

# **UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA AMAZONIA PERUANA**

**Facultad de Derecho y Ciencias Políticas**



## **NIVEL DE CONOCIMIENTO DEL DERECHO REGISTRAL EN AUTORIDADES COMUNALES DE LA PROVINCIA DE MAYNAS, 2015.**

**Propuestas de Optimización del Sistema Registral en Maynas.**

TESIS

Requisito para optar el Título Profesional de:

**ABOGADO**

AUTOR

**Bach. GORQUI ADI LÓPEZ PÉREZ**

**IQUITOS – PERÚ**

**2016**



**UNAP**

Facultad de Derecho y Ciencias  
Políticas (FADCIP)

**Oficina de Registros y Servicios Académicos**

**ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS**

En la ciudad de Iquitos, a los treinta y uno (31) días del mes octubre de 2016, a las 12:00 horas, en el Auditorio de la FADCIP, se reunieron los miembros del Jurado Calificador designado mediante **Resolución Decanal N° 212-2016-FADCIP-UNAP**, integrado por los señores Miembros que a continuación se indica:

<b>Abog. JORGE WALTER CAMBERO ALVA</b>	<b>Presidente</b>
<b>Abog. MARÍA LUISA VEGAS PÉREZ</b>	<b>Miembro</b>
<b>Abog. ESWIN BELLIDO SALAZAR</b>	<b>Miembro</b>

Quienes, se constituyeron en el Auditorio de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de la Amazonía Peruana, para escuchar y evaluar la sustentación pública de la Tesis titulada: **“NIVEL DE CONOCIMIENTO DEL DERECHO REGISTRAL EN AUTORIDADES COMUNALES DE LA PROVINCIA DE MAYNAS, 2015”**, presentado por el Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas: **GORQUI ADI LÓPEZ PÉREZ**, para obtener el Título Profesional de **ABOGADO**, que otorga la Universidad Nacional de la Amazonía Peruana de acuerdo a la Ley N° 30220 y el Estatuto vigente.

Después de haber escuchado con mucha atención y formuladas las preguntas necesarias por el Jurado Calificador, las que fueron respondidas en forma..... *Satisfactoria*.....

El Jurado Calificador, luego de las deliberaciones correspondientes, en privado, llegó a la conclusión siguiente:

La Sustentación de la Tesis ha sido: ..... *Aprobada por mayoría*.....

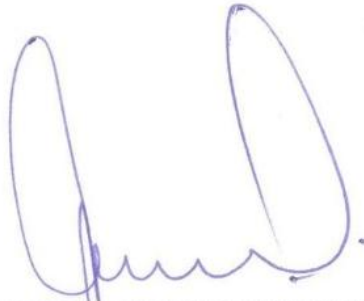
Siendo las *14:00 horas*..... se dio por terminado el acto.

.....  
**Abog. JORGE WALTER CAMBERO ALVA**  
Presidente

.....  
**Abog. MARÍA LUISA VEGAS PÉREZ**  
Miembro

.....  
**Abog. EDWIN BELLIDO SALAZAR**  
Miembro

**JURADO EVALUADOR**



.....  
**Abog. JORGE WALTER CAMBERO ALVA**  
**Presidente**



.....  
**Abog. MARIA LUISA VEGA PEREZ**  
**Miembro**



.....  
**Abog. EDWIN BELLIDO SALAZAR**  
**Miembro**



.....  
**Abog. VICTOR RAUL HOSPINAL HUAYHUA**  
**Asesor**

A mis padres, que con su formación y ejemplo me enseñaron a pensar libremente.

## **AGRADECIMIENTO**

A mi asesor Dr. Víctor Raúl Hospinal Huayhua, por sus valiosos conocimientos, por su acertada dirección profesional y sobre todo por su apoyo incondicional que permitieron el logro del presente trabajo.

Especial agradecimiento al Dr. Jaime Eduardo Meléndez Aspajo, profesor de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, Dr. Luis Enrique Torrez García y al Dr. Ricardo Ríos Ramírez, por sus alcances y sugerencias para la elaboración y validación del contenido del instrumento.

Especial agradecimiento a todos que directa e indirectamente me brindaron su apoyo incondicional durante la ejecución y culminación de este estudio.

A las autoridades comunales de la provincia de Maynas que brindaron su información para el desarrollo de la presente investigación.

Al personal de la Biblioteca Especializada de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, por su apoyo con el material bibliográfico.

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>xiv</b>
<b>CAPITULO I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....</b>	<b>15</b>
<b>1.1. Descripción del problema de investigación.....</b>	<b>15</b>
<b>1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.....</b>	<b>16</b>
1.2.1. Problema general. ....	16
1.2.2. Problemas específicos.....	16
<b>1.3. LOS OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN.....</b>	<b>17</b>
1.3.1. Objetivo general.....	17
1.3.2. Objetivos específicos.....	17
<b>1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.....</b>	<b>18</b>
<b>CAPITULO II. MARCO TEÓRICO .....</b>	<b>20</b>
<b>2.1. ANTECEDENTE DEL ESTUDIO.....</b>	<b>20</b>
<b>2.2. BASE TEÓRICO CIENTÍFICO.....</b>	<b>20</b>
<b>2.2.1. Principios registrales en el derecho registral y derecho civil peruano.....</b>	<b>20</b>
2.2.1.1.1. Principio de Publicidad Registral. ....	22
2.2.1.1.2. Principio de rogación y de titulación auténtica.....	32
2.2.1.1.3. Principio de especialidad.....	38
2.2.1.1.4. Principio de legalidad. ....	40
2.2.1.1.6. Principio de legitimación.....	46
2.2.1.1.7. Principio de fe pública registral.....	48
2.2.1.1.8. Principio de prioridad preferente. ....	52
2.2.1.1.9. Principio de prioridad excluyente.....	54
<b>2.2.2. Sistemas Registrales.....</b>	<b>56</b>
2.2.2.1. Sistemas registrales en atención a varios criterios. ....	57
2.2.2.1.1. Por los efectos de las inscripciones. ....	58
2.2.2.1.2. Por la forma de organización.....	59
2.2.2.1.3. Por la forma de extensión de los asientos.....	60
2.2.2.1.4. Por su relación con la causa del negocio jurídico.....	60
2.2.2.2. Sistemas Registrales de acuerdo al país de origen.....	61
2.2.2.2.1. Sistema Registral Francés. ....	61
2.2.2.2.2. Sistema Registral Alemán. ....	65
2.2.2.2.3. Sistema Registral Australiano (Llamado Sistema Torrens creado por Sir Robert Torrens). ....	67
2.2.2.2.4. Sistema Registral Español. ....	70
<b>2.2.3. Derecho registral. ....</b>	<b>77</b>
2.2.3.2. Naturaleza jurídica.....	79
2.2.3.3.1. Es un Derecho Autónomo. ....	80

2.2.3.3.2. Es un Derecho Heterogéneo.....	81
2.2.3.3.3. Es un Derecho Limitativo.....	81
2.2.3.3.4. Es un Derecho Formalista.....	82
<b>2.2.4. Legislación registral peruana.....</b>	<b>83</b>
2.2.4.1. Antecedentes.....	83
2.2.4.2. Superintendencia Nacional de Registros Públicos (Sunarp). .....	85
2.2.4.3. Organización Territorial. ....	87
2.2.4.4. Zona registral N° IV sede Iquitos. ....	88
2.2.4.5. Organización jerárquica.....	88
2.2.4.5.1. Alta dirección.....	88
2.2.4.5.2. Órgano consultivo. ....	88
2.2.4.5.3. Órgano de control institucional. ....	89
2.2.4.5.4. Órgano de defensa jurídica institucional.....	89
2.2.4.5.5. Órganos de asesoramiento. ....	89
2.2.4.5.6. Órganos de apoyo.....	89
2.2.4.5.7. Órganos de línea.....	89
2.2.4.5.8. Órgano de segunda instancia administrativa registral.....	90
2.2.4.5.9. Órganos desconcentrados. ....	90
<b>2.2.5. El procedimiento registral.....</b>	<b>92</b>
2.2.5.1. Definición.....	92
2.2.5.2. Naturaleza jurídica.....	92
2.2.5.3. Finalidad del Procedimiento Registral. ....	94
2.2.5.4. Procedimiento Registral en Primera Instancia.....	95
2.2.5.4.1. Inicio del Procedimiento Registral. ....	95
2.2.5.4.2. Calificación Registral.....	96
2.2.5.4.3. Conclusión del Procedimiento.....	98
2.2.5.5. Procedimiento Registral en Segunda Instancia.....	99
2.2.5.5.1. Recurso de apelación.....	99
2.2.5.5.2. Requisitos de admisibilidad.....	100
2.2.5.5.3. Calificación del recurso de apelación.....	101
2.2.5.5.4. Consecuencias de la calificación.....	102
2.2.5.5.5. Pronunciamiento (del Tribunal Registral). ....	102
2.2.5.5.6. Ejecución de resoluciones.....	102
<b>2.2.6. Distribución de registros agrupado en la Sunarp.....</b>	<b>104</b>
2.2.6.1. Registro de Personas Jurídicas y Naturales.....	104
2.2.6.2. Registro de Bienes. ....	106
<b>2.2.7. Las comunidades nativas y la inscripción de actos y derechos.....</b>	<b>108</b>
2.2.7.1. Actos inscribibles en el registro de personas jurídicas. ....	111
2.2.7.2. Actos inscribibles en el registro de propiedad inmueble.....	112
<b>2.3. MARCO CONCEPTUAL.....</b>	<b>114</b>
2.3.1. Comunidad.....	114
2.3.2. Registro público.....	114
2.3.3. Normatividad.....	115
<b>CAPITULO III. METODOLOGÍA.....</b>	<b>116</b>

<b>3.1. SISTEMA DE HIPÓTESIS.....</b>	<b>116</b>
<b>3.2. VARIABLES.....</b>	<b>116</b>
3.2.1. Identificación de variable. ....	116
3.2.2. Definición de variables.....	116
<b>3.3. TIPO Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN.....</b>	<b>117</b>
3.3.1. Enfoque de investigación.....	117
3.3.2. Tipo de investigación.....	117
3.3.3. Nivel de investigación. ....	118
3.3.4. Diseño de investigación.....	118
<b>3.4. POBLACIÓN Y MUESTRA.....</b>	<b>119</b>
3.4.1. Población.....	119
3.4.2. Muestra.....	119
<b>3.5. PROCEDIMIENTOS, TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.....</b>	<b>119</b>
3.5.1. Procedimientos de recolección de datos. ....	119
3.5.2. Técnicas de recolección de datos.....	120
3.5.3. Instrumento de recolección de datos.....	120
<b>3.6. TÉCNICAS PARA EL PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS...124</b>	
3.6.1. Plan de tabulación. ....	124
3.6.2. Plan de análisis.....	125
<b>CAPITULO IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....</b>	<b>127</b>
<b>4.1. DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA.....</b>	<b>127</b>
4.1.1. Distribución de la muestra según edades.....	127
4.1.2. Distribución de la muestra, según sexo. ....	128
4.1.3. Distribución de la muestra, según experiencia laboral en el cargo. ....	129
<b>4.2. RESULTADO DESCRIPTIVO DE LA VARIABLE Y POR FACTORES.....</b>	<b>130</b>
4.2.1. Factor capacitación.....	130
4.2.2. Dimensión Recursos.....	135
4.2.3. Dimensión eficacia.....	138
<b>CAPITULO V. DISCUSIÓN.....</b>	<b>143</b>
<b>CAPITULO VI. RECURSOS FUENTES DE FINANCIAMIENTO Y CRONOGRAMA. ....</b>	<b>145</b>
<b>6.1. RECURSOS Y PRESUPUESTOS.....</b>	<b>145</b>
<b>6.2. CRONOGRAMA DE ELABORACION DEL PROYECTO.....</b>	<b>146</b>
<b>CAPITULO VII. CONCLUSIONES.....</b>	<b>147</b>
<b>7.1. CONCLUSIONES DE LA CARACTERÍSTICA MUESTRAL.....</b>	<b>147</b>
<b>7.2. CONCLUSIONES ESPECÍFICAS.....</b>	<b>147</b>



