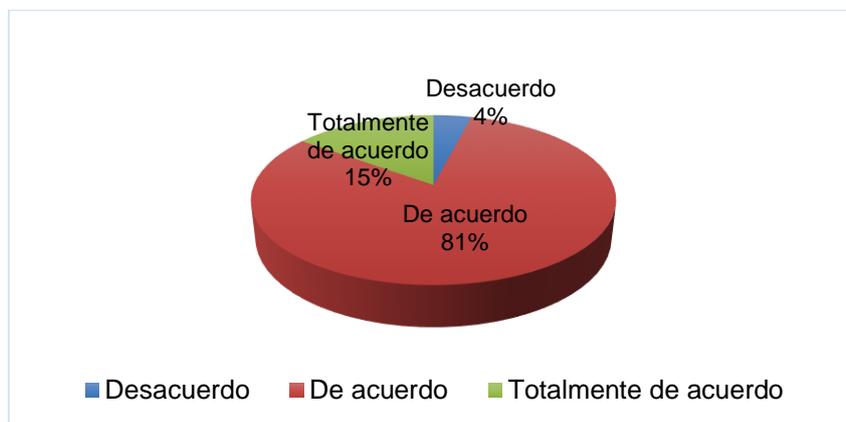
**TABLA N° 20**

Capacitación registral se relaciona con la disminución de observación de títulos

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Desacuerdo	4%	5
	De acuerdo	81%	106
	Totalmente de acuerdo	15%	19
	TOTAL	100%	130

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

**Gráfico N° 20**



#### Interpretación

En la Tabla N° 20 y gráfico N° 20 se puede evidenciar que el 81% del total de encuestados es decir la mayoría contestó estar de acuerdo con la pregunta si la capacitación registral se relaciona con la disminución de observación de títulos, el 15% respondió que se encontró totalmente de acuerdo y el 4% respondió que se encuentran en desacuerdo.

## 4.2 Contrastación de la Hipótesis

### Hipótesis Principal:

La capacitación registral influye significativamente en la reducción de las observaciones de los títulos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.

### Hipótesis nula:

La capacitación registral NO influye significativamente en la reducción de las observaciones de los títulos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.

### Hipótesis alternativa:

La capacitación registral influye significativamente en la reducción de las observaciones de los títulos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.

Pruebas de chi-cuadrado			
	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	139,866 <sup>a</sup>	4	,000
Razón de verosimilitud	135,096	4	,000
Asociación lineal por lineal	90,096	1	,000
N de casos válidos	130		
a. 4 casillas (44.4%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es .31.			

H<sub>1</sub> La capacitación registral influye significativamente en la reducción de las observaciones de los títulos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.

H<sub>0</sub> La capacitación registral NO influye significativamente en la reducción de las observaciones de los títulos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.

$$X^2 = 139,866 \text{ es mayor que } X^2c = 9,488$$

Al respecto el resultado de Chi cuadrado es: 139,866 es mayor que  $X^2_c = 9.488$  se rechaza la  $H_0$  hipótesis nula y se acepta la  $H_1$  hipótesis alternativa, La capacitación registral influye significativamente en la reducción de las observaciones de los títulos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.

Estos resultados son verificados por la prueba bilateral asintótica cuyo valor es 0.000, menor a la probabilidad de  $p_v = 0.05$ .

### Hipótesis específica N° 1

La capacitación registral influye significativamente en la suspensión de títulos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno

### Hipótesis nula:

La capacitación registral No influye significativamente en la suspensión de títulos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.

### Hipótesis Alternativa:

La capacitación registral influye significativamente en la suspensión de títulos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.

Pruebas de chi-cuadrado			
	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	86,398 <sup>a</sup>	4	,000
Razón de verosimilitud	86,193	4	,000
Asociación lineal por lineal	58,705	1	,000
N de casos válidos	130		
a. 3 casillas (33.3%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es 1.15.			

H<sub>1</sub> La capacitación registral influye significativamente en la suspensión de títulos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.

H<sub>0</sub> La capacitación registral No influye significativamente en la suspensión de títulos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.

$$X^2 = 86,398 \text{ es mayor que } X^2c = 9.488$$

Al respecto el resultado de Chi cuadrado es: 86,398 es mayor que  $X^2c = 9.488$  se rechaza la H<sub>0</sub> hipótesis nula y se acepta la H<sub>1</sub> hipótesis alternativa, La capacitación registral influye significativamente en la suspensión de títulos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.

Estos resultados son verificados por la prueba bilateral asintótica cuyo valor es 0.000, menor a la probabilidad de  $p_v = 0.05$ .

### **Hipótesis específica N° 2**

La capacitación registral influye significativamente en la documentación válida en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.

#### **Hipótesis nula:**

La capacitación registral No influye significativamente en la documentación válida en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno

#### **Hipótesis Alternativa:**

La capacitación registral influye significativamente en la documentación válida en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno

Pruebas de chi-cuadrado			
	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	121,517 <sup>a</sup>	4	,000

Razón de verosimilitud	72,305	4	,000
Asociación lineal por lineal	83,321	1	,000
N de casos válidos	130		
a. 5 casillas (55.6%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es .31.			

H<sub>1</sub> La capacitación registral influye significativamente en la documentación válida en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.

H<sub>0</sub> La capacitación registral No influye significativamente en la documentación válida en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.

$$X^2 = 121,517 \text{ es mayor que } X^2_c = 9.488$$

Al respecto el resultado de Chi cuadrado es: 121,517 es mayor que  $X^2_c = 9.488$  se rechaza la H<sub>0</sub> hipótesis nula y se acepta la H<sub>1</sub> hipótesis alternativa, La capacitación registral influye significativamente en la documentación válida en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.

Estos resultados son verificados por la prueba bilateral asintótica cuyo valor es 0.000, menor a la probabilidad de  $p_v = 0.05$ .

### **Hipótesis específica N° 3**

La capacitación registral influye significativamente en la calificación de títulos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.

#### **Hipótesis nula:**

La capacitación registral No influye significativamente en la calificación de títulos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.

#### **Hipótesis Alternativa:**

La capacitación registral influye significativamente en la calificación de títulos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.

Pruebas de chi-cuadrado			
	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	58,500 <sup>a</sup>	4	,000
Razón de verosimilitud	69,601	4	,000
Asociación lineal por lineal	47,368	1	,000
N de casos válidos	130		
a. 4 casillas (44.4%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es .31.			

H<sub>1</sub> La capacitación registral influye significativamente en la calificación de títulos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.

H<sub>0</sub> La capacitación registral No influye significativamente en la calificación de títulos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.

$$X^2 = 58,500 \text{ es mayor que } X^2c = 9.488$$

Al respecto el resultado de Chi cuadrado es: 58,500 es mayor que  $X^2c = 9.488$  se rechaza la H<sub>0</sub> hipótesis nula y se acepta la H<sub>1</sub> hipótesis alternativa, La capacitación registral influye significativamente en la calificación de títulos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.

Estos resultados son verificados por la prueba bilateral asintótica cuyo valor es 0.000, menor a la probabilidad de  $p_v = 0.05$ .

#### Hipótesis específica N° 4

La capacitación registral influye significativamente en la tramitación de documentos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.

#### Hipótesis nula:

La capacitación registral No influye significativamente en la tramitación de documentos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.

#### Hipótesis Alternativa:

La capacitación registral influye significativamente en la tramitación de documentos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.

Pruebas de chi-cuadrado			
	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	32,231 <sup>a</sup>	4	,000
Razón de verosimilitud	39,521	4	,000
Asociación lineal por lineal	21,798	1	,000
N de casos válidos	130		
a. 6 casillas (66.7%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es 1.38.			

H<sub>1</sub> La capacitación registral influye significativamente en la tramitación de documentos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.