7.2.1. Conclusiones del objetivo a) Identificar los indicadores de conocimiento sobre derecho registral. ....	147
7.2.2. Conclusiones del objetivo b) Describir la situación jurídica de reconocimiento e inscripción de la comunidad en la Sunarp. ....	148
7.2.3. Conclusiones del objetivo c) Describir la situación jurídica de reconocimiento e inscripción de las autoridades comunales en la Sunarp. .	148
7.2.4. Conclusiones del objetivo d) Determinar la posesión de documentos normativos, tales como estatutos y reglamentos. ....	149
<b>7.3. CONCLUSIÓN GENERAL.....</b>	<b>149</b>
<b>CAPITULO VIII. RECOMENDACIONES .....</b>	<b>150</b>
<b>CAPITULO IX. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>151</b>
<b>CAPITULO X. ANEXOS .....</b>	<b>158</b>
10.1. ANEXO N° 01. Instrumento de recolección de datos.....	158
10.2. ANEXO N° 02. Matriz de consistencia.....	161

## INDICE DE GRAFICOS

Grafico a. Organigrama de la SUNARP.....	91
Grafico N° 01. Distribución de muestra, según edades.....	127
Grafico N° 02 Distribución de muestra, según sexo.....	128
Grafico N° 03 Distribución de muestra, según experiencia laboral en el cargo.....	129

## INDICE DE CUADROS

Cuadro N° 01. Los programas desarrollados en Iquitos para capacitar a los registradores comunales son apropiados.....	130
Cuadro N° 02. Considera que está capacitado para iniciar adecuadamente la función de registrador.....	131
Cuadro N° 03. Usted recibió capacitación adecuada para seguir eficientemente un proceso de registro.....	131
Cuadro N° 04. Las capacitaciones sobre registros cumple con las expectativas.....	132
Cuadro N° 05. Los objetivos de las capacitaciones son coherentes con la logística disponible.....	132
Cuadro N° 06. Los registros forman parte del Derecho.....	133
Cuadro N° 07. Los registradores se encuentran supeditados a los jueces.....	133
Cuadro N° 08. Prueba para una muestra.....	134
Cuadro N° 09. Cuenta con recursos tecnológicos.....	135
Cuadro N° 10. Tiene acceso a internet o telefonía.....	136
Cuadro N° 11. Los recursos materiales son suficientes para que la función registral sea eficiente.....	137
Cuadro N° 12. Prueba para una muestra.....	138
Cuadro N° 13. Los registros realizados fueron validos en su totalidad.....	139
Cuadro N° 14. Según su percepción, los resultados de sus registros tiene aceptación en la sociedad y en los usuarios.....	139
Cuadro N° 15. Las atribuciones son suficientes para sus funciones.....	139
Cuadro N° 16. Todos sus expedientes fueron resueltos.....	140
Cuadro N° 17. Prueba para una muestra.....	141
Cuadro N° 18. Prueba para una muestra.....	142

## RESUMEN

**Objetivo.** Determinar el nivel de aplicación 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

## **ABSTRACT**

**Objective.** To determine the level of application of the registry law of the comunal authorities in the Province of Maynas in 2015

**Materials and methods:** It was applied a questionnaire was structured in 12 items in a sample of 18 communal authorities

**It was observed:** the result of the level of application of the registry law was  $t = -7,707 < 1,6$   $p = 0.000 < 0.05$

**Conclusions.** The level of knowledge of communal authorities, between agents or lieutenant governors about the registry law is not the most appropriate, assuming that there is a deficient level of knowledge about registry law

## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación titulado “Nivel de conocimiento del Derecho Registral en autoridades comunales de la provincia de Maynas” tiene como finalidad el de determinar el nivel de conocimiento de las autoridades comunales a fin de fortalecer mediante una propuesta de optimización del sistema registral en la provincia de Maynas, situación que en este estado actual en el que vivimos nuestra Región Loreto cada día crece demográficamente estableciéndose nuevas comunidades con una minoría de grupos de familias, que tienen la necesidad de adquirir sus bienes muebles e inmuebles que para tener la certeza y confianza de adquirirlos es preciso de que estén inscritos en la entidad registral.

Teniendo en cuenta la finalidad de la presente investigación, es preciso señalar también la orientación teórica, que a fin de contribuir con los aspectos conceptuales y doctrinario que sirvan para comprender en que se basa la aplicación de los principios y normas de carácter especiales en el proceso registral. No obstante, se orienta también a contribuir al conocimiento de las comunidades más alejadas de la ciudad a través de una propuesta de optimización del sistema registral a fin de que las autoridades comunales tengan acceso a la entidad registral para dar seguridad a sus bienes mediante la publicidad que brinda registros públicos. El ser humano busca en todo momento la seguridad, certeza; el derecho surge con tal propósito para lograr la justicia y la paz social. De esta forma el registro adquiere mayor importancia como mecanismo idóneo de publicidad, legitimidad y fe registral.

En este contexto nuestra investigación estará orientada a determinar el conocimiento del derecho registral y será enfocada principalmente en identificar los indicadores del conocimiento sobre el derecho registral, describir la situación jurídica de reconocimiento e inscripción de la comunidad y de las autoridades comunales en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). Consideramos que la causa principal del desconocimiento del derecho registral es la falta de capacitación a estas autoridades, por el desconocimiento del proceso

de inscripción y de que las comunidades aun no mantienen la cultura de documentación.

Por lo tanto, lo que se pretende en la presente tesis es investigar el nivel de conocimiento del Derecho Registral en autoridades comunales de la provincia de Maynas de esta manera contribuir a una eficiente función de los que cumplen la función de registradores en la comunidad y constituyendo también una fuente de información fidedigna de la realidad jurídica de la región permitiendo a las autoridades comunales los demás agentes económicos puedan realizar con mayor seguridad y celeridad sus transacciones.

Consideramos, que la protección de los derechos de propiedad es fundamental para el desarrollo económico de la región y el país, y en especial, para el incremento patrimonial de la riqueza individual de las personas y la erradicación de la pobreza. Para conseguir este objetivo se debe promover la eficiencia de las instituciones y de los actores que actúan con ellas lo que demandará reformas institucionales que contribuyan a capacitar a las autoridades comunales y que aseguren el acceso al Sistema Registral, brindando facilidades para la inscripción de los actos y derechos de estas comunidades.

En consecuencia, para dar una mayor solución a este problema de investigación hemos planteado el problema que a continuación explicamos en páginas posteriores.

## **CAPITULO I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

### **1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.**

Con la creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos se busca mantener y preservar la unidad y coherencia de la función registral en todo el país, orientado a la especialización, simplificación, integración y modernización de la función.

El sistema vincula en lo jurídico registral a los Registros de todos los sectores públicos y está conformado por los siguientes registros: a) de personas naturales, b) de personas jurídicas, c) de propiedad inmueble, d) de bienes mueble, y e) de carácter jurídico creados o por crearse.

Posteriormente la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos adquiere funciones que se detallan en las siguientes páginas. Funciones que deben ser conocidas por la sociedad colectiva, principalmente, en cuanto al trabajo de investigación se refiere, respecto del conocimiento de las comunidades y autoridades comunales más alejadas de la ciudad.

Sin embargo, teniendo en cuenta que existe un elevado número de personas y jueces que carecen de conocimientos necesarios sobre derecho registral (Bustamante, R., 2001). Y que por lo tanto no se sienten en la obligación de participar de su conocimiento y cumplimiento (Delgado, A., 2000), planteamos una propuesta de optimización respectos del sistema registral en Maynas.

Además, se presenta la situación de la dificultad de inscripciones, es así que la Superintendencia Nacional de los Registros Publico (En adelante SUNARP), establece lineamientos especiales y flexibles para simplificar los trámites de acceso al registro de estas poblaciones, mediante la Directiva N° 05-2013-SUNARP/SN. A través de las cuales las comunidades nativas



podrán inscribir y acceder con mayor facilidad al reconocimiento de sus derechos y actos jurídicos realizados ante la SUNARP (El Peruano, 2015).

Bien lo afirma García, G. (1999) cuando señala que existe por lo tanto una falta de conocimiento en nuestro medio de las ventajas del Registro. Por lo tanto, por añadidura, no sólo se debe hacer referencia a las ventajas, sino a todo el sistema registral, más aún en las zonas aisladas o rurales, a donde el acceso a la información y comunicación aun es una carencia social; es decir, contextualizando el entorno local, se haría referencia a las comunidades provinciales, donde se asume que tanto autoridades como pobladores presentan deficiencias sobre el conocimiento del sistema registral y la aplicación del mismo.

El contexto problemático registral, que en investigación se entiende, como el conocimiento a obtener sobre una determinada realidad objeto de estudio-, abarca además la deficiente situación registral de las comunidades de la provincia de Maynas, requieren que los servicios registrales sean optimizados.

## **1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.**

### **1.2.1. Problema general.**

¿Cuál es el nivel de conocimiento del derecho registral en autoridades comunales de la provincia de Maynas en el año 2015?

### **1.2.2. Problemas específicos.**

a) Cuáles son los indicadores de conocimiento sobre derecho registral?

- b) ¿Cuál es la situación jurídica de reconocimiento e inscripción de la comunidad en la SUNARP?
- c) ¿Cuál es la situación jurídica de reconocimiento e inscripción de las autoridades comunales en la SUNARP?
- d) ¿Poseen documentos normativos, tales como estatutos y reglamentos?
- e) ¿Cómo mejorar el nivel de conocimiento del derecho registral?
- f) ¿Cómo optimizar el sistema registral en la provincia de Maynas?

### **1.3. LOS OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN.**

#### **1.3.1. Objetivo general.**

Determinar el nivel de conocimiento del derecho registral de las autoridades comunales de la provincia de Maynas en el año 2015

#### **1.3.2. Objetivos específicos.**

- a) Identificar los indicadores de conocimiento sobre derecho registral
- b) Describir la situación jurídica de reconocimiento e inscripción de la comunidad en la SUNARP
- c) Describir la situación jurídica de reconocimiento e inscripción de las autoridades comunales en la SUNARP
- d) Determinar la posesión de documentos normativos, tales como estatutos y reglamentos

- e) Proponer acciones tendientes a mejorar el nivel de conocimiento del derecho registral
- f) Desarrollar propuestas que optimicen el sistema registral en la provincia de Maynas.

#### **1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.**

El presente estudio, que tiene como sujetos que se beneficiarán con los resultados de la misma, a las personas involucradas con la jurisprudencia registral y la sociedad en su conjunto. Se justificó fundamentándose en los siguientes aspectos:

- Desde el aspecto teórico; el estudio contribuirá al desarrollo de aspectos conceptuales que sirvan para comprender en que se basa la creación y aplicación de las normas relativas a los aspectos registrales.
- Desde el aspecto doctrinario; se podrá comprender los principios que sirven de fundamento doctrinario para los procesos registrales.
- Desde la perspectiva práctica; el estudio aportará elementos básicos importantes para que las autoridades comunales y autoridades de la SUNARP puedan comprender la importancia de las capacitaciones, implementación y consiguiente eficacia en materia registral.
- Desde el punto de vista metodológico, el estudio propondrá procedimientos y estrategias para una eficiente función de los que cumplen la función de registradores en las comunidades.
- Finalmente, desde el punto de vista social, el estudio contribuirá a lograr una visión a priori de las consecuencias en la sociedad de la

adecuada o inadecuada función de los registradores en las comunidades.

En suma, el presente estudio está vinculado a fortalecer el derecho registral de forma práctica en las comunidades de la provincia de Maynas.

## **CAPITULO II. MARCO TEÓRICO**

### **2.1. ANTECEDENTE DEL ESTUDIO.**

La presente investigación no cuenta con antecedentes referidos a estudiar los objetivos planteados; por lo tanto, de acuerdo a la revisión metodológica, se tratará de una investigación en el nivel exploratorio; es decir, se buscará una aproximación al tema de estudio.

### **2.2. BASE TEÓRICO CIENTÍFICO.**

#### **2.2.1. Principios registrales en el derecho registral y derecho civil peruano.**

##### **2.2.1.1. Principios Registrales.**

En nuestra tesis señalaremos lo que la doctrina define por principios registrales. Según Flores, P. (s.f.) los principios registrales *“Son líneas directrices básicas que orientan o informan a un sistema registral dado, distinguiéndolo de otro (...) cada país configura su sistema registral como consecuencia de los principios”*. Por su parte Crisólogo, V, menciona *“Que los principios registrales son juicios, reglas e ideas fundamentales que rigen u orientan un determinado sistema registral, en el caso particular el sistema registral aplicable en el Perú”*

Como se puede verificar de las definiciones vertidas los autores manifiestan en común que los principios

registrales son reglas y líneas directrices que orientan el sistema registral de un país. Así, Pérez (1990) señala, citando a Roca Sastre “*Son los principios las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico registral*” (p. 71-114). Además los principios registrales son notas, caracteres o rasgos básicos que tienen o debe tener un determinado sistema registral (García, 1998).

En nuestro sistema registral peruano de manera uniforme se suele asumir la definición tal como lo señala el Manual Oficial de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 2010, que “*Los principios registrales viene a ser el conjunto de reglas o normas fundamentales, que sirven de guía y base al Sistema Registral Nacional y que puede ser especificados o determinados por la misma Ley y por inducción de los diversos preceptos legales de nuestro derecho positivo, por medio de una interpretación sistemática de ellos*”(MOSRSUNARP, 2010, p. 24-25)

Es importante que estos principios estén en toda organización registral en relación a la inscripción de los actos o derechos inmobiliarios, mobiliarios y societarios a fin de proteger el tráfico de bienes. Su mayor virtud está regulado sistemáticamente en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registro Público aprobado por resolución 126-2012 SUNARP del 19.05.2012. (En adelante RGRP) y el libro IX del Código civil peruano de 1984.

Así tenemos los siguientes principios vinculados al sistema registral de la SUNARP.

### 2.2.1.1.1. Principio de Publicidad Registral.

Para llegar a una mejor comprensión sobre este principio abordaremos el análisis empezando por definir el concepto de publicidad que surge por oposición al de clandestinidad. Si la clandestinidad implica ocultación y desconocimiento, la publicidad supone todo lo contrario: Difusión y conocimiento, es decir, las dos notas que, caracterizan, fundamentalmente, el fenómeno publicitario (Pugliati, 1957, p. 466). Estas dos notas, sin embargo, no nos llevan más allá de lo que podríamos calificar como concepto convencional o popular de la publicidad, también conocido como publicidad noticia (...) puesto que es importante el conocimiento efectivo de la noticia o de la obra (...) de que se trate (IAPREJ, 2010-2011, p. 51-52). Por otro lado, Delgado (2000) nos dice que la publicidad *“Es el conjunto de medios que se emplean para divulgar y extender el conocimiento o noticia de determinadas situaciones o acontecimientos con el fin de producir un conocimiento efectivo entre las personas hacia quienes va dirigida”* (p. 13). Además, afirma Díez Picazo (1995) *“Que la publicidad no es otra cosa que la actividad tendente a lograr que algo sea público”* (p. 292). Finalmente Alca (2014) define a la publicidad *“Como el conjunto de medios comprendidos en mecanismos que se emplean para poder emitir un conocimiento, hechos, actos, de determinadas situaciones que suscitan*

*a diario en la esfera individual o colectiva, con el fin de llegar a todos para que se relacionen con lo que ha pasado”* (p. 44). Así de esta manera verificando las definiciones en el contexto general de la doctrina para efectos de esta investigación formulare un concepto más amplio en tal sentido se entiende por publicidad a la actividad que los medios o conjunto de medios masivos emplean para dar a conocer algo ya sean hechos o acontecimientos, actos o situaciones a determinadas personas en relación con la colectividad.

Este concepto de publicidad, de efectos esencialmente publicitarios y, sin duda, de enorme alcance económico y social, es, no obstante, de escasa relevancia para nuestra investigación que debemos centrar en los aspectos jurídicos de la publicidad.

En consecuencia la Publicidad Jurídica, significa dar a conocer hechos y actos relevantes a los ojos del derecho ante toda una sociedad, por lo tanto se dice que en ella juega un papel muy importante los diferentes tipos de registros, no olvidemos que la publicidad jurídica si la ley o el acuerdo de las partes lo permiten, puede darse en el orden de un registro privado o el registro público (...), en sentido lato un registro será público en la medida que su información sea accesible interesado (Alca, 2014, p. 44). En una definición más general la publicidad jurídica es *“Una señalación declarativa, proveniente de órganos públicos, dirigido a poner de manifiesto*



*la verificación de hechos idóneos a producir modificaciones que pueden interesar a la generalidad de los ciudadanos” (Corrado, 1947).*

De manera estricta la Doctrina ha reservado el término de publicidad registral (...) a cuyo fin persigue un valor primordial e importante para el ordenamiento jurídico esto es el llamado valor de “seguridad” haciéndose efectivo el interés público y la paz social dando cumplimiento al valor supremo del ordenamiento jurídico que es la justicia (Moisset. 2002). Efectivamente, una de las implicancias de un buen sistema publicitario de derecho es generar “Seguridad”. Es este estado Aliaga señala que más allá de un interés privado es tratar de preservar un interés Público ya que es al Estado a quien le interesa que exista seguridad en el tráfico jurídico. Asimismo señala *“La palabra “seguridad jurídica” en su sentido más general, se entiende como la protección que debe otorgar el Estado a fin de que las personas puedan hacer frente a las posibles contingencias que pudieran modificar su situación jurídica (Aliaga, 2012, p. 57-58).*

La seguridad jurídica tiene dos ámbitos que a continuación señalamos: *Seguridad estática o tutela de derechos*, es aquella por la cual brinda seguridad al titular quien es la persona que ha registrado, su derecho en los Registros Públicos y *la seguridad dinámica o seguridad en el tráfico*, es aquella por la cual el adquirente de un derecho no puede ver ineficaz su adquisición en

virtud de una causa que no conoció o que debió conocer al tiempo de llevada su adquisición. Brinda protección a terceros involucrados en la circulación de la riqueza (Alca, 2014)

Según García citado por Rioja (2014), *“La publicidad registral es la exteriorización continuada y organizada de situaciones jurídicas de trascendencia real para producir cognoscibilidad general ‘erga omnes’ y con ciertos efectos jurídicos sustantivos sobre la situación publicada”*. (p.325). por otro lado para López, F. (1983) la publicidad registral es como *“La cognoscibilidad permanente y general de hechos jurídicos en base a la declaración señalativa de un órgano competente, puesto a disposición del público por los medios previstos por la ley”*. Bajo esta misma perspectiva Delgado Scheelje citado por Rioja (2014) manifiesta *“La publicidad Jurídica Registral es la exteriorización sostenida e ininterrumpida de determinadas situaciones jurídicas que organiza e instrumenta el Estado a través de un órgano operativo, para producir cognoscibilidad general respecto de terceros con el fin de tutelar los derechos y la seguridad en el tráfico de los mismos”* (p. 325).

Según lo expuesto para dicho sector de la doctrina, si el fin primordial de la publicidad registral es preservar la seguridad jurídica permitiendo a la comunidad conocer determinados actos o situaciones jurídicas, para esto el Estado debe crear un medio para garantizar este conocimiento cómo será el

“Registro Público”. Finalmente Antonio Pau Pedrón (2003) nos dice *“Que la esencia de la publicidad reside en su significado de verdad oficial la cual se hace efectiva a través de las instituciones que suponen su existencia: Los registros”* (p. 25).

Vamos a referirnos sobre la base de nuestra legislación registral desde nuestra perspectiva nadie puede negar que gracias al principio de la publicidad registral, el tráfico jurídico de bienes inscribibles en el país se ha venido llevando a cabo con mayor seguridad jurídica y económica, ya que cualquier contratante diligente previamente a celebrar cualquier acto o contrato verifica la titularidad o facultades del ofertante en el registro correspondiente, con lo que este principio reviste sin duda un carácter prioritario frente a cualquier otro principio.

En nuestro código civil este principio se encuentra mejor prescrito en términos más sencillos explica el motivo de este primordial principio Art. 2012 del código Civil, mediante el cual se presume que todas las personas conocemos el contenido de las inscripciones, sin admitir prueba en contrario, es decir plantea una presunción jure et de jure del conocimiento del contenido de las inscripciones, en virtud que no admite prueba en contrario, pues se presume que todos conocemos el contenido del registro. El contenido del Artículo 2012 del código Civil es aplicable tanto para las inscripciones como las anotaciones preventivas, y el Artículo 2013 del

mismo Código establece que el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. El primero contiene una presunción *iure et de jure*, el segundo una presunción *iuris tantum*; en otras palabras todos conocen el contenido de las inscripciones, y su contenido será cierto mientras no se declare lo contrario.

El Tribunal constitucional en el Expediente N° 0494-2003-AA/TC, ha establecido que “La persona que compra un vehículo que se encontraba gravado y con orden de captura, no puede manifestar que lo desconocía, toda vez que el bien materia de transferencia tiene la calidad de bien mueble registrado, prevaleciendo, en consecuencia, el principio de publicidad registral respecto a su adquisición”.

La publicidad posee dos aspectos o dos caras de una misma moneda: La Publicidad Material y la Formal. Como bien lo explica Moisset (1997) “*La publicidad material y la publicidad formal son dos aspectos del mismo fenómeno. En un caso, nos ocupamos de los fines jurídicos que se persiguen con la publicidad, en otro, de las herramientas o medios que se emplean para lograr esos fines, aspectos que en realidad son inescindibles*” (p. 246). Así lo explicaremos a

continuación en lo referente a la publicidad material y publicidad formal.

**a. Publicidad material.**

En ese sentido la publicidad material es la posibilidad potencial de cualquier persona de conocer el contenido de la información que posee el registro, en otras palabras toda persona puede acceder al registro para conocer el contenido de las inscripciones. Es por tal motivo que compartimos la opinión de La Cruz y Sancho (1984) quienes afirman que *“La publicidad material no significa difusión o hacer propaganda de los actos inscritos, sino es la posibilidad de conocer que recae sobre todas las personas”* (p.12-13). Es decir, es la posibilidad que tiene la persona de conocer, que derechos me otorga la inscripción como actor registral como tal, la publicidad material nos da de manera adecuada esa presunción de existencia o apariencia jurídica y la oponibilidad frente a otro no inscrito. La verdad material es aquella que está en la inscripción de la historia o el bagaje, y este nos permite hacer un contraste entre lo que la realidad dice y el derecho.

La publicidad material es conocida también como sustantiva, es decir se basa en el efecto consecuencia que produce los

registros; en algunos casos nos permite protegernos como también perjudicar a terceros, así por ejemplo, una persona que quiera pasarse de listo y vender una casa que no es suya.

Asimismo, el segundo párrafo del Art. I del título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos señala que *“El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando estos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo”* se busca que las personas tengan la posibilidad de conocer esta posibilidad a este conocer se denomina cognoscibilidad general que constituye el efecto fundamental de este principio, así como también genera efectos de oponibilidad y legitimación. En consecuencia la publicidad material se sustenta en el reconocimiento de derechos y titularidades a las personas.

#### **b. Publicidad formal.**

Es el modo como el registro da a conocer el contenido de los asientos registrales. Complementa a la publicidad material y es un tipo de publicidad procesal.

Es la forma como se accede a la información que brinda el registro, es decir se refiere a los certificados en concreto a las manifestaciones de publicidad directa. Se

concretiza en los documentos que están respaldados en los datos o conocimiento jurídicos que obran en los registros y que exterioriza la publicidad sustantiva.

Por otro lado la Publicidad Formal es la información que ofrece el registro cuando el interesado la solicita. La publicidad se concretiza en el documento que el registro emite previo a la solicitud presentada. De tal manera la publicidad formal se hace efectiva cuando el registro otorga los certificados mediante los mecanismos creados por este para obtenerlos del archivo registra (Aliaga, 2012).

Consiste en la cognoscibilidad potencial del contenido del registro, para que todos los que tengan interés puedan obtenerlo a través de los medios que el ordenamiento registral ofrece.

La Publicidad Formal se encuentra regulado en Art. II del Título Preliminar RGRP *“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 podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral, salvo las*

*prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro”.*

Las fuentes documentarias de la publicad formal son las siguientes que a continuación detallamos:

- **Asiento registral:** es el resumen del acto que se presenta al registro para ser inscrito, contiene los datos más relevantes para conocimiento de terceros, así como documentos, tasas registrales que se pagaron, el número de título que se presenta al registro y la firma del registrados.
- **Partida registral:** el conjunto de asientos forman una partida. Es la unidad de registro.
- **Solicitud de inscripciones:** se encuentran las tachas.
- **Índices:** bases de datos que no son firmados por el registrador. Es el conjunto de información que se brinda después de las inscripciones y que está formado por nombres de personas naturales o jurídicas y sirven a los abogados certificadores.



#### **2.2.1.1.2. Principio de rogación y de titulación auténtica.**

Este principio denominado en la Doctrina como el derecho de petición, instancia o solicitud, determina el inicio del procedimiento registral ya que gracias a la solicitud del interesado por medio del llenado físico del denominado *Formulario de Solicitud de Inscripción* se determina la competencia del registro respectivo y del Registrador en relación a la calificación del título sujeto a su competencia, esto vendría a ser la regla, no obstante existen excepciones como por ejemplo las rectificaciones de Oficio ante las inexactitudes registrales como producto de la calificación registral.