H<sub>0</sub> La capacitación registral No influye significativamente en la tramitación de documentos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.

$$X^2 = 32,231 \text{ es mayor que } X^2c = 9.488$$

Al respecto el resultado de Chi cuadrado es: 32,231 es mayor que  $X^2_c = 9.488$  se rechaza la  $H_0$  hipótesis nula y se acepta la  $H_1$  hipótesis alternativa, La capacitación registral influye significativamente en la tramitación de documentos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.

Estos resultados son verificados por la prueba bilateral asintótica cuyo valor es 0.000, menor a la probabilidad de  $p_v = 0.05$ .

#### **4.3 Discusión de resultados.**

De acuerdo, a los resultados arrojados del cuestionario y realizar el procesamiento estadístico, el conjunto de datos fue analizado de acuerdo con el propósito e hipótesis de la investigación discutiendo los resultados obtenidos y los resultados de investigaciones similares y los resultados de la ciencia, teoría y práctica que existen a este respecto:

1. Con el objeto de demostrar los resultados respecto a la hipótesis principal. La capacitación registral influye significativamente en la reducción de las observaciones de los títulos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno. Recurriendo a nuestro marco teórico, Amado (2018) considera que, (...) no existen criterios de calificación que estén claramente establecidos y determinados. Ante este problema los más perjudicados vendrían a ser los usuarios ya que quedaría en un grado de indefensión en el juicio de epígrafe, ya que no poseen la convicción si el título será rechazado, observado o aceptado.

De igual manera, lo podemos complementar con el objetivo y conclusiones de esta tesis consultada:

Mateo Jesús Erika Elena (2019), en la tesis titulada: Adiestramiento de los trabajadores y su atribución en la calidad de atención al usuario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Oficina Registral de Huacho, 2017. El trabajo de indagación poseyó como objetivo general fijar de qué modo la capacitación de los trabajadores interviene en la disposición de atención al usuario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Oficina Registral de Huacho. Los resultados en cuanto a la "capacitación de

trabajadores”, el 88% declaró que no se siente satisfecho con la metodología utilizada en los eventos de adiestramiento, el 48% expresó que no colocan a prueba las condiciones alcanzadas en los programas de adiestramiento, el 70% declaró que la capacitación ofrecida no ha conseguido intervenir efectivamente en la eficacia de los servicios prestados.

2. Por otra parte, el producto de nuestra Hipótesis específica N° 1, La capacitación registral influye significativamente en la suspensión de títulos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno, demuestra la influencia de la variable Capacitación registral sobre la suspensión de títulos, “el registrador se circunscribe a verificar una valoración indeterminada de la legalidad del hecho inscribible, tal y acorde éste surge en el documento (GONZALES 2008, pág. 117), como podemos apreciar en la teoría como expresa González. En consecuencia, podemos afirmar que al estar sumamente capacitados los registradores públicos podrán determinar con mayor precisión el estado de los documentos que se presentan en Registros Públicos.

Asimismo, el Tribunal Registral indica que “(...) la estimulación apropiada de cualquier providencia del Registrador presume exhibir al manifestante del título, de una forma completa, los vicios remediables o insubsanables comprendidos en el título, o las cogniciones por las que se cancela de un modo u otro, o los porqués por los cuales se estima que concurre una contrariedad del título con otro precedentemente exhibido y por lo cual se enajena la vigencia del asiento de exposición, así como las solturas legales que de modo preciso acopian como hipótesis los asuntos de hecho ocurrentes por el Registrador” (Res. N° 211-2006-SUNARRP-TR-T, FJ 3).

3. Con respecto a la Hipótesis específica N° 2, La capacitación registral influye significativamente en la documentación válida en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno, se puede afirmar de acuerdo a la teoría de acuerdo a los que Manifiesta García (2005) señala que “si son documentaciones legales, el Registrador debe estimar la emulación del Juzgado o Tribunal, así como las rectitudes del documento, como la rúbrica del Juez o Secretario de Juzgado y los impedimentos que se consigan exhibir en cuanto a la disconformidad entre la resolución judicial y lo que es posible inscribir.” De esto podemos verificar lo demostrado en esta hipótesis.

4. Con esa finalidad de seguir demostrando nuestras hipótesis, hacemos referencia a la Hipótesis específica N° 3, sobre La capacitación registral influye significativamente en la calificación de títulos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.

De acuerdo, con lo expresado por Chico y Ortiz (1996) dicen que: “el sistema doctrinal ha señalado las dos magnas designaciones en que debe ser ilustrado el título: material y formal. El título en el aspecto material, no es más que la fuente o motivo justificativo de la ventaja del derecho o de su modificación o decadencia. El título en sentido formal, se refiere al documento en el cual se hace constituir el origen de la unión o contrato que debe inscribirse”. También, se demuestra y confirma lo señalado en esta hipótesis.

5. Sobre las bases de las ideas expuestas, procedemos, respecto a la Hipótesis específica N° 4, sobre La capacitación registral influye significativamente en la tramitación de documentos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno. En este sentido “La apreciación registral establece el análisis meticuloso y riguroso que consume el registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el medio registral, con el propósito de instituir si los títulos exhibidos satisfacen con las exigencias requeridos por el primer párrafo del art. 2011 del Código Civil para convenir al Registro; esto es, la legitimidad de las documentaciones en cuya virtud se exige la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la eficacia del acto, todo ello en solicitud a lo que implique del comprendido de los documentos ostentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos (Res. N°431-2006-SUNARP-TR-A). Al respecto, podemos demostrar lo señalado en esta hipótesis.

## **CAPÍTULO V**

### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

#### **5.1. Conclusiones:**

1. Se demostró, que, la capacitación registral influye significativamente en la reducción de las observaciones de los títulos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.
2. Se pudo evidenciar que, la capacitación registral influye significativamente en la suspensión de títulos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.
3. Se comprobó que, la capacitación registral influye significativamente en la documentación válida en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.
4. Se llegó a concluir, que la capacitación registral influye significativamente en la calificación de títulos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.
5. Finalmente, se llegó a la conclusión que, La capacitación registral influye significativamente en la tramitación de documentos en la zona registral XIII sede Tacna, oficina Puno.

## **5.2 Recomendaciones:**

1. Consideramos que, los programas de capacitación registral, tanto para usuarios, como para los registradores son muy limitados, debiendo estos tener mayor alcance sobre todo a nivel de provincias, debido al escaso conocimiento de los usuarios en esta materia y lo que ocasiona son dificultades en la presentación de títulos.
2. Se propone que se pueda crear una norma que permita el acceso a una capacitación sostenida y frecuente, tanto de los Registradores Públicos como de los usuarios, debido a que en el ingreso de títulos requiere de un conocimiento previo para evitar posibles observaciones de los títulos, y generara una mejora para la ciudadanía.
3. La creación de programas de capacitación garantiza una mejor preparación tanto para el personal de Registros Públicos, así como para los usuarios quienes serán los más beneficiados con esta iniciativa, otorgando una mejoría en la disposición de los usuarios y garantiza una reducción en las observaciones de los títulos presentados, agilizaría los trámites evitando la demora en lo títulos observados y la tachas.
4. Los programas actuales de Sunarp de capacitación y cultura registral, que están propuestos en la página web de la institución, no cubren la necesidad de los usuarios, debido a que no está pensado en algunos lugares en los cuales no llega de forma adecuada el internet a los usuarios que no cuentan con el servicio debiendo buscar medios alternativos o con mayor cobertura.
5. El beneficio que se busca alcanzar no es solo para un sector de la población sino llegar a un grupo mayor del país sobre todo a las provincias del interior del territorio nacional logrando acercar más al ciudadano a la institución y sobre todo lograr la ansiada capacitación de los usuarios.