De manera específica, es el ejercicio del derecho de petición mediante el cual se solicita se admita en sede registral, el título inscribible, formalizando la petición en la rogatoria. Las inscripciones no se realizan de oficio, sino que deben ser solicitadas al registrador, debiendo mediar el pedido de parte interesada quien deberá aportar el instrumento o título que dé lugar a la inscripción respectiva.

Este principio va ligado con el tiempo bajo el principio de primero en el tiempo primero en el derecho y es aplicable en registros. Es la llave que determina el momento de inicio de la prioridad y se plasma de manera muy puntual en las normas que regulan el registro, la rogatoria

alcanzan a todos los actos contenidos en el título. Es el impulso inicial del procedimiento registral.

El principio de rogación tiene su base legal en el artículo III del Título Preliminar del RGRP y el artículo 2011 del Código Civil en la que señala *“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 13º, o cuando expresamente se disponga algo distinto. En caso de contradicción o conflicto entre el presentante y el representado, prevalece la solicitud de éste.”*

El registrador solo podrá inscribir, siempre y cuando exista una rogatoria por algún

administrado, en otras palabras es solo de potestad de los administrados realizar rogatorias de inscripción sobre los actos inscribibles en el registro. Solo en casos establecidos por ley el registrador tendrá la potestad de realizar inscripciones de oficio.

Asimismo conforme a este principio, el Artículo 12 del RGRP, determina quienes tienen la facultad para presentar los títulos, las mismas que son legitimadas que a continuación señalamos: **los otorgantes del acto o derecho** (partes del contrato, acto unilateral, autoridades judiciales o administrativas, todos aquellos que intervienen en la formalización del acto o derecho con trascendencia registral), **los terceros interesados**, son aquellos que sin haber participado en la generación del acto o derecho, pueden verse afectados o beneficiados con su inscripción y **los notarios públicos**, a través de sus dependientes. Estableciendo para ello como lo señala la norma una presunción legal, situación en la cual el funcionario del diario debe verificar que se indique la naturaleza de la documentación acto contenido, debiendo el funcionario rechazar la presentación si la misma se compone solo de copias simples.

De manera distinta en el Artículo 13 del mismo reglamento, se regula lo relativo al Desistimiento de la Rogatoria. **El desistimiento**, es aquella facultad en la cual ya no se quiere seguir con el procedimiento registral, para ello hago de conocimiento a la instancia que desisto, la cual

puede ser Total o Parcial, teniendo un tratamiento distinto para los casos de partes judiciales emanadas en un proceso civil, asumiéndose que en este caso la rogatoria le corresponde al Juez respectivo o a la persona en cuyo beneficio se ha expedido la resolución, contrariamente no es procedente el desistimiento total de la rogatoria por los casos de mandatos judiciales derivados de Procesos penales y Laborales por ser este de orden e interés público.

El desistimiento es parcial cuando “se limita a algunas de las inscripciones solicitadas”. Este “procede únicamente cuando se refiere a actos separables y siempre que dicho desistimiento no afecte los elementos esenciales del otro u otros actos inscribibles”.

También se puede plasmar la rogación o solicitar cuando uno quiere prorrogar o cuando se quiere interponer recurso de apelación, se puede dar subsanación cuando se quiere cancelar derecho registral en el Perú se da cuando los registradores verifiquen la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción.

Por otro lado, el principio de **Titulación Auténtica** regulado en el Artículo 2010 del Código Civil explica que la inscripción solamente se hace en virtud al título que deberá constar en instrumento público, salvo que la ley diga lo contrario. Por lo tanto,

solamente documentos que tengan la calidad de “Instrumentos Públicos” podrán ser calificados por el registrador y por ende serán materia de inscripción.

*“Los instrumentos son de tres tipos, dependiendo de la naturaleza y función de quien los expida: Instrumentos Públicos Notariales, Instrumentos Públicos Judiciales e Instrumento Público Administrativo. Cualquiera de estos documentos es requerido para la inscripción correspondiente” (ONRP, 1992. 74).*

Así tenemos a manera de ejemplo: **Notarial** (testimonio o partes notariales); **Judicial** (partes judiciales y las copias certificadas de los actuados judiciales); **Administrativo** (resoluciones administrativas firmes, copias certificadas de partida del estado civil).

La titulación autentica constituye una primera garantía de la legalidad y esto significa que está conectado con el principio de legalidad en afirmación García García citado en Alca (2014) *“Con la titulación autentica, se consigue que los documentos tengan una primera garantía de legalidad, por haber sido autorizados o expedidos por un funcionario público” (p.147).* Entonces acá juega la función importante del Notario y el Juez, por ejemplo cuando el Juez oficia a registros una medida cautelar en forma de embargo. Por lo tanto, de esa manera vamos a poder observar la responsabilidad de la autoridad que se conecta con el registro es

decir, que tiene la posición jurídica el Juez y el Notario como tal.

El fundamento de este principio se deriva del necesario reconocimiento que la seguridad jurídica no puede conseguirse únicamente mediante un perfeccionamiento del sistema, sino que se requiere, como exigencia básica para la producción de sus efectos de la existencia de documentación autentica

Uno de los instrumentos jurídicos que coadyuva a tal finalidad es el principio de titulación autentica entendido como la finalidad de que las inscripciones se extiendan, por regla general, en mérito a documentos públicos y auténticos. Res. Nro. 223-2004-SUNARP-TR.

De manera muy puntual es el respaldo que se da en el profesional del derecho sea Notario sea Juez o funcionario en el ejercicio de sus funciones, es decir solo tiene validez esa compraventa porque ha seguido la formalidad debidamente estipulada para su seguridad jurídica.

En merito a este principio implica que no debe existir a nivel registral un título en trámite y menos un escrito que se sustente en documentación contenida en copias simples, ya que se atentaría en contra de este principio sino que, las inscripciones se extienden en merito a instrumento en forma pública.

### 2.2.1.1.3. Principio de especialidad.

Conocido por la Doctrina **Principio de Determinación**. Este principio está relacionado con la necesidad de **dar claridad al registro**, se orienta a regular el elemento (bien o persona) en función al cual se organizan las partidas registrales.

Se basa en la determinación que tiene en claro cuáles son los bienes objeto de la inscripción.

Se encuentra regulado en el artículo IV del RGRP y también se encuentra recogido en los diversos reglamentos registrales que integra el sistema registral.

En razón de él se debe entender 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.

Este principio tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objeto de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos que lo afectan. Asimismo, establece la forma de

ordenamiento dentro del sistema registral, obligando que cada persona o bien solamente posea una sola partida registral. Por lo tanto, no podría existir un bien con 2 partidas registrales independientes y vigentes. Esto se puede observar en la práctica en los diferentes proyectos inmobiliarios donde se construyen edificios de departamentos, donde va a existir una partida Matriz del inmueble primigenio (terreno) y cada unidad de dominio exclusivo (departamentos) va a ser independizada en una partida registral distinta (Aliaga, 2012).

Determinar es delimitar, saber que no se confunda sino, que con lujo de detalles, se especifique de manera perfecta que tipos de bienes son los que voy a inscribir, quienes son sus titulares, cuál es su alcance, es decir, dejar debidamente detallado que tipos de registros es lo que voy a utilizar, y cuál es la capacidad de las personas que se están presentando.

Su objetivo de este principio es individualizar, los derechos inscritos en relación a los bienes y a las personas que por cada inscripción se haga una partida separada.

En consecuencia debe haber un orden y esto en base a las clases de sistema de inscripción que a continuación mencionamos: **folio real**, consiste en la ordenación, sea de los títulos o de los derechos reales, por los inmuebles sobre los que recaen, es decir, que esta técnica supone la individualización de los



asientos registrales tomando como base los inmuebles y el **folio personal**, los asientos se llevan por orden cronológico de ingreso de los títulos al diario y los índices son ordenados en consideración a los nombres de los titulares de los derechos. Esta técnica, supone que los libros no se llevan por inmuebles, sino por el orden de recepción de los documentos o por las personas de los propietarios.

#### **2.2.1.1.4. Principio de legalidad.**

Este principio regula la obligatoriedad de la función de calificación registral por parte de Registrador público y vocales de segunda instancia. Por lo que se hace necesario determinar si el principio de legalidad y calificación registral son expresiones equivalentes.

Según Gonzales Loli citado por Aliaga (2012), *“El principio de legalidad (...) constituye el soporte conceptual para la aplicación de los demás Principios Registrales, aplicación que no puede efectuarse fuera de su evaluación en relación con el título y los antecedentes registrales”* (p. 40). Es en ese orden de ideas Pau Pedron (1995) afirma que *“La calificación registral consiste en el control de legalidad de los documentos inscribible”* (p. 66), siguiendo esta lógica el legislador ha considerado incluir el tema de la verificación de la legalidad como punto base para la

calificación registral. Consideramos que es un principio que determina el funcionamiento de toda la administración pública.

Este principio se encuentra regulado en nuestra legislación registral peruano en el artículo 2011 del Código Civil concordante con los artículos 31 y 32 del RGRP el Cual prescribe de manera concreta 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”.*

Los Registradores al efectuar su labor de calificación debe verificar la legalidad de los documentos, en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de las partes intervinientes, la validez del acto, entre otros elementos, los cuales no debe realizarse

indiscriminadamente, sino con pleno goce de su autonomía funcional, pero dentro del marco de la normatividad vigente, deberá efectuarla con pleno respeto del derecho de todo ciudadano frente a la administración pública.

Deberá verificar los siguientes aspectos todo Registrador Público en ejercicio de dichas funciones respecto de los títulos presentados al registro:

**a. La legalidad de los documentos.**

Toda documentación que sea presentada al registro para ser sustento de una inscripción debe ser idónea, es decir debe ser un documento cuyo contenido sustantivo y formal sean suficiente para generar los efectos registrales queridos. Así toda documentación debe guardar las formalidades requeridas para acceder al registro.

**b. La capacidad de los otorgantes.**

Vinculado con la capacidad de goce y de ejercicio de los agentes intervinientes en el acto, derecho o contrato sujeto a la calificación del registrador.

**c. La validez del acto jurídico.**

El registrador verifica la existencia o inexistencia de causales de invalidez del acto jurídico. Es decir, descartar la existencia de alguna ineficacia estructural o funcional que se desprenda de la documentación.

**d. La identidad o identificación de antecedentes.**

El Registrado debe verificar la identidad del acto a inscribir con los antecedentes, es decir se debe tener en cuenta que la Legalidad aludida implica un doble objeto en análisis, por un lado la identidad **subjetiva** relativa a la identificación de las personas intervinientes, respecto de los antecedentes registrales, correcta identidad con los titulares y sus datos de identificación; y por otro la llamada identidad **objetiva**, correcta identidad de los bienes contenidas en los actos o contratos materia de calificación con los registrados en los antecedentes.

**2.2.1.1.5. Principio de tracto sucesivo.**

El principio de tracto sucesivo constituye un mandato esencialmente de técnica registral y dirigida a la actuación del registrador. Su base es el ordenamiento y concatenación de los asientos registrales.

Se encuentra regulado en el artículo 2015 del Código Civil concordante con el artículo VI del RGRP, principio por el cual se recoge un criterio de la práctica registral relativa a la adecuación con los antecedentes registrales así se establece por regla general que ninguna inscripción, salvo la primera, se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana sustentándose en un aspecto cronológico y coherente en la inscripción de los actos o derechos que acceden a registros y sobre la base de la previa o simultánea inscripción de los títulos unos respecto de otros. Es decir una serie de eslabones debidamente articulados en el tiempo y que una vez inscritos de cuenta de la historia registral de manera ordenada cronológicamente (Alca, 2014).

Como es de apreciarse, ambos artículos prescriben que solo la primera inscripción se efectúa sin que esté inscrito el derecho de donde emane, ya que con el nacimiento de la partida se tendrá el registro de un titular del derecho, quien será el único que podrá en el futuro disponer de este para transferirlo, gravarlo o cederlo temporalmente a otro.

Es preciso manifestar que esa “primera inscripción”, es denominada inmatriculación o primera de dominio, ya que como su nombre lo dice será el punto de partida o acta de nacimiento para inscribir por el resto de su vida un sin número de asientos que darán cuenta de las transformaciones, modificaciones,

transferencias o cualquier otro acto que recaiga sobre el bien o la persona, siempre de manera concatenada.