## REFERENCIAS

1. Alca, W. (2011). Fuero Registral, 10(7), 238. Recuperado de <https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/revista-fuero-registral/2011/FRegistral7-jun2011.pdf>
2. Amado, E. (2018). Derecho Registral inmobiliario. Legales ediciones. Volumen 1. Lima – Perú.
3. Carrera, E. (2000). El procedimiento Registral en el Perú. Ediciones Palestra, Lima.
4. Castrejón, E. (2014) Problemática del Área de Archivo Registral de la SUNARP - Cajamarca referida a la atención a los usuarios: Una propuesta de Plan de Capacitación – 2014. (Tesis de Maestría). Recuperado de <https://repositorio.unc.edu.pe/bitstream/handle/UNC/727/T%20658%20C346%202014.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
5. Chico, J. (1996) Calificación Jurídica, Conceptos básicos y Formularios registrales. En: La Calificación Registral. Tomo I. Edición a cargo de Francisco J. Gómez Gálido, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Editorial Civitas, Madrid, p. 218.
6. D.S. N° 007-2014-JUS
7. Directiva N° 004-2014-SUNARP/ SN
8. García, J. (1988). Derecho inmobiliario registral o hipotecario, t. I, Madrid, Civitas, 1988, p. 145.
9. García, J. (2005). "Principio de rogación y legalidad" en Código Civil Comentado, p. 392.
10. Gonzales, G. (2008). Introducción al derecho Registral y Notarial. 2da Edición. Editorial Juristas Editores
11. Gonzales, J. (2002). Comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos. Lima: Gaceta Jurídica.
12. Guerra, R. (2013). La pluralidad de instancias en el procedimiento registral y la competencia contencioso administrativa. Revista Gaceta Civil & Procesal Civil. Tomo 3, Gaceta Jurídica, Lima, setiembre de, p. 43 y ss.

13. Guevara, R. (1996). Derecho Registral. Tomo I, Lima, Ediciones FECAT p. 157. Recuperado de <https://www.realthor.net/blog/que-significa-titulo-en-sunarp>
14. Labariega, P. (2006). El registro público de comercio. Una disquisición retrospectiva. Recuperado de <file:///C:/Users/rober/Downloads/3871-4865-1-PB.pdf>
15. López, G. (2015). Nivel de conocimiento del derecho registral en autoridades comunales de la provincia de maynas, 2015. (Tesis de Maestría). Recuperado de: <http://repositorio.unjfsc.edu.pe/bitstream/handle/UNJFSC/2989/MATEO%20JESUS%20ERIKA.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
16. Mateo, E. (2019). Capacitación de los trabajadores y su influencia en la calidad de atención al usuario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, oficina registral de Huacho, 2017. (Tesis de Maestría). Recuperado de: <http://repositorio.unjfsc.edu.pe/bitstream/handle/UNJFSC/2989/MATEO%20JESUS%20ERIKA.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
17. Monroy, J. (1998). Teoría General del Proceso. Editorial Themis, Bogotá, p. 301.
18. Moron, J. (2016). Comentarios a la Ley de Procedimientos Administrativos General. Editorial Gaceta Jurídica, Lima, p. 244.
19. Ortiz, J. (2015). Calificación registral de documentos administrativos: ¿quién ve por ella? ¿dónde estamos? ¿hacia dónde vamos? Ed. Revista de Derecho Administrativo, p. 91.
20. Pau, A. (1995). Curso de Práctica Registral. Publicaciones de la Universidad Pontificia de Comillas, Gráficas Alberdi, Madrid, p. 72.
21. Peña, Q. (1986). Manual de Derechos reales. Derecho Hipotecario. 2da Edición, Universidad de Madrid. Facultad de Derecho sección publicaciones.
22. Perez, A. (2015). Nivel de conocimiento del derecho registral en autoridades comunales de la provincia de maynas, 2015. (Tesis de Maestría). Recuperado de <https://repositorio.unapiquitos.edu.pe/handle/20.500.12737/4207>
23. Resolución N° 195-2001-SUNARP-SN

24. Resolución N° 179-2015-SUNARP-SN
25. Resolución N° 211-2006-SUNARRP-TR-T, FJ 3
26. Resolución N°431-2006-SUNARP-TR-A
27. Resolución N° 153-2014-SUNARP-TR-A del 20/03/2014
28. Resolución N° 169-2017-SUNARP-SN
29. Resolución N° 234-2014-SUNARP/SN del 17/09/2014
30. Resolución N° 761-2014-SUNARP-TR-L del 16/4/2014
31. Fuero registral (2018). Recuperado de [www.suanarp.gob.pe](http://www.suanarp.gob.pe).
32. Suarez, G. (2017). Sistematización del servicio público registral inmobiliario en las oficinas de registro de instrumentos públicos en Colombia. (Tesis de Maestría). Recuperado de <https://repository.unad.edu.co/bitstream/handle/10596/13526/60289812.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
33. Sunarp. 2008. Reglamento General de los Registros Públicos y Reglamento de Sociedades. Editorial Palestra Editores, Lima, p. 35.
34. Sunarp. 2012. TUO del RGRP. Editorial Sunarp. Lima, p. 67.
35. Sunarp. 2016. "Una nueva etapa en el Registro SID Sunarp". En: Revista Institucional Enfoque Registral. N° 12. Marzo, Editorial Sunarp, Lima, p. 11-13.
36. Sunarp. 2020. Memoria Institucional 2020. Editorial Sunarp, Lima.
37. Vasquez, E. (2001). Excesos en la función calificadora de los Registros Públicos en el Perú. Editorial Folio Real.
38. Vivar, E. (1994). Naturaleza jurídica de la inscripción en el sistema registral peruano. Derecho PUCP, (48), 117-130.

## ANEXOS

### ANEXO I: PRINCIPIOS REGISTRALES

Los principios registrales orientan la inscripción, el procedimiento y organización del registro y se basan en las normas jurídicas, la jurisprudencia y la doctrina y son la base al derecho positivo registral del sistema registral del estado.

Los principios registrales que reconoce nuestro sistema registral se encuentran básicamente en el Libro IX del Código Civil de 1984 y están desarrollados en el título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 195-2001-SUNARP-SN.

García J. (1999) propone una muy útil clasificación:

Los Principios registrales relacionados a los requisitos de la Inscripción son:

- Principio de rogación o instancia

Por el principio de rogación entendemos que la administración registral no puede actuar si no media solicitud, petición, ruego, instancia, disposición de los otorgantes de un acto o derecho o de tercero interesado. No existe actuación de oficio.

La rogación constituye un presupuesto de la calificación Registral y determina el momento de inicio de la prioridad. Se constituye además en una derivación de la voluntariedad de la inscripción y en el vehículo a través del cual transita la titulación auténtica para su acceso al Registro. Tales pueden ser los vínculos de este principio con algunos de los demás principios registrales que tratamos seguidamente.

Es importante este principio por su incidencia como impulso inicial del procedimiento registral y sus manifestaciones dentro del mismo. Permite al presentante o a quien este representa el desistimiento total o parcial de la rogatoria; así como el desistimiento de la apelación (manifestaciones negativas). Igualmente, permite al legitimado a solicitar prórrogas, interponer recursos, realizar subsanaciones y cancelar derechos registrales.

El principio de rogación se define como aquel que establece la necesaria instancia o solicitud de los otorgantes de un acto o derecho o de tercero interesado para la práctica por el Registrador Público de los asuntos registrales; salvo mandato legal expreso en contrario. “El principio de rogación se plasma en las normas que exigen petición de parte interesada para lograr la matriculación del inmueble objeto del derecho real o, posteriormente, obtener la mutación de las situaciones jurídicas reales sea ya se encuentran registradas”.

Nuestro sistema normativo registral recoge este principio cuando establece que los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. Los alcances mencionados anteriormente no se aplican, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción; en este supuesto, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementarias que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro. (Art. 2011 CC).

Asimismo, a nivel reglamentario encontramos este principio con la siguiente fórmula: Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa. Se presume que el presentante del título actúa en representación del adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción que se solicita, salvo que aquél haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta. Para todos los efectos del procedimiento, podrán actuar indistintamente cualquiera de ellos, entendiéndose que cada vez que en este Reglamento se mencione al presentante, podrá también actuar la persona a quien éste representa, salvo lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 13 del RGRPP o norma expresa que disponga algo distinto. En caso de contradicción o conflicto entre el presentante y el representado, prevalece la solicitud de éste (numeral III del RGRPP). Importante distinción realizada por la norma entre presentante del título y el sujeto a quien corresponde la rogatoria.

Existen otras normas reglamentarias de las inscripciones en cada registro (Registro de propiedad vehicular, Registro de predios, etc.) que sin variar las definiciones anotadas hacen mención del principio de rogación.

- Principio de tracto sucesivo

Este principio es regulado por el Código Civil en su artículo 2015 y sus alcances son propios del registro de predios.

Así, se establece que ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane (art. 2015 CC).

En tal sentido se concibe a este principio como “presupuesto esencial del procedimiento registral...” y como “principio de orden registral.” Se trata de que la cadena de transmisiones se produzca de modo continuo, que el historial del predio se produzca ordenadamente.

Posteriormente para darle alcance a la totalidad de registros (registro de bienes y registro de personas) se amplía su contenido en el RGRRPP comprendiendo tanto “el derecho de donde emane” como “el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario” (numeral VI del RGRRPP).

- Principio de legalidad

Está referido al control de legalidad que realizan las instancias registrales de los actos, derechos, contratos, etc. cuya inscripción se solicita.

Nuestro sistema normativo registral recoge este principio cuando establece que los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. Los alcances mencionados anteriormente no se aplican, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción; en este supuesto, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones

o información complementarias que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro. (Art. 2011 CC).

Precisando los alcances de la norma referida se establece que los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción. La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro (numeral V del RGRRPP).

- Principio de titulación auténtica

La titulación auténtica constituye “una primera garantía de legalidad” que persigue el sistema registral al exigir, salvo disposición en contrario, que la inscripción se realice en mérito a instrumento público, vale decir con instrumentos en los que interviene el Notario, profesional del Derecho, o de funcionarios públicos en el ejercicio de sus funciones.

La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria (art. 2010 del CC). Precisando estos alcances, el RGRRPP establece que los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa (numeral III del Título preliminar).

- Principio de especialidad o determinación

Con este principio el sistema registral busca otorgar claridad en la inscripción. Al registro deben acceder situaciones y relaciones jurídicas perfectamente determinadas. Por ello se denomina, también, principio de determinación o

especificación.

En nuestro sistema registral este principio no se limita únicamente al registro de predios, sino que alcanza a la generalidad de los registros.

A nivel legislativo, este principio, no ha sido recogido por el Código Civil. Sin embargo, en el RGRPP se establece que por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural, en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles.

Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.

- Principio de prioridad preferente

Parte del aforismo *Prior tempore potior iure*, que en nuestro sistema registral está referido a la fecha de ingreso del título en el Registro. Se trata de una de las manifestaciones del principio de prioridad.

Legislativamente se formula como sigue: “La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro” (art. 2016 CC). Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario (numeral IX TP del RGRPP).

- Principio de impenetrabilidad

Legislativamente este principio se formula al establecerse que no puede inscribirse un título incompatible con otro... pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha. Asimismo, en el art. 26 del RGRPP se establece que durante la vigencia del asiento de presentación de un título, no podrá inscribirse ningún otro incompatible con éste.

Un título es incompatible con otro ya presentado cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar (art. 26 del RGRRPP).

Existen tres momentos desde la presentación del título a la conclusión del procedimiento registral. Hasta la presentación del título es de aplicación el principio de prioridad preferente; desde la presentación del título hasta la conclusión del procedimiento opera el principio de impenetrabilidad; y, desde la inscripción resulta aplicable el principio de prioridad excluyente.

Pau Pedrón lo incluyó como uno de los “principios hipotecarios apócrifos”. Sin embargo, en nuestro sistema normativo fue recogido en el art. 149 del derogado Reglamento General de los Registros Públicos de 1968 y, actualmente, se encuentra regulado en el nuevo RGRRPP en el numeral X del título preliminar.

b) Principios registrales que se refieren a los efectos de la Inscripción

- Principio de legitimación registral

El principio de legitimación esta referido a uno los efectos que produce la inscripción: presunción iuris tantum de certeza respecto de su contenido, al que, igualmente, se presume exacto y válido. La legitimación puede ser activa cuando está dirigida al titular quien puede actuar conforme al contenido del asiento o pasiva cuanto es un tercero el que valiéndose del contenido de un asiento se relaciona con el titular.

La lectura del artículo 32 del RGRRPP nos da una idea clara del carácter progresivo de la calificación: Cada una de las comprobaciones, confrontaciones o verificaciones que realiza el registrador Público constituyen pronunciamiento de legalidad o licitud, si esto no se produce está obligado a formular la denegatoria en forma simultánea y fundamentada jurídicamente. En razón a ello se concluye que, siendo progresiva, “la legitimación es el pronunciamiento de un oficial público acerca de la legalidad o licitud de un acto jurídico”.

No debemos olvidar que la inscripción legitima mas no convalida los actos que sean nulos o anulables (art. 42 del RGRRPP).

En nuestro sistema normativo registral este principio establece que el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez (art. 2013 del CC). El RGRRPP al reglamentar este principio no solo presume certeza, sino exactitud y validez, situación que lo hace discutible. Así, señala que los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez (numeral VII del RGRRPP).

- Principio de fe pública registral

Los elementos que definen a este importante principio, que otorga integridad al sistema registral e integra a los demás principios, los encontramos en el art. 2014 del Código civil.

En efecto, dicha norma establece que el tercero que de buena fe (1) adquiere a título oneroso (2) algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo (3), mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho (4), aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro (art. 2014 CC).

La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales (numeral VIII del TP del RGRRPP).

- Principio de prioridad excluyente

Constituye, igualmente, una de las manifestaciones de la prioridad registral y legislativamente se formula estableciendo que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito... aunque sea de igual o anterior fecha (art. 2017 CC – numeral X TP RGRRPP).

Un título es incompatible con otro ya presentado cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar (art. 26 del RGRPP).

Este principio constituye un “efecto de cierre” del registro que viene a ser “una operación meramente formal y mecánica: el título que llega primero clausura el registro para el ulterior incompatible, sin que este título al cual se cierra el Registro sea, siempre, materialmente ineficaz, ni pierda toda posibilidad de ingresar en aquel.”

#### - Principio de Publicidad Registral

Este principio tiene la ventaja de ser el objeto del Sistema Registral en el sentido entendido en términos generales: la exteriorización de situaciones y relaciones jurídicas de modo permanente, continuo y organizado a través del Registro. Su finalidad es proporcionar seguridad jurídica de las situaciones y relaciones jurídicas incorporadas al Registro (seguridad estática) y seguridad en el tráfico (seguridad dinámica) derivado de lo inscrito; y de modo estricto como principio derivado de los efectos materiales o formales de dicha publicidad.

En el Código Civil se regulan los efectos materiales de la publicidad como presunción iuris et de iure y es reconocida como principio. Se establece que se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones (art. 2012 del CC) (publicidad material). Tal presunción se hace efectiva con la posibilidad de conocer, cognoscibilidad, que se otorga a los inscrito mediante la denominada publicidad formal.