En ese orden de ideas el tracto sucesivo debe ser entendido como el encadenamiento de las sucesivas transmisiones, mediante el cual solo puede otorgar un derecho alguien que es titular registral del mismo.

Este principio tiene las siguientes características:

- Constituye un principio de carácter formal, en cuanto no se refiere a la comprobación de la existencia misma del derecho del que emana, sino que se limita a la simple comprobación de su previa inscripción.
- Constituye una técnica operativa del sistema del folio real, en la cual la ordenación obedecerá a la existencia del nexo causal entre los derechos que se registran, de modo tal que se origine una cadena ininterrumpida de transferencias.
- No obstante su carácter técnico, es base indispensable para la producción de los efectos esenciales del sistema registral. Ya que su observancia constituye la base para que los demás principios puedan producir sus efectos, como el principio de legitimación, y fe pública registral.

- Tiene dos manifestaciones fundamentales; sustantiva, que se refiere que el acto inscribible derive del titular inscrito; y adjetiva, consiste en que los distintos actos consten independientemente en el registro en inscripciones separadas

#### **2.2.1.1.6. Principio de legitimación.**

Carral y de Teresa (1970) afirman que "*Lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, que es genuino y verdadero. Es legítimo lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud que le concede mayor eficacia jurídica*" (p.241) Por su parte, Landaria citado por Aliaga (2012) afirma que "*La legitimación es el reconocimiento hecho por la norma jurídica de poder de realizar un acto jurídico con eficacia*" (p.41).

Este principio es uno de los más importantes del Derecho Registral, es decir, dota de fuerza y presunción de exactitud a toda la información que consta en el registro (sin ella solo sería un simple registro administrativo).

Así lo establece la exposición de motivos del libro IX del Código Civil, la institución registral y el propio sistema registral en su conjunto existe porque se establece una presunción de exactitud respecto de los actos y derechos que publican, este Principio es una de las garantías

establecidas por dicho sistema como lo reconoce la propia Ley 26366 de creación de la SUNARP se encuentra regulado en el artículo 2013 del Código Civil y concordante con el artículo VII del TUO del RGRP que establece *“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”*.

Se establece como regla general que el contenido de las inscripciones se presume exacto y válido mientras el mismo no sufra modificación alguna, es decir se establece una Presunción legal relativa, o lo que en doctrina se llama Presunción *juris tantum* sobre sus efectos, admitiéndose la prueba en contrario como es el título rectificatorio o la declaración judicial de invalidez que puedan enervar esos efectos, ello en razón de que si bien los registros dotan de validez a sus asientos, estos no son convalidantes de las causales de nulidad o anulabilidad que puedan contener.

Así lo manifiesta Gonzales (2016) *“En efecto el principio de legitimación, o presunción de exactitud de las inscripciones, significa que existe concordancia entre la realidad jurídica y el contenido de las inscripciones”* (p. 66)

Siendo más específicos, es aquel que nos informa que el contenido de las inscripciones se



presume cierto mientras no se declare judicialmente su invalidez o se haya producido su rectificación. Es una presunción "*Juris Tantum*", porque es susceptible de ser desvirtuada a través de: declaración de invalidez o rectificación del asiento.

Brinda una presunción relativa de exactitud de validez de las inscripciones sólo respecto a los asientos "registrales", no comprende a los títulos archivados, lo que significa que el titular de un derecho no puede ser privado sin su consentimiento.

#### **2.2.1.1.7. Principio de fe pública registral.**

Este principio confiere una garantía de seguridad jurídica plena a quien bajo la fe que emana de registro, adquiere e inscribe un derecho, a título oneroso y con buena fe de quien aparece en el registro como titular registral. De este modo el tercero registral no será afectado por los vicios que pudiera tener el título de su transferente pues la aplicación de este principio determinará que su adquisición sea inatacable y no susceptible de ser privada de eficacia aun en sede jurisdiccional.

A decir del doctor Tarazona Alvarado (2011), "*Se puede definir al principio de fe pública registral como aquel principio que propende a la protección de los terceros de buena fe que adquirieron un derecho sobre la base de la*

*información proporcionada por el Registro y lo han inscrito, aunque el transferente no tenía dicho título o este sea anulado, rescindido o resuelto en mérito de causas que no constan en el Registro” (p.15).*

Por su parte, Manzano Solano citado por Misari (2013), siguiendo a Carretero García, Díez - Picazo y García García, lo define como (...) el principio en virtud del cual el tercero que adquiere en base a la legitimación dispositiva de un titular registral es mantenido en la adquisición ‘a non domino’ que realiza, una vez que ha inscrito su derecho con los requisitos exigidos por la ley.

Como es de apreciarse, siguiendo la lectura de los citados artículos, así como lo señalado por el doctor Tarazona este principio indica que toda persona al presumir la exactitud de las inscripciones al momento de celebrar un acto jurídico o contrato con buena fe ostenta un derecho de protección que garantiza que el derecho adquirido sea inatacable por cualquier persona aun cuando se declare la nulidad, resolución o rescisión del derecho del cual emana su titularidad, pues esta surte plenos efectos así existan inexactitudes respecto de la titularidad de quien le transfirió el bien, que salgan a la luz con posterioridad a la inscripción del tercero adquirente. Gonzales (2016) sostiene *“El registro tiene como función complementaria la conservación y protección de los derechos patrimoniales, a través de la*

*creación de una apariencia que sustenta la confianza de los propietarios y de los terceros, lo que incluye la hipótesis específicas de tutela del tercero, pese a la nulidad o extinción del título previo” (p.137).*

Este principio se encuentra regulado por el artículo 2014 del Código Civil, concordante con el artículo VIII del TUO del RGRP en la que prescribe *“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, 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”.*

Este principio presenta un contenido muy particular conforme lo señala el artículo antes prescrito, en relación a la legitimación que registros brinda, así el tercero que de buena fe y a título oneroso adquiere algún derecho de quien aparece con facultades para otorgarlo mantiene su derecho una vez inscrito, así se invalide el del otorgante por causa que no consten en los Registros Públicos

Para su aplicación necesita los siguientes requisitos:

- El tercero debe proceder con buena fe: Desconocimiento de las causas por parte del tercero, que motivan su inexactitud.
- La adquisición del tercero se efectúa a título oneroso. Y el tercero debe inscribir su derecho en el Registro correspondiente, ya que quien adquiere a título gratuito e inscribe su derecho, encuentra una protección provisional y no definitiva.
- Un tercero, respecto a la relación jurídica que da lugar al acto o derecho inscrito, adquiere un derecho mediante un acto plenamente válido. Ya que la inscripción no convalida nulidades. Por tanto la causa de invalidez o ineficacia no deberá encontrarse en el título adquisitivo del tercero registral.
- No deben constar en el registro las causas que determinen la invalidez o ineficacia del acto o derecho inscrito. Lo que se evita es el efecto “arrastre” propio de la nulidad civil: Si una persona adquiere de otra un derecho y sucede que el derecho del otorgante es nulo, el derecho común establece que será nulo también el del adquirente, pues nadie puede transferir más de lo que tiene y nadie puede adquirir mayor o diverso derecho que aquel que se le tramite. Esta solución, es sacrificada por el derecho registral y por este principio registral (seguridad del tráfico) que

expresa que si esa nulidad no aparece del registro, el adquirente adquiere bien y la nulidad del título del otorgante no lo perjudica.

- No debe existir u acto o derecho inscrito que contenga una causa de invalidez (nulidad o anulabilidad) o ineficacia (rescisión o resolución), que publicita la existencia de facultades dispositivas para el transferente de un derecho. No puede acogerse quien adquiere de aquél que aunque cuente con instrumento público que ampare su propiedad no lo ha registrado. Dentro de la nulidad deberá considerarse la falsedad total o parcial incluyéndose también la suplantación de las partes.

#### **2.2.1.1.8. Principio de prioridad preferente.**

Este principio se encuentra regulado en el artículo 2016<sup>1</sup> del código Civil concordado con el artículo IX del RGRP y es conocido en la doctrina como la llamada Relojería o Preferente, donde tiene un papel importante el tiempo como Hecho Jurídico, el cual en su decurso despliega una serie de efectos desde el momento de la presentación de los títulos, es decir la prioridad en la presentación del título al registro determina la presentación de los derechos que ella otorga.

---

<sup>1</sup> **Artículo 2016.- Principio de prioridad de rango**

La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

Este principio se encuentra referido al término temporal, pues los efectos de los asientos registrales siempre se retrotraerán a la fecha y hora en que el asiento fue presentado para su calificación. Este principio de prioridad es el que determina la preferencia del registro de uno contra otro en el factor tiempo, ya que el ingreso de los títulos a calificación no solo contienen la fecha de ingreso, sino también, la hora, el minuto y el segundo en que fueron presentados, con lo cual, se desplaza o relega a cualquier otro título presentado con posterioridad. (Misari 2013)

Recoge el principio clásico *prior in tempore, potior in jure*, que significa primero en el tiempo, primero o preferido en el derecho, así en la práctica registral denota objetivamente que los derechos que brinda registros están en función del título que se presentó primero, es decir prioridad objetiva establecida por días, hora, minuto y segundos, en el ingreso de los títulos cuya determinación se hace por intermedio de la generación del título con su respectivo asiento de presentación por la Oficina del Diario del Registro

En explicaciones de Misari (2013) sin perjuicio de lo antes explicado, analizamos el tema desde la perspectiva que nos interesa y que además se encuentra ligada al principio de fe pública registral comentado párrafos anteriores, pues imaginemos que “A” celebra con “B” un compromiso de contratar de compra venta del

bien “Z”, a un plazo de seis meses. Y con la calificación registral que hoy se da a los contratos preparatorios de este tipo “A” no inscribe su contrato preparatorio, paralelamente, “B” contrata con “C” en una compraventa definitiva del bien “Z” del cual “C” solicita su inscripción y cuando dentro del tiempo pactado “A” requiere a “B” la celebración del contrato definitivo y a pesar de que este se celebre, la presentación posterior del título importará que primero se califique el título presentado por “C” por el principio de prioridad en el tiempo de presentación y solo en defecto de su inscripción procederá la inscripción del contrato de “A” y “B”.  
(p.54)

#### **2.2.1.1.9. Principio de prioridad excluyente.**

Este principio se denomina en doctrina como principio de impenetrabilidad registral y está regulado por el Artículo 2017 del Código Civil concordante con su similar Artículo X del RGRP, establece que no pueden inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior, esta incompatibilidad entre los títulos, genera un efecto excluyente entre los derechos que acceden a registros.

Este principio nos indica que no puede inscribirse un título que sea discordante con otro que ya se encuentra inscrito, o que se encuentre en calificación, con lo que nos remitimos de alguna manera a algunas reflexiones anteriores, pues como se ha dicho

por el principio de tracto sucesivo, solo puede transferir o ceder un derecho el titular del mismo, por lo que un título incompatible podría configurarse por ejemplo con el caso del vendedor que transfiere dos (2) veces la propiedad y que al solicitar la inscripción el segundo adquirente se da con la sorpresa de que su vendedor ya no es el titular registral, lo que genera que por el principio de prioridad excluyente este sea tachado sustantivamente (Misari 2013).

Se aplica solo a títulos incompatibles, que son aquellos que contienen actos o derechos excluyentes entre sí. Esta incompatibilidad deberá ser absoluta, es decir la imposibilidad de inscripción del segundo si se inscribe el primero. La incompatibilidad de un título respecto de otro u otro, genera un efecto de cierre registral para efectos de su inscripción y va a depender de si se refiere a títulos ya inscritos o en trámite para considerarla si ese cierre es definitivo o temporal, en explicaciones de Alca:

**a. Cierre Registral definitivo.**

Aquí ante el supuesto de existir derechos incompatibles o de igual naturaleza, en ejercicio del principio de prioridad de rango se ha procedido a inscribir el primero de ellos ocasionando con esto que el otro derecho quede excluido, como ejemplo podemos plantear la presentación de dos títulos de dominio respecto del mismo bien,



luego de inscribirse uno de ellos hace materialmente imposible la inscripción del otro derecho de propiedad.

#### **b. Cierre Registral Temporal.**

Aquí el principio de prioridad excluyente se aplica en forma suspensiva ya que el acto incompatible no está registrado en forma definitiva sea que aun anotado tenga una naturaleza temporal o que se encuentre en trámite pendiente de inscripción independientemente de la fecha en que fue otorgado el documento contenido, en cualquiera de los casos subsiste la incompatibilidad por la naturaleza de los derechos contenidos y la incompatibilidad de inscribir actos posteriores mientras se mantengan vigentes

#### **2.2.2. Sistemas Registrales.**

Partiré por definir según el diccionario de la lengua española a todo *sistema* como el Conjunto de cosas que relacionadas entre sí ordenadamente contribuyen a determinado objeto.