#### Publicidad material

Está referida a los efectos recogidos por el Código Civil. Se establece que se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones (art. 2012 del CC).

El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo. El concepto

de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que el RGRRPP expresamente las diferencie. (numeral I del Título Preliminar del RGRRPP).

#### Publicidad formal

En tanto que el Registro es público, la publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo Registral. El personal responsable del Registro no puede mantener en reserva la información contenida en el archivo registral, salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro (numeral II del Título Preliminar del RGRRPP). Un supuesto de este tipo lo contiene el segundo párrafo del art. 126 del RGRRPP cuando la información solicitada afecte el derecho a la intimidad, en cuyo caso la publicidad se proporciona a quienes acrediten interés conforme a las disposiciones de la SUNARP.

## ANEXO II: INFORMACIÓN ACTUALIZADA SOBRE LA ESTADÍSTICA DE LA CAPACITACIÓN

La Memoria Institucional Sunarp 2020 publicada por la Sunarp considera la siguiente información relevante a los propósitos de la presente investigación:

En primer lugar, en la Zona Registral XIII de Tacna, a la que pertenece la Oficina de Puno, la ineficacia asciende a 24.54% considerando que de 129 584 títulos presentados lograron su inscripción solo 97 782.

Títulos presentados e inscritos por zonas registrales – Año 2020

Zonas registrales	Títulos presentados	Títulos inscritos	Avance %
Zona Registral N° I - Sede Piura	95 059	64 824	68,19
Zona Registral N° II - Sede Chiclayo	183 289	163 802	89,37
Zona Registral N° III - Sede Moyobamba	74 813	52 215	69,79
Zona Registral N° IV - Sede Iquitos	21 333	22 126	103,72
Zona Registral N° V - Sede Trujillo	176 393	120 833	68,50
Zona Registral N° VI - Sede Pucallpa	35 203	42 175	119,81
Zona Registral N° VII - Sede Huaraz	66 253	53 784	81,18
Zona Registral N° VIII - Sede Huancayo	151 527	125 850	83,05
Zona Registral N° IX - Sede Lima	1 356 246	1 223 505	90,21
Zona Registral N° X - Sede Cusco	127 455	98 555	77,33
Zona Registral N° XI - Sede Ica	64 279	52 110	81,07
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa	192 216	131 204	68,26
Zona Registral N° XIII - Sede Tacna	129 584	97 782	75,46
Zona Registral N° XIV - Sede Ayacucho	26 292	21 778	82,83
<b>TOTAL</b>	<b>2 699 942</b>	<b>2 270 543</b>	<b>84,10%</b>

Fuente: Oficina General de Planeamiento y Presupuesto (OGPP)

En segundo lugar, en la Zona Registral XIII de Tacna, a la que pertenece la Oficina de Puno, la cantidad de títulos observados ascendió a 25 728 y la cantidad de títulos tachados fue de 12 209. Este número es muy alto y refleja la falta de capacitación principalmente hacia los usuarios del sistema registral.

#### Resultado de la calificación de títulos por zona registral – Año 2020

Zonas registrales	Títulos inscritos	Títulos observados	Expedientes tachados
Zona Registral N° I - Sede Piura	64 824	13 788	9 684
Zona Registral N° II - Sede Chiclayo	163 802	30 879	11 600
Zona Registral N° III - Sede Moyobamba	52 215	9 892	6 463
Zona Registral N° IV - Sede Iquitos	22 126	8 080	2 322
Zona Registral N° V - Sede Trujillo	120 833	38 310	10 042
Zona Registral N° VI - Sede Pucallpa	42 175	6 865	3 129
Zona Registral N° VII - Sede Huaraz	53 784	6 915	4 222
Zona Registral N° VIII - Sede Huancayo	125 850	28 726	34 036
Zona Registral N° IX - Sede Lima	1 223 505	218 890	93 118
Zona Registral N° X - Sede Cusco	98 555	26 197	13 949
Zona Registral N° XI - Sede Ica	52 110	12 969	6 583
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa	131 204	45 578	15 862
Zona Registral N° XIII - Sede Tacna	97 782	25 728	12 209
Zona Registral N° XIV - Sede Ayacucho	21 778	7 003	4 458
<b>TOTAL</b>	<b>2 270 543</b>	<b>479 820</b>	<b>227 677</b>

Fuente: Oficina General de Planeamiento y Presupuesto (OGPP)

En tercer lugar, dentro de sus actividades de inclusión registral la Sunarp a desarrollado las siguientes actividades:

**Brigadas Registrales**, que pretende el acercamiento directo del personal de la Sunarp a cada ciudadano en su vivienda, centro laboral u organización social de un distrito o localidad, beneficiando con la promoción de la denominada “cultura registral” a 2528 personas, a través de 31 eventos, pero ninguno se desarrolló en la Zona Registral XIII Sede Tacna a la que pertenece la Oficina de Puno.

**Registrón Informativo**, que según Sunarp es un programa que tiene por objetivo acercar el registro a todos los usuarios de la manera más sencilla, fácil, accesible y gratuita, a través de campañas masivas de orientación y asesoramiento gratuito en materia registral a cargo de personal especializado, dirigidas a la población, en especial, de zonas urbanas, urbano-marginales y rurales del país, para dar a conocer los servicios registrales a los que pueden acceder, los beneficios e importancia de formalizar sus diversas actividades, predios, terrenos y derechos, así como los riesgos de no hacerlo. Asimismo, se absuelven consultas particulares sobre títulos en trámite en los diversos registros y se incentiva la participación activa de los pobladores del distrito escogido, logrando acercarlos al registro. Se facilita a los usuarios folletos, volantes, formatos y todo lo referido a los servicios que el registro ofrece.

El número de beneficiarios en la Zona Registral XIII Sede Tacna llego solo a 32 ciudadanos.

#### Registrón Informativo – Año 2020

Zonas registrales	REGISTRÓN INFORMATIVO	
	N° de eventos	N° de beneficiarios
Zona Registral N° II - Sede Chiclayo	2	210
Zona Registral N° VI - Sede Pucallpa	2	192
Zona Registral N° VIII - Sede Huancayo	1	51
Zona Registral N° X - Sede Cusco	1	61
Zona Registral N° XIII - Sede Tacna	1	32
Zona Registral N° XIV - Sede Ayacucho	1	40
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	<b>586</b>

**Sunarp Emprendedor**, Actividad institucional cuyo objetivo según Sunarp es brindar información, capacitación focalizada, así como asesoramiento, a través de talleres a los micro y pequeños empresarios en los procesos de formalización de los diversos actos inscribibles vinculados a su objeto social o actividad económica, además de que conozcan las ventajas de la formalización a través de la inscripción registral. Esto les permite alcanzar una serie de beneficios, como la posibilidad de acceso al crédito, contar con representantes y apoderados debidamente acreditados, mejorar sus oportunidades de negocio, facilitar la contratación de bienes y servicios, entre otros. Dicha labor es brindada por personal especializado de la Sunarp, quienes acuden a diversos centros donde se desarrollan actividades comerciales en forma permanente o esporádica (mercados, centros de abastos, centros comerciales, campos feriales, etc.), o en instituciones donde se promuevan actividades empresariales o se dicten talleres o cursos de emprendimiento.

Esta actividad solo beneficio a 30 ciudadanos en la Zona Registral XIII Sede Tacna a la que pertenece la Oficina Puno.

#### Sunarp Emprendedor – Año 2020

Zonas registrales	SUNARP EMPRENDEDOR	
	N° de eventos	N° de beneficiarios
Zona Registral N° I - Sede Piura	1	117
Zona Registral N° III - Sede Moyobamba	1	180
Zona Registral N° V - Sede Trujillo	12	6222
Zona Registral N° VI - Sede Pucallpa	2	95
Zona Registral N° VIII - Sede Huancayo	1	73
Zona Registral N° IX - Sede Lima	3	64
Zona Registral N° X - Sede Cusco	12	1240
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa	2	40
Zona Registral N° XIII - Sede Tacna	1	30
Zona Registral N° XIV - Sede Ayacucho	1	58
<b>TOTAL</b>	<b>36</b>	<b>8119</b>

**Sunarp te Educa**, es un programa que según Sunarp está destinado a promover y desarrollar campañas de educación registral, en el ámbito nacional. Tiene como finalidad difundir, ampliar y reforzar el conocimiento sobre los elementos básicos del funcionamiento del sistema registral nacional (difusión de la cultura registral), o ampliar el conocimiento que puedan tener acerca del mismo y la importancia del registro, en los estudiantes, desde la etapa escolar hasta la educación superior, y en los docentes. Propicia el acceso y la difusión de la información registral al alumno en su centro educativo y brinda capacitación gratuita a los docentes de educación secundaria pública, urbana y rural, de manera que puedan retransmitir el conocimiento al alumno. Esta información es impartida por personal especializado de la Sunarp, quienes con material didáctico, imágenes y descripciones sencillas, permiten dar a conocer los principales actos inscribibles en el registro y su respectivo procedimiento.

Sin embargo, no se desarrolló ningún evento y no hubo ningún beneficiado en la Zona Registral XIII Sede Tacna a la que pertenece la Oficina de Puno.

**Sunarp te Escucha**, es un programa realizado a través de audiencias. Dichas audiencias a decir de Sunarp constituyen un canal directo de comunicación y atención entre las autoridades de las zonas registrales de la Sunarp y el usuario en la oficina registral o fuera de ellas, en lugares de mayor concentración de potenciales usuarios, a fin de brindar una atención directa, eficaz y oportuna a las consultas, inquietudes, sugerencias o reclamos de los usuarios sobre trámites y procedimientos iniciados o por iniciar ante la Sunarp, además de promover valores éticos en la población. Es importante mencionar que son los propios usuarios los que definen los temas en agenda.

Los beneficiados de este programa en la Zona Registral XIII Sede Tacna a la que pertenece la Oficina de Puno, solo llegó a 35 personas en tres eventos.

Zonas registrales	SUNARP TE ESCUCHA	
	N° de eventos	N° de beneficiarios
Zona Registral N° I - Sede Piura	3	17
Zona Registral N° II - Sede Chiclayo	3	48
Zona Registral N° III - Sede Moyobamba	5	52
Zona Registral N° IV - Sede Iquitos	2	10
Zona Registral N° V - Sede Trujillo	3	38
Zona Registral N° VI - Sede Pucallpa	3	121
Zona Registral N° VII - Sede Huaraz	1	7
Zona Registral N° VIII - Sede Huancayo	10	210
Zona Registral N° IX - Sede Lima	3	73
Zona Registral N° X - Sede Cusco	4	55
Zona Registral N° XI - Sede Ica	3	20
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa	1	20
Zona Registral N° XIII - Sede Tacna	3	35
Zona Registral N° XIV - Sede Ayacucho	3	47
<b>TOTAL</b>	<b>47</b>	<b>753</b>

**Talleres Comunidades Campesinas y Rondas Campesinas**, es un programa que Sunarp manifiesta que tiene como propósito llegar a las agrupaciones campesinas (comunidades o rondas), a nivel nacional, a través de talleres de capacitación registral, para que tengan conocimiento de los instrumentos y lineamientos que se requieren para formalizarse, buscando facilitar su acceso a los servicios registrales. Asimismo, se les informa sobre la “Guía general para la inscripción de actos y derechos de las comunidades campesinas”, así como la “Guía general de rondas campesinas y comunales”.

Estos eventos de Talleres Comunidades Campesinas y Talleres Rondas Campesinas no benefició a ninguna persona en la Zona Registral XIII Sede Tacna a la que pertenece la Oficina de Puno.

**Talleres Comunidades Nativas**, este programa a decir de Sunarp se diseñó teniendo en cuenta que es necesario organizar a nivel nacional talleres de capacitación registral dirigido a comunidades nativas para unificar criterios, respecto a la aplicación de la directiva que regula el proceso de inscripción de actos y derechos de las comunidades nativas, aprobada por Resolución N° 122- 2013- SUNARP/SN de fecha 29 de mayo de 2013, cuya guía fue aprobada mediante Resolución N° 345-2013-SUNARP/SN de fecha 17 de diciembre de 2013, la cual incluye modelos de estatutos, constancia de convocatoria, quorum, entre otros, para facilitar el acceso al registro.

Estos talleres que tienen como fin facilitar la viabilidad del mayor número de inscripciones de estas comunidades en los registros públicos, no benefició a ninguna persona en la Zona Registral XIII Sede Tacna a la que pertenece la Oficina de Puno.

**Talleres Organizaciones Sociales de Base (Talleres O.S.B.)**, que según Sunarp tiene por objetivo brindar a las organizaciones sociales de base el acceso a la seguridad jurídica, con un servicio mucho más simple y sencillo. Por ello, mediante Resolución N° 023-2013-SUNARP/SN se instituyó, a nivel nacional, el programa Sunarp – Talleres O.S.B., en virtud del cual se realizan talleres focalizados a las organizaciones sociales de base con el objetivo de brindarles una atención personalizada para facilitar, orientar y propiciar la inscripción de su constitución y demás actos en el registro, permitiéndoles gozar de los beneficios que esto conlleva.

De estos talleres, según la Memoria Institucional de Sunarp del año 2020, no hubo ningún beneficiado en la Zona Registral XIII Sede Tacna a la que pertenece la Oficina de Puno.

En resumen, durante el año 2020, con todos los eventos de inclusión registral que Sunarp informa que desarrolló, solo beneficiaron a 241 participantes que no llega ni al 0.186% de la demanda reflejada por la cantidad de títulos presentados, en la Zona Registral XIII Sede Tacna a la que pertenece la Oficina de Puno.

#### Resumen de eventos y participantes – Año 2020

CANTIDAD DE EVENTOS Y PARTICIPANTES POR ZONA REGISTRAL		
Zonas registrales	Cantidad de eventos	Cantidad de participantes
Zona Registral N° I - Sede Piura	4	134
Zona Registral N° II - Sede Chiclayo	19	968
Zona Registral N° III - Sede Moyobamba	9	497
Zona Registral N° IV - Sede Iquitos	6	242
Zona Registral N° V - Sede Trujillo	24	6859
Zona Registral N° VI - Sede Pucallpa	9	666
Zona Registral N° VII - Sede Huaraz	5	173
Zona Registral N° VIII - Sede Huancayo	21	928
Zona Registral N° IX - Sede Lima	12	481
Zona Registral N° X - Sede Cusco	25	2077
Zona Registral N° XI - Sede Ica	8	366
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa	4	120
Zona Registral N° XIII - Sede Tacna	6	241
Zona Registral N° XIV - Sede Ayacucho	9	366
<b>TOTAL</b>	<b>161</b>	<b>14 118</b>

En cuarto lugar, la capacitación registral dirigida al personal de la institución, así como a usuarios de los servicios que brinda la Sunarp es muy limitada. En general Sunarp informa que se realizaron las siguientes actividades:

**Diálogos con el Tribunal Registral**, que según Sunarp tuvieron por finalidad el intercambio de conocimientos y experiencias entre registradores públicos y vocales del Tribunal Registral, en torno a las resoluciones, precedentes de observancia obligatoria y demás acuerdos plenarios, así como generar propuestas y sugerencias a los temas de predictibilidad registral referidas a las resoluciones del Tribunal Registral.