En explicaciones de Alca, mayormente la doctrina entiende que el sistema registral es el conjunto de principios y normas que en una entidad registral en un país utilizan para regular “las formas de publicidad de los derechos sobre los bienes inmuebles” y “a través del Registro de la Propiedad u otros registros, así como el régimen y organización de esta institución”

Los sistemas registrales nacen como líneas directrices a seguir como portadores de principios que sirven para regular la actividad registral en un país. En ideas de Crisólogo, V (s.f.) define los sistemas registrales *“Como un conjunto de normas, reglas o principios racionalmente ligados entre sí que regulan una organización registral determinada (...), dicho de otro modo, son vigas maestras, lineamientos a seguir. Agrega que generalmente los sistemas registrales tienen una denominación del para qué se dio origen”*.

Teniendo en cuenta, en las definiciones de cada sistema se consideran los efectos y formas de las inscripciones, elementos que determinan por caracterizar en relación a sus consecuencias jurídicas los distintos tipos de sistemas en cada ordenamiento jurídico

Se habla de sistemas registrales puros (Francés, Alemán y Australiano) y sistemas registrales mixtos (Español y Peruano), sin embargo no hay sistemas puros porque unos han influido sobre otros recíprocamente. A continuación el mismo autor hace una síntesis de cada uno de ellos:

#### **2.2.2.1. Sistemas registrales en atención a varios criterios.**

De acuerdo a García García, citado por Guevara (2002) establece la siguiente clasificación:

### **2.2.2.1.1. Por los efectos de las inscripciones.**

#### **a. Sistemas de la inscripción constitutiva.**

Son aquellos en que la inscripción se requiere o precisa como elemento determinante de la adquisición o constitución del derecho real.

#### **b. Sistemas de inoponibilidad respecto a tercero.**

La inscripción en estos sistemas no es constitutiva entre las partes ni determina la adquisición del derecho real, pero la falta de inscripción hace inoponible el título no inscrito frente a un tercero que ha inscrito. Es el principio de que lo no inscrito no perjudica a tercero que ha inscrito.

#### **c. Sistema de presunción de exactitud.**

En ellos el asiento registral se presume exacto, en sus dos variante de presunción de exactitud iuris tantum, que admite prueba en contrario y derivada del principio de legitimación registral y de la presunción iuris et de jure, que no admite prueba en contrario y deriva del principio de fe pública registral. Por lo tanto lo registrado es exacto.

**d. Sistemas en que no se regula la presunción de exactitud.**

En estos sistemas no se atribuye a la inscripción ese importante efecto de presunción de exactitud, sino únicamente el de inoponibilidad.

**2.2.2.1.2. Por la forma de organización.**

**a. Sistema del folio real.**

El Registro, en estos sistemas, se organiza tomando como base fundamental la propiedad, abriendo un historial a cada una de ellas, en el que constan con separación los diferentes actos y contratos y derechos constituidos sobre cada propiedad conforme al principio de especialidad.

**b. Sistema de base personal.**

En estos sistemas, la organización de Registro no toma como referencia la propiedad, sino que se trata de un archivo de documentos por personas completados por unas fichas.

### **2.2.2.1.3. Por la forma de extensión de los asientos.**

#### **a. Sistema de transcripción.**

En ellos se copia o transcribe íntegramente el documento o sea la totalidad. En otros casos, para evitar la copia, se archiva el documento, pero el sistema es el mismo. Se trata de los sistemas belga, francés e italiano.

#### **b. Sistemas de inscripción.**

En ellos, los asientos se hacen con el fin de transcribir algunos aspectos del título, pero no la totalidad del título por lo que, existen pactos de carácter personal que no son inscribibles.

### **2.2.2.1.4. Por su relación con la causa del negocio jurídico.**

#### **a. Sistema abstracto.**

Este sistema parte del negocio real que es abstracto, queda totalmente desconectado de la causa y del negocio obligacional.

#### **b. Sistemas causales.**

Son aquellos en que la inscripción tiene una base causal, la que proporciona la causa del negocio jurídico objeto de inscripción.

## **2.2.2.2. Sistemas Registrales de acuerdo al país de origen.**

### **2.2.2.2.1. Sistema Registral Francés.**

Es el prototipo de los llamados sistemas latinos. Antes de la Revolución, las transmisiones y gravámenes se formalizaban sin publicidad.

El sistema de publicidad inmobiliaria es una reforma que fue introducido por el Código napoleónico en Francia a consecuencia de la revolución francesa en 1789 y a la vez puso en vigor el código hipotecario esto en 1795 que estuvo plagado de novedosas disciplina favorables en su desarrollo tales como: “La inscripción de todas las hipotecas y de las mutaciones sobre el dominio” (...), sin prever la de las transmisiones inmobiliarias, lo que constituía una grave falla que se subsanó con la ley del 11 de brumario del año 1798 (Atilio, 1994, p.40), de influencia alemana y limitada por el Código napoleónico de 1804 y que posterioridad entre los años 1955-1959 se sentaron las bases fundamentales de este sistema (Alca, 2014).

El sistema registral francés se caracteriza por ser meramente convencional basados en la teoría del título y del modo, es decir, es un sistema consensual y traditio, prescindiendo de este último, solo basta el convenio o el contrato sobre un bien, esto hace que trascienda al sistema registral francés, por lo que “la inscripción es declarativo y tiene eficacia la

transmisión de los Derechos Reales extrajudicial frente a los terceros sin haber inscrito”. En afirmaciones de Planiol y Ripert (1988) sostienen que *“El sistema consensual parte de la base fundamental del mero consentimiento de la voluntad de las partes que contratan, otorgando el nacimiento del derecho real”*. (p.111). Así podemos mencionar que para el transmisor de los derechos reales, basta el solo contrato (convención), sin necesidad de la tradición (entrega); las transferencias de bienes tienen lugar por el simple consentimiento. O sea que la cosa vendida se transmite al comprador por el simple consentimiento de las partes sin necesidad de los requisitos de la inscripción (Vidal s.f).

El sistema Francés fue estructurado principalmente por la Ley de 1855 o Ley de Transcripciones, significó una vuelta al sistema registral de la Revolución, por la necesidad de fomentar el crédito hipotecario y dar seguridades a la actuación del Credit foncier o Banco hipotecario, imponiendo la inscripción para hacer posible la oponibilidad, por otro lado organizaba un Registro de neto carácter personal. En consecuencia es un sistema de acto, de folio personal y exige que el transmitente sea el titular es decir oponibilidad frente a terceros (Alca 2014).

El Decreto de 30 de octubre de 1935 amplió la publicidad registral a las transmisiones mortis causa en los registros, particiones y sentencias

judiciales por las cuales se constituían derechos reales.

Este sistema conceptúa al derecho de propiedad absoluto, afirmando que las legislaciones no pueden establecer limitaciones a este derecho. Se caracteriza por el predominio del título, o sea, el de la voluntad individual para crear, modificar, transmitir o extinguir derechos sobre inmuebles, siendo conocido los contratos solamente por las partes, careciendo de publicidad registral, característica ésta que hace inaceptable tal sistema, porque la publicidad es la base y sustento de los registros públicos; es la esencia de dicha institución.

En consecuencia sucesivas reformas fueron introduciéndose hasta que apareció la base Legal del Sistema Francés el cual es la Ley de Transcripciones del 14-01-1955 modificado el 14-10-1955 definiéndose los rasgos fundamentales. La forma de asiento es la transcripción y se encuadernan los títulos bajo estricto orden de presentación. El Registro no es constitutivo. La inscripción es obligatoria y debe procurarse en un plazo de tres meses, bajo sanción de multa y responsabilidad civil por los Notarios, Procuradores y demás titulares de oficios públicos. La titulación inscribible ha de ser pública de acuerdo al artículo 4 del Decreto de 1955.



Alca (2014) señala las siguientes características de este sistema que a continuación mencionamos:

- Se caracteriza por ser un sistema registral declarativo, en el cual los derechos reales se constituyen antes de la inscripción, con el acuerdo de los contratantes, es eminentemente consensual
- La transcripción no es constitutiva, no subsana vicios.
- Se protege al tercero registral que actúa de buena fe, cuando su adquisición ha sido a título oneroso.
- En este sistema Registral se archiva el título transcrito y el contenido de las transcripciones se presume exacto.
- Los derechos reales se constituyen fuera del Registro y la transcripción en el Registro tiene como finalidad surtir efectos contra los terceros civiles en cada contrato.
- No todas las personas pueden acceder al contenido de las transcripciones por ser incompletas.

A decir de Álvarez (2012) *“Este sistema tiene el gran mérito de que ajusta su eficacia a sus*

*presupuestos técnicos, y que ha evolucionado de un modo coherente a partir de unos presupuestos dogmáticos simples: de la transcripción de títulos a un cada vez más complejo encadenamiento del tracto y la universalidad de las inscripciones (...)*". (p.127).

#### **2.2.2.2.2. Sistema Registral Alemán.**

Los países que adoptaron este sistema registral alemán fueron los primeros que desarrollaron la publicidad registral y adoptaron como técnica como organizar en los libros de inscripción el folio real.

En su base Legal se debe tener en cuenta la Ley de 24 de marzo de 1897 y el Código Civil Alemán (BGB), el catastro y el Registro Territorial.

Alca (2014) manifiesta *"El sistema Registral Alemán se caracteriza por un sistema registral constitutivo, en el cual los derechos reales se constituyen con la inscripción en el Registro, es decir, no basta el acuerdo entre las partes para constituir derechos reales o transmitirlos"* (p.30). Se ha desarrollado en este sistema el catastro predial consistente en verificar físicamente los terrenos, y además la realidad jurídica en los registros consecuentemente para poder ser transmitidos a terceros prima el acuerdo entre los contratantes por su puesto la inscripción en los registros (Alca, 2014).

Asimismo la Ley Prusiana, el Código Civil de 1896 y las ordenanzas registrales de 1900 definieron las características fundamentales de dicho sistema, siendo las siguientes:

- Técnica Registral: El folio Real sobre la base del principio de especialidad que vincula el aspecto físico de la propiedad establecido por el catastro y el aspecto jurídico de la propiedad.
- Efectos de la inscripción: El acuerdo de las partes y la manifestación de voluntad ante el notario constituye parte del proceso de transmisión del dominio que se perfecciona en el Registro. El Registro es Constitutivo.
- Sólo admite derechos perfectos; las modificaciones del asiento sólo puede ser ordenada vía judicial. Y quienes adquieren bajo la Fe del registro la presunción es de fe pública, no aceptando prueba en contrario.
- Este sistema proporciona de forma inmediata y autosuficiente la información deseada: la titularidad, delimitación del derecho, cargas que lo gravan etc. Este sistema requiere grandes barreras de entrada generando un alto grado de seguridad jurídica sin necesidad de mecanismos complementarios. En el

sistema alemán, el único derecho existente es el publicitado.

- El registro se encuentra desde el punto de vista técnico, bajo la salvaguarda de un magistrado judicial (Juez inmobiliario), a fin de establecer un riguroso control de la legalidad, es decir califica los títulos en cuanto a su validez legal.

#### **2.2.2.2.3. Sistema Registral Australiano (Llamado Sistema Torrens creado por Sir Robert Torrens).**

Este sistema fue creado por Robert Torrens<sup>2</sup> en Australia en el año 1858, quien invento un nuevo sistema entrando en vigor en 1859 con el nombre de Real Property Act conocido también como Acta de Torrens. Este sistema se apoya en dos conceptos fundamentales: la inmatriculación consistente en la incorporación de las fincas al régimen de registro en forma voluntaria y el título real.