Durante el año 2020 se realizaron cuatro (4) diálogos con el Tribunal Registral, el primero fue en versión semipresencial (b-learning) y los tres siguientes fueron en versión virtual (e-learning).

#### Diálogos con el Tribunal Registral – Año 2020

Actividad	Modalidad	Fechas	Participantes
I Diálogo con el Tribunal Registral. Lima	semipresencial	31/01/2020 y 05/02/2020	25
II Diálogo con el Tribunal Registral. Norte	virtual	29/05/2020, 03/06/2020 y 10/06/2020	35
III Diálogo con el Tribunal Registral. Sur	virtual	10/07/2020, 14/07/2020 y 15/07/2020	26
IV Diálogo con el Tribunal Registral. Centro	virtual	17/08/2020, 19/08/2020 y 20/08/2020	32
<b>Total de participantes</b>			<b>118</b>

**Talleres de debates y propuestas sobre temas registrales**, que constituyen actividades de predictibilidad desarrolladas con la participación de registradores públicos, asistentes registrales y del personal de apoyo en la calificación registral, a nivel de las zonas registrales, como primera instancia registral, con el objetivo de reflexionar, debatir y proponer criterios y sugerencias de calificación registral.

Durante el año 2020 se realizaron siete (7) talleres, el primero fue en versión presencial y los seis siguientes en versión virtual (e-learning).

## Talleres de debates sobre predictibilidad – Año 2020

Talleres de debates y propuestas sobre temas registrales	Modalidad	Fechas	Participantes
I Taller Zona Registral N° V - Sede Trujillo	presencial	28/02/2020	25
II Taller Zona Registral N° II - Sede Chiclayo	virtual	28/04/2020 y 30/04/2020	20
III Taller Zona Registral N° IX - Sede Lima	virtual	10/08/2020 y 11/08/2020	22
IV Taller Zona Registral N° VIII - Sede Huancayo y Zona Registral N° XIV - Sede Ayacucho	virtual	07/09/2020 y 08/09/2020	24
V Taller Zona Registral N° III - Sede Moyobamba, Zona Registral N° IV - Sede Iquitos y Zona Registral N° VI - Sede Pucallpa	virtual	05/10/2020 y 07/10/2020	28
VI Taller Zona Registral N° X - Sede Cusco y Zona Registral N° XII - Sede Arequipa	virtual	02/11/2020 y 03/11/2020	26
VII Taller Zona Registral N° XI - Sede Ica y Zona Registral N° XIII - Sede Tacna	virtual	07/12/2020 y 09/12/2020	30
<b>Total de participantes</b>			<b>175</b>

**Cursos registrales virtuales**, que estuvieron orientados a temas registrales focalizados con el fin de actualizar y mejorar las competencias de los trabajadores de la Sunarp.

**Pleno Nacional de Publicidad Registral** que propicia el intercambio de conocimientos, experiencias y la generación de propuestas de criterios para la mejora de la predictibilidad en el servicio de publicidad registral. En esta actividad participaron abogados certificadores de la Sunarp a nivel nacional.

## Pleno Nacional de Publicidad Registral – Año 2020

Actividad	Modalidad	Fechas	Participantes
Pleno Nacional de Publicidad Registral	virtual	23/09/2020 y 24/09/2020	62

**Pleno Nacional de Registradores Públicos** que tuvo por finalidad analizar e identificar disposiciones del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos que requieren actualización y modificación, en función al marco legal vigente y a la virtualización de los servicios registrales. En su realización, y atendiendo al estado de emergencia sanitaria vigente, se consideró la participación de un registrador público

por cada zona registral, quienes asistieron en calidad de delegados al mencionado evento.

### Pleno Nacional de Registradores Públicos – Año 2020

Actividad	Modalidad	Fechas	Participantes
VIII Pleno Nacional de Registradores Públicos	presencial	10/12/2020 y 11/12/2020	14

**Cursos registrales virtuales** que estuvieron orientados a temas registrales focalizados con el fin de actualizar y mejorar las competencias de los trabajadores de la Sunarp.

### Cursos registrales virtuales para el personal registral – Año 2020

Actividad	N° de eventos	Fecha de evento	Participantes
Reinscripción de la Hipoteca en El Registro de Predios	1	30/03/2020	118
Cambio de Características	1	31/03/2020	167
La Capacidad Jurídica de las Personas con Discapacidad, Apoyos y Salvaguardias	1	1/04/2020	193
Publicidad Registral	1	1/04/2020	188
Cesión de Hipoteca	1	2/04/2020	68
Garantías Mobiliarias	1	3/04/2020	170
Disolución Liquidación y Extinción de Sociedades	1	6/04/2020	242
Aspectos Registrales de la Elección de Consejos Directivos	1	7/04/2020	206
Formación de la Voluntad Social y Calificación Registral	1	8/04/2020	173
Aspectos Registrales de la Modificación de Reglamento Interno	1	13/04/2020	154
La Tecnología y la Publicidad Registral	1	15/04/2020	270
Los Principios del Sistemas de Garantías Mobiliarias	1	17/04/2020	238
La Sucesión Testamentaria y su Registro	1	20/04/2020	285
Renovación por Tercios en las Cooperativas	1	22/04/2020	69
Declaratoria de Fábrica	1	27/04/2020	341
Organizaciones Sociales del Agua	1	29/04/2020	72
Registro de Concesiones Mineras	1	29/04/2020	218
Calificación de Poderes a Través del SID	1	30/04/2020	298
El Bloqueo y Compra-Venta y su Aplicación en el SID	1	4/05/2020	211
Transferencia Vehicular y su Aplicación en el SID	1	6/05/2020	255
Constitución de Asociaciones Conforme al RIRPJ	1	8/05/2020	223
Resoluciones del Tribunal Referidos al Catastro	1	20/05/2020	19
Sistema de Diario	1	17/06/2020	76
Designación y Salvaguardia	1	19/06/2020	251
Fideicomiso - Lavado de Activos	1	24/06/2020	160
Incompatibilidad y Suspensión de Títulos	1	25/06/2020	126
Curso sobre Oportunidades y Acceso a los Servicios	1	17/04/2020	311
<b>Total</b>	<b>27</b>		<b>5102</b>

**Cursos virtuales sobre modernización de los servicios registrales** dirigidos al personal registral de las 14 zonas registrales y fueron implementados con la finalidad de dar a conocer los nuevos procesos en el marco de la modernización digital y tecnológica de los servicios registrales. En el cuadro siguiente se detallan los temas, expositores, fechas de realización, número de eventos y el total de participantes:

Cursos virtuales sobre modernización de los servicios registrales – Año 2020

Actividad	Nº de eventos	Fecha de evento	Participantes
Sociedad de Acciones Cerrada Simplificada (SACS)	1	13/10/2020	249
La firma digital en el procedimiento registral	1	14/10/2020	48
Avances en los servicios de publicidad registral y medios de pago electrónicos	1	15/10/2020	278
Empleo de la firma electrónica y otras herramientas de las tecnologías de la información en la publicidad registral	1	16/10/2020	102
La firma digital en el procedimiento registral	1	16/10/2020	102
Avances en la presentación de títulos con firma digital: SID-SUNARP	1	21/10/2020	186
Certificado de apoyo y despliegue del SPRN para la atención de certificados literales	1	22/10/2020	520
El certificado de búsqueda catastral en línea	1	23/10/2020	181
La tarjeta de Identificación Vehicular Electrónica – TIVe	1	23/10/2020	181
La firma digital en el procedimiento registral	1	24/10/2020	68
Modificaciones al Reglamento General de los Registros Públicos y al Reglamento del servicio de Publicidad Registral	1	28/10/2020	523
Retos y avances en el proceso de digitalización del archivo registral	1	29/10/2020	187
La firma digital en el procedimiento registral	1	30/10/2020	124
<b>TOTAL</b>	<b>13</b>		<b>2466</b>

Finalmente, Sunarp informa que también se desarrollaron Conferencias Web Sunarp y Congresos Registrales.

En resumen, todos estos esfuerzos de capacitación en general de Sunarp tuvieron efectos muy limitados porque tiene una eficacia real que llega solo al 75.46%.

ANEXO III:

**MATRIZ DE CONSISTENCIA**

**CAPACITACIÓN REGISTRAL Y LA DISMINUCIÓN DE OBSERVACIONES DE TÍTULOS EN LA ZONA REGISTRAL XIII TACNA, OFICINA PUNO.**

TÍTULO	DEFINICIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVOS	FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS	CLASIFICACIÓN DE VARIABLES	DEFINICIÓN OPERACIONAL	METODOLOGÍA	POBLACIÓN, MUESTRA Y MUESTREO	TÉCNICA E INSTRUMENTO
<p>“Capacitación registral y la disminución de observaciones de títulos en la Zona Registral XIII Tacna. oficina Puno”.</p>	<p>Problema Principal ¿De qué manera la capacitación registral influye en la reducción de las observaciones de los títulos?</p>	<p>Objetivo General. Determinar la influencia de la capacitación registral con la reducción de las observaciones de los títulos</p>	<p>Hipótesis principal: La capacitación registral influye significativamente en la reducción de las observaciones de los títulos en la zona registral XII sede Tacna</p>	<p>Variable Independiente Capacitación registral (V.I.)</p>	<p>Capacitación registral (V.I.) . Acercamiento del servicio público registral . Difusión del servicio público registral . Desarrollo sostenido de la cultura registral . Actividades de formación</p>	<p>Tipo: Aplicativo.  Nivel: Descriptivo.  Diseño: M1: Ox – Oy</p>	<p>Población. Para realizar este proyecto de investigación se considera a una población de 250 Abogados que entre sus labores comprenden actividades con Notarías y con los Registros Públicos de la ciudad de Puno.</p>	<p>Técnica de Recolección de datos.  Instrumento: Encuesta.</p>

<p>Problemas Específicos</p> <p>¿De qué manera la capacitación registral influye en la suspensión de los títulos?</p> <p>¿De qué manera la capacitación registral influye en la documentación válida?</p> <p>¿De qué manera la capacitación registral influye en la calificación de títulos?</p> <p>¿De qué manera la capacitación registral influye en la calificación de títulos?</p>	<p>Objetivos Específicos:</p> <p>Establecer la influencia de la capacitación registral en la suspensión de títulos.</p> <p>Determinar la influencia de la capacitación registral en la documentación válida.</p> <p>Determinar la influencia de la capacitación registral en la calificación de títulos.</p> <p>Determinar la influencia de la capacitación registral en la calificación de títulos.</p>	<p>Hipótesis específicas:</p> <p>La capacitación registral influye significativamente en la suspensión de títulos.</p> <p>La capacitación registral influye significativamente en la documentación válida.</p> <p>La capacitación registral influye significativamente en la calificación de título.</p> <p>La capacitación registral influye significativamente en la calificación de títulos.</p>	<p>Variable Dependiente</p> <p>Reducción de las observaciones (V.D.)</p>	<p>Reducción de las observaciones (V.D)</p> <p>. Suspensión de títulos</p> <p>. Documentación válida</p> <p>. Calificación de títulos</p> <p>. Tramitación de documentos</p>		<p>Muestra.</p> <p>Mediante la fórmula correspondiente se determinó el tamaño de la muestra en 130 abogados que entre sus labores comprenden temas notariales o con los registros públicos en la ciudad de Puno</p>	
---	--	---	--	--	--	---	--

	influye en la tramitación de documentos?	en la tramitación de documentos.	tramitación de documentos.					
--	--	----------------------------------	----------------------------	--	--	--	--	--

ANEXO IV:  
**CUESTIONARIO DE CAPACITACIÓN REGISTRAL Y LA DISMINUCIÓN DE  
 OBSERVACIONES DE TÍTULOS EN LA ZONA REGISTRAL XIII TACNA,  
 OFICINA PUNO.**

**INSTRUCCIONES:**

A continuación, se le presentaran una serie de enunciados con la intención de recolectar la información sobre la **Capacitación registral y la reducción de observaciones en los títulos en la zona registral XIII Tacna, oficina Puno. Se le pide marque la alternativa correcta con una X.** Se le recuerda que la encuesta es totalmente anónima

<b>Variables: Capacitación registral, Reducción de observaciones</b>		<b>Totalmente de acuerdo</b>	<b>De acuerdo</b>	<b>Desacuerdo</b>
1	¿Considera importante la Capacitación registral por parte de los usuarios?	Muy importante	Poco importante	Nada importante
2	¿En su opinión cual es el nivel de capacitación registral por parte de los ciudadanos de la ciudad de Puno?	Alto	Medio	Bajo
3	¿Es necesario que los orientadores de Registros Públicos apoyen al usuario en forma permanente en la capacitación registral?	Totalmente necesario	Necesario	Innecesario
4	¿Para usted los Registradores deben obtener una especialización registral constante?	Totalmente de acuerdo	De acuerdo	Desacuerdo
5	¿Para usted los Registros Públicos deben dar una capacitación especializada a los usuarios?	Si	Desconoce	No
6	¿Cree usted que el nivel de trámites en Registros públicos debe ser más sencillos?	Totalmente de acuerdo	De acuerdo	Desacuerdo

7	¿Considera usted que como usuarios de Registros públicos debemos adquirir conocimientos básicos en esta rama del derecho?	Totalmente de acuerdo	De acuerdo	Desacuerdo
8	¿Para usted los Registros Públicos debe difundir el conocimiento registral a los usuarios?	Totalmente de acuerdo	De acuerdo	Desacuerdo
9	¿En su opinión los usuarios debemos ampliar nuestras habilidades capacitándonos en el sistema registral para evitar observaciones en los títulos?	Totalmente de acuerdo	De acuerdo	Desacuerdo
10	¿Considera usted que se debe presentar una suspensión de títulos por falta de documentos?	Si	Desconoce	No
11	¿Considera usted que para evitar una suspensión de título debe asesorarse por un abogado?	Totalmente de acuerdo	De acuerdo	Desacuerdo
12	¿Cree usted que presentado a registros una documentación válida se reducen las observaciones de los títulos?	Totalmente de acuerdo	De acuerdo	Desacuerdo
13	¿Para usted la documentación valida tiene que ver con títulos originales?	Si	Desconoce	No
14	¿Considera usted que la calificación de títulos previene el fraude?	Si	Desconoce	No
15	¿Cuál cree usted que es el nivel de calificación de títulos en Registros públicos?	Alto	Medio	Bajo

16	¿En su opinión Registros públicos debe buscar un desarrollo sostenido de cultura registral?	Totalmente de acuerdo	De acuerdo	Desacuerdo
17	Para usted la tramitación de documentos en Registros públicos debe ser:	Muy sencillo	Sencillo	Poco sencillo
18	¿Considera usted que la reducción de observaciones en los títulos mejora si se tiene un mayor conocimiento del Sistema registral?	Totalmente de acuerdo	De acuerdo	Desacuerdo
19	¿Para usted la reducción de observaciones en los títulos se debe a una capacitación registral de los usuarios?	Si	Desconoce	No
20	¿Considera usted que la capacitación registral se relaciona con la reducción de observaciones de los títulos en registros?	Totalmente de acuerdo	De acuerdo	Desacuerdo