Hacia mediados del siglo XIX, un Oficial del ejército de la India compró una considerable extensión de monte, susceptible de convertir en tierra de cultivo, y

---

<sup>2</sup> **Sir Robert Richard Torrens**, (1814 - 1884) Estadista australiano que introdujo un sistema simplificado de transferencia de la tierra, conocido como el Título sistema Torrens, que ha sido ampliamente adoptado en todo el mundo. Sirvió en el Consejo Legislativo de Australia del Sur (1851-1855), y, cuando se introdujo el autogobierno (1856), fue elegido miembro de la Asamblea de Adelaide . Después de un breve período como primer ministro en 1858, se pasó a la ley de transferencia de tierras a través del nuevo Parlamento.

gastó todos sus ahorros en mejorarlo; pero un fallo descubierto en el título de la persona a quien compró, le llevó a perder la tierra y las más de 20.000 libras invertidas en mejoras, quedando sumido en la miseria. Los principios del sistema australiano, instaurado por Sir Robert Richard TORRENS, del que toma su nombre, podrían haber sido formulados con la idea de impedir la repetición del infortunio de aquel Oficial. (Casado, 1959, p. 683)

En este sistema el procedimiento para la transmisión es muy sencillo, basta con enviar al registro el certificado del título, acompañado de un memorando redactado en formulario de acuerdo con modelos preestablecidos, en el que las partes hacen constar la enajenación y suscriben haciendo legalizar las firmas por un Juez de paz u otro funcionario autorizado. Los efectos de la inscripción son rigurosos.

Esta Ley (Real Property Act) constituye una ficción jurídica por la cual los terrenos de las colonias inglesas revertían a la corona la cual los adjudicaba mediante el procedimiento de la ley de propiedad Real, que convierte al registrador en juez de títulos por cuanto admite la rogatoria solicitando la propiedad a la que se debe adjuntar los títulos que lo amparan, califica y ordena la publicación, admite la oposición si se produjera determina el mejor derecho entre el solicitante y el opositor. Este sistema tiene al catastro como base para determinar el aspecto físico y debe adjuntarse la rogatoria.

Alca (2014) señala algunas características, que a continuación mencionamos:

- El Sistema Registral Australiano descansa, entre otros aspectos, sobre el duplicado del título que se entrega al interesado, en el cual se centra la protección absoluta del titular. Las características del título de dominio son las siguientes: el título se expide a nombre del Estado, es inatacable y es un título real.
- El sistema se estructura en base a la unidad de oficina de registro central, dirigida por un funcionario administrativo denominado Registrador general.
- Respecto a los libros que se llevan, el fundamental es el libro de registro que se forman con los duplicados del título de dominio ordenados cronológicamente.
- La primera inscripción de dominio es facultativa pero una vez practicada la misma la inscripción es obligatoria para las posteriores traslaciones de dominio y también para las constituciones de derechos reales.
- El registro es constitutivo, legitimadora, constituyendo la partida registral el título real que se otorga al inscribirlo. La

inscripción hace nacer el derecho de propiedad y sanea los defectos del título que se convierte en inatacable otorgándose el título de propiedad a nombre de la corona inglesa. Las ventajas del este sistema: Elimina la inseguridad en la contratación, elimina litigios sobre la propiedad y fomenta el crédito inmobiliario. Está asegurada por el Estado.

#### **2.2.2.2.4. Sistema Registral Español.**

El sistema registral español es un registro de fincas, que se inicia en el s. XVI que crea una publicidad por medio del registro de cargas y gravámenes, ya que la existencia de determinados derechos que no tenía contacto posesorio con la persona u objeto, suponían una autentica dificultad para su aparición, censos, rentas, tributos, hipotecas, eran derechos que existían y necesitaban publicidad. Aparecen dos pragmáticas, la primera de 1575, de Don Carlos y Doña Juana, que tratan de instaurar un Registro de cargas igual al que Felipe II en 1558, que creo para Castilla, y en cuyo decreto se establecía la necesidad de que existiera un registro de Propiedad en cada cabeza de partido, ciudad o villa. En segundo lugar la pragmática de Carlos III del 31 de enero por lo que establecen los oficios de hipotecas en cada ciudad o villa. Esto es, la propiedad cambia de algún modo su configuración por la propia

inscripción, pues cuando una transferencia o gravamen se inscribe se publica y es referente, hasta ese momento, la misma solo es una relación privada, que solo existe privadamente entre los contratantes.

Posteriormente nace en España la Ley hipotecaria de 1861 que ha sido modificada para adecuarla a los cambios socios económicos.

Alca (2014) menciona las siguientes características:

- Este sistema es de folio real, es decir por cada finca se abrirá una partida real, bastara al adquirente verificar la publicidad del registro e inscribir su derecho para gozar de la seguridad de la firmeza de su adquisición, a través de los principios de legitimación, fe pública, tracto sucesivo, especialidad etc.
- La inscripción del derecho en este sistema constituye un mecanismo de protección. La inscripción tiene alcance legitimador, los derechos reales nacidos fuera del registro existen, pero no se pueden oponer frente a terceros. No es constitutiva.
- Este sistema brinda de forma inmediata y autosuficiente la información deseada: titularidad, cargas que lo gravan, generando un alto grado de seguridad



jurídica sin necesidad de mecanismos complementarios.

- Se trata de registros múltiples y descentralizados. Recordar que viene recogiendo la idea ya consagrada en la primera Real Pragmática en el sentido de que existirá un Registro de Propiedad en cada cabeza de partido judicial. Ello se consagra en primer lugar en la Ley Hipotecaria de 1861 (En adelante LH), si bien atendida a la evolución de la propia sociedad, se produce la división de registros, pudiendo existir en cada cabeza de partido, en la actualidad más de un registro; ello lleva ahora a la necesidad de hablar de “Distritos Hipotecario”, o como dice el artículo 1.2 LH, que las expresadas inscripciones o anotaciones se practicasen en el registro en cuya circunscripción territorial radiquen los bienes inmuebles.
- Los registros los sirve un funcionario público, el registrador de la propiedad. El Registrador de la Propiedad está sujeto a una jerarquización orgánica. El conjunto de registradores que sirven los Registros de Propiedad, están agrupados de un organismo llamado “Colegio Nacional de Registradores” dependiente del Ministerio de Justicia y dentro del mismo de la Dirección General del registro y del notario.

- Los asientos se practicarán en los libros existentes en el Registro de Propiedad en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, y se producirán todos sus efectos mientras no se decreta su inexactitud en los términos que establece la Ley.
- El Registro de Propiedad se lleva a través de Folio Real. Se llevará abriendo un folio particular a cada finca en el libro correspondiente. Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores relativas a la misma finca se practicarán a continuación sin dejar claros entre los asientos.
- Los registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos.

#### **2.2.2.2.5. Sistema registral peruano.**

Este sistema se encuentra dentro del ámbito de influencia del Derecho Registral Español, tanto en la técnica: folio real; forma de los asientos: Inscripción; y efectos de la inscripción, acoge la presunción juris tatum y la jure et de jure para quien adquiere bajo la fe del registro

El Perú ha innovado el sistema registral que en la mayor parte de legislaciones solo ordena un

Registro Inmobiliario. Al integrar registros personales a los registros tradicionales, ha coadyuvado a otorgar seguridad jurídica en el tráfico.

A fin de determinar las características de nuestros sistema debemos definir los sistemas imperantes: **Sistema de Trascipción**, son aquellos que son transcritos literalmente en los archivos de los registros, sin abreviación ni omisión alguna (Francia). **Sistema de Inscripción**, se extrae de los títulos los elementos esenciales, para que quede constancia en los asientos de inscripción (alemán, español). Nuestro sistema es el de **Inscripción**, porque aun cuando se archive copia del título se publica un asiento que es un resumen o extracto del título. **Sistema Potestativo**, cuando las personas deciden voluntariamente su acceso o no al registro (alemán). Mientras que el **Sistema Obligatorio**, cuando se establecen sanciones para quienes no cumplan con inscribir los actos correspondientes (francés, australiano). **Sistema Constitutivo**, es aquel que no admite la existencia de un acto o contrato si éste no ha sido inscrito. La inscripción resulta un elemento de validez del acto jurídico (Australiano). Mientras que el **Sistema Declarativo**, se acepta la existencia del acto jurídico a pesar de su falta de inscripción.

En nuestro ordenamiento civil encontramos una amplia variedad de situaciones: Hipoteca

(constitutiva), Transferencia de propiedad (declarativa), Arrendamiento (declarativa), Persona Jurídica (constitutiva), Patrimonio Familiar (constitutiva). En conclusión, lo que pretende el ordenamiento civil es otorgar a la inscripción de cada institución la naturaleza que a ella sea más conveniente.

En nuestro Sistema los Registros de Bienes se distinguen de los Registros Personales: En cuanto a la técnica, los de bienes son de folio real y los personales son de folio personal. En cuanto a la forma de los asientos, todos se extienden bajo la modalidad de la inscripción.

Otra forma de clasificación de sistema la presenta Crisólogo. Así se tiene:

**a. Por sus efectos.**

- **Declarativos.** Se limita a publicitar un cambio ya sucedido independientemente del registro, es decir se exteriorizará la existencia de un derecho, un acto o un contrato preexistente.
- **Constitutivos.-** Consiste en que la inscripción es un requisito indispensable para que exista el derecho, es decir no se admite la existencia del acto jurídico sin la inscripción.

- **Obligatorio.** Es decir aquella que establece sanciones para quienes no cumplen con inscribir.

**b. Por sus métodos.**

- **Transcriptorio:** los títulos son transcritos literalmente en los archivos de los registros sin observaciones ni omisiones.
- **Inscriptorio:** Son aquellos de los cuales se extraen del título materia de rogatoria, los elementos esenciales los cuales son transcritos en el asiento inscriptorio.

**c. Por sus Técnicas.**

- **Del folio personal.** Los asientos se llevan por orden cronológico y los índices son ordenados por nombre de los titulares del derecho.
- **Del folio real.** Consiste en que las partidas se organizan en función del bien y no de las personas y en esa partida se anotará o inscribirá todo lo que le suceda al bien independientemente de la persona.

### 2.2.3. Derecho registral.

#### 2.2.3.1. Definición.

El derecho registral es el conjunto de principios y normas que todo organismo estatal aplica para registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos y la forma como debe realizarse la actividad registral, y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de éstas (Molinario, 1971). Conforme al autor español Roca Sartre, indica que el Derecho *Registral* constituye un conjunto de principios, normas y reglas establecidos en la Constitución de un territorio para regular el funcionamiento y organización de los Registros así como sus fines en determinados países (DRN, s.f.). Por cuanto estos están vinculados de una manera genérica con los derechos reales inscribibles en dicha entidad. Por lo tanto *“El Derecho Registral por lo general se encuentra vinculado con los bienes inmuebles y los derechos reales”* (Flores. P, s.f.). Por otro lado Guevara, Rubén citado por Flores, define el Derecho Registral como *“El conjunto de normas jurídicas y principios registrales que regulan la organización y funcionamiento de los registros, los derechos inscribibles y medidas precautorias, en relación con terceros”*. Con esta definición hace referencia a la entidad Registral que brinda seguridad jurídica respecto de la buena fe de terceros en relación con la definición más específica de Morales, E (s.f.), el Derecho Registral *“Es el conjunto de normas jurídicas que regulan las relaciones registrales entre personas teniendo como objeto la publicidad registral, a fin de dar seguridad jurídica a las personas oponibles a terceros”*. Concretamente en ideas de Crisólogo, V. (s.f.) define el Derecho Registral como *“El*

*conjunto de normas jurídicas y principios registrales que regulan la organización y funcionamiento de los registros públicos jurídicos, que incorporan derechos, actos, contratos y otros específicamente señalados por la ley en relación a terceros*". Además, en una interpretación más reciente en la doctrina actual existen autores que se refieren al Derecho Registral como:

El derecho Registral es de carácter, formal y autónoma contenida por un conjunto de principios, normas generales y demás reglamentos de carácter especial, que regulan la actividad registral sustantiva, procedimental y orgánica en su conjunto, orientada a lograr mediante la publicidad jurídica registral que otorgan los diversos registros que la integran, el brindar mediante la inscripción de los diversos actos, derechos y situaciones jurídicas de las personas en sus distintos ámbitos y dimensiones, la certeza, exactitud, cognoscibilidad, oponibilidad y demás efectos propios del sistema registral y en general de la seguridad jurídica que el ordenamiento y el estado de derecho les reconoce (Alca, 2014).

Finalmente Gonzales (2016) que en su aporte mejora la comprensión de esta rama del derecho afirmando que el Derecho Registral *"Es el conjunto de principios y normas que regula la tutela de ciertas situaciones jurídicas subjetivas a través de un recurso de técnicas jurídicas consistente en la publicidad, organizada en forma institucional, que produce diversos y determinados efectos jurídicos sustantivos de derecho privado (...) con los fines de certeza y protección"*. (p. 26). Revisando las definiciones antes prescritas, y por ello estando de acuerdo con dichos conceptos en la que se podría trabajar una concepción con relación a nuestra propuesta

de investigación que contribuirá a la capacitación y mejorar el nivel de conocimiento de las autoridades comunales, primordialmente el ámbito referente al registro de los inmuebles y su ampliación a otros órdenes patrimoniales de acuerdo a lo señalado en el Libro IX del Código Civil Peruano y la Legislación Registral y Notarial, pues en efecto, la trascendencia del Derecho Registral consiste en dar publicidad a determinados actos como materia del derecho privado con fines de prueba y garantía que protege a sus titulares respecto de terceros. Es en ese sentido, entendiendo y aportando con nuestra propia definición, con la finalidad de brindar nuestra propuesta de optimización al sistema Registral de la Provincia de Maynas para efectos de contribuir a la doctrina y a elevar el nivel de conocimiento del Derecho registral en las autoridades comunales. No obstante se entiende por Derecho Registral como el conjunto de normas jurídicas, principios registrales y leyes especiales que regulan las organizaciones y el funcionamiento de la entidad registral que mediante la actividad registral orientadas a lograr mediante la publicidad jurídica registral ante la inscripción de determinados actos, derechos y situaciones jurídicas, la cognoscibilidad y erga omnes que el ordenamiento jurídico reconoce para fines de protección y certeza respecto de terceros.

#### **2.2.3.2. Naturaleza jurídica.**

Crisólogo, V, considera que la naturaleza jurídica del Derecho Registral es adjetivo, pues en sí es “derecho que sirve al derecho”, ya que es un conjunto de normas y principios procedimentales para la incorporación de



derechos, actos y contratos en un registro de carácter jurídico.

Asimismo, menciona que se encuentra ubicado dentro del Derecho Público, ya que establece relaciones jurídicas entre Estado y particulares. Citando a Ramírez señala *“Que el derecho público es aquel donde el Estado interviniendo como poder público rige la organización y relaciones de este con los particulares”* (2003.p. 26).

### **2.2.3.3. Características.**

Inspirados en la obra de Alca (2014. p.19-20) donde destaca cuatro características del Derecho Registral que a continuación señalamos:

#### **2.2.3.3.1. Es un Derecho Autónomo.**

Porque tiene sus principios y leyes propias, además de tener un regular número de Reglamentos y Directivas de carácter especial que regulan los diferentes registros jurídicos que lo componen e integra el Sistema Nacional de Registros Públicos los cuales al ser aprobados por resolución de Superintendencia adquieren una mayor condición de autonomía pero a la vez integración entre sí (Alca, 2014, p. 19)

Por otro lado Flores (s.f.) nos dice que es un derecho autónomo porque *“Constituye una rama especial del Derecho Civil, en la cual la mayor parte de las normas que regulan el procedimiento no están contenidas en el Código*

*Civil, sino en leyes y reglamentos especiales”.*  
Cabe mencionar algunas de ellas.

#### **2.2.3.3.2. Es un Derecho Heterogéneo.**

*“Porque no solo tiene normas de Derecho Público interno, sino también normas de Derecho Privado las misma que son de aplicación tanto en la organización de la institución como en los diversos procedimientos registrales”. (Alca, 2014, p. 20).*

En consecuencia el Estado se relaciona con los particulares a través de sus normas administrativas y el procedimiento registral propiamente dicho.

Por lo tanto, la protección que brinda el registro al titular que inscribe es privada y se organiza en función a su interés individual. Porque si bien al registrar acceden a la inscripción de derechos privados, la inscripción persigue el bien común referido a los terceros que puedan contratar con los titulares registrales, bajo la fe del Registro.

#### **2.2.3.3.3. Es un Derecho Limitativo.**

En el Derecho Registral Peruano opera el criterio legal del Numerus Clausus o cerrados en materia de inscripciones o sea que accederán al registro solo los actos o derechos que estén

previamente determinados por Ley<sup>3</sup> ya sea en su forma ordinaria o en otras formas que se encuentren en normas de menor jerarquía.

Por cuanto el derecho registral es de número cerrado, o sea que sólo admite al Registro los actos y contratos que la ley señala. Como lo manifiesta Crisólogo, V. (s.f.) Por cuanto, sólo se admite la incorporación al registro de determinados actos, derecho y contratos expresamente señalados por la ley.

#### **2.2.3.3.4. Es un Derecho Formalista.**

Según Alca (2014), señala *“Los actos a inscribirse se sustentan básicamente en documentos que tienen la condición de públicos, así tenemos: Parte Notarial, parte judicial o documento administrativo”*. (p. 20)

El procedimiento registral está sujeto a etapas pre exclusivas y requisitos de cumplimiento obligatorio para la inscripción o la denegatoria de inscripción de los títulos. En referencia de Crisólogo, V. (s.f.) *“Para incorporar derechos, actos o contratos estos deben cumplir cabalmente con la formalidad señalada en la ley”*.

---

<sup>3</sup> “La excusa de aceptación del cargo de albacea, así como la renuncia y remoción judicial de dicho cargo, si bien no se encuentran previstos como actos de inscripción obligatoria, nada obsta para que puedan ser inscritos en el Registro de Testamentos, en tanto este registro también busca otorgar seguridad a quienes contraten con los que aparezcan inscritos como albaceas”. *Criterio adoptado en la Resolución N° 622-2001-ORLC/TR del 28 de diciembre de 2001, publicada el 21 de enero de 2002”*.

## **2.2.4. Legislación registral peruana.**

### **2.2.4.1. Antecedentes.**

Los Registros Públicos en el Perú, como toda institución registral, están destinada a la inscripción de los actos y contratos y derechos que señala la ley y a la publicidad de éstos. Nacen como registros de la propiedad inmueble por Ley del 2 de enero de 1888 bajo la dirección e inspección del Poder Judicial, integrando en 1902 al Registro Mercantil y de Buques creados en el Código de Comercio, y en 1916 al Registro de la Prenda Agrícola creada por Ley 2402. En 1936 a la dación del Código Civil formaba parte del Libro Cuarto de los Derechos Reales y estaba integrado por los registros de propiedad, mercantil, personas jurídicas, personal, buques, prenda agrícola, testamentos, mandatos. En 1965 se integró el Registro de Declaratoria de Herederos (sucesiones intestadas). (Rojas, s.f.)

En el año de 1980, por Decreto Ley N° 23095 del 18 de junio de 1980 se creó la Oficina Nacional de los Registros Públicos - ONARP, y posteriormente en virtud de la Ley Orgánica de los Registros Públicos la ONARP pasa a ser organismo público descentralizado del sector justicia.

A la dación del Código Civil de 1984, en una mejor sistematización se dispuso un Libro Especial Libro IX – Registros Públicos; el Art. 2008 señala los registros que lo integran incluyendo el de bienes muebles y el Art. 2009 agrega los omitidos: Registro de Naves, Aeronaves, Prenda Agrícola, Mercantil y demás regulados por ley. Así como también se señala que actos son inscribibles por

cada registro. Y sobre todo los principios registrales que lo rigen: Legalidad y Rogación (Art. 2011), Publicidad (Art.2012), De Legitimación (Art. 2013), Buena Fe Registral (Art. 2014), Tracto Sucesivo (Art. 2015), Prioridad (Art. 2016), Impenetrabilidad (Art. 2017).

En la exposición de motivos de este Código Civil se indica que no se ha introducido mayores modificaciones en el Tema Registral con respecto al Código Civil de 1936, y que entre sus fuentes de inspiración además del código civil anterior se encuentra la Ley Hipotecaria Española de 1944.

A partir del año 1987 se produjo la transferencia a los Gobiernos Regionales, siendo organizadas las oficinas registrales en trece oficinas regionales. Posteriormente por Decreto Ley 25993 del 21-12-1992, se creó la Dirección Nacional de los Registros Públicos en sustitución de la ONARP, constituyéndose en un órgano de línea del Ministerio de Justicia.

Posteriormente el 14 de octubre de 1994, se promulga la Ley N° 26366, que crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos SINARP y su ente rector bajo la denominación de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos SUNARP, como Órgano Público Descentralizado del sector justicia, disponiéndose que la Oficina Registral de Lima y callao, así como las demás, ubicada en el ámbito de las regiones, son órganos desconcentrados de la SUNARP.

Según la norma de su creación, la SUNARP conglomerada los siguientes registros: Registro de Personas Naturales, Registro de Personas Jurídicas,

Registro de Propiedad Inmueble, El Registro de Bienes Muebles, y Los demás Registros de carácter jurídico creados o por crearse.

#### **2.2.4.2. Superintendencia Nacional de Registros Públicos (Sunarp).**

La SUNARP, fue creada por Ley N° 26366, y es un organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos. Se encuentra dotada de personería jurídica de Derecho Público, con patrimonio propio y autonomía funcional, jurídico-registral, técnica, económica, financiera y administrativa (SUNARP).

La misma institución define sus funciones y atribuciones generales, que son las siguientes:

- a. Ejecutar la política registral nacional acorde con los lineamientos técnicos que sobre el particular apruebe el Sector.
- b. Dictar normas con el objetivo de regular la función registral y las funciones técnico administrativas.
- c. Dirigir, planificar, organizar, normar, evaluar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros que integran el Sistema Nacional de los Registros Públicos.
- d. Dirigir, planificar, organizar, normar, evaluar y supervisar el proceso de simplificación, integración

y modernización de los Registros que integran el Sistema Nacional de los Registros Públicos.

- e. Dirigir, planificar, ejecutar y supervisar las actividades de carácter técnico administrativo.
- f. Promover la capacitación de los Registradores Públicos y demás personal de los registros del Sistema.
- g. Las demás que establece la Ley.

La SUNARP, también realiza capacitaciones, en este sentido sus funciones están a cargo de la Escuela de Capacitación, y son las siguientes:

- a. Proponer, dirigir, coordinar y ejecutar las políticas de formación, capacitación y entrenamiento del personal de la SUNARP.
- b. Desarrollar programas de formación y extensión en asuntos de carácter registral y otros que se requieran.
- c. Participar en los concursos públicos de méritos para el acceso a la función registral, velando por el cumplimiento de la normatividad sobre la materia.
- d. Organizar en coordinación con la Gerencia Registral, la realización de Plenos Registrales orientados a la unificación de criterios y a la aprobación de precedentes de observancia obligatoria.

- e. Promover la celebración de convenios para el desarrollo de programas de capacitación, previa autorización del Superintendente Nacional.
- f. Gestionar ante los organismos competentes, nacionales, internacionales o de cooperación técnica internacional, la asignación de becas de formación vinculadas con los fines institucionales, previa autorización del Superintendente Nacional.
- g. Organizar, conservar y mantener actualizada la Biblioteca.
- h. Efectuar la difusión de las normas registrales y preparar campañas de orientación y divulgación de éstas.
- i. Las demás que le sean asignadas.

#### **2.2.4.3. Organización Territorial.**

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) posee una oficina registral central (denominada la Oficina Registral de Lima y Callao), y oficinas registrales descentralizadas ubicadas en todo el ámbito geográfico regional del Perú. Todas administran su propio patrimonio y poseen autonomía registral, administrativa y económica<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Los registros públicos que integran el sistema financiarán su presupuesto con los ingresos que se generen por la aplicación de sus tasas registrales, donaciones, legados, transferencias y otros recursos provenientes de instituciones públicas y privadas y de la cooperación técnica y financiera internacional, aceptada de acuerdo a ley, así como con sus ingresos financieros. Artículo 4 de la Ley 26366.



#### **2.2.4.4. Zona registral N° IV sede Iquitos.**

En nuestro ámbito Regional (Loreto), posee una **Oficina Registral**, que constituye un órgano desconcentrado de la SUNARP, denominado **Zona Registral N° IV** con Dirección en Jr. Arica N° 564 – Iquitos.

Esta zona Registral tiene a su cargo la inscripción y la publicidad de los hechos, actos y contratos que han cumplido los requisitos de ley.

Además tiene una **Oficina Registral** en la ciudad de **Yurimaguas** y **oficinas receptoras** en Convenio con las respectivas Municipalidades que a continuación señalamos: **Requena, Nauta, Contamana, Caballococha.**

#### **2.2.4.5. Organización jerárquica.**

Según el artículo 5° del ROF vigente para el cumplimiento de sus funciones y objetivos la SUNARP, cuenta con las unidades orgánicas siguientes:

##### **2.2.4.5.1. Alta dirección.**

Consejo Directivo  
Superintendencia Nacional  
Secretaría General

##### **2.2.4.5.2. Órgano consultivo.**

Comisión Consultiva

#### **2.2.4.5.3. Órgano de control institucional.**

Órgano de Control Institucional

#### **2.2.4.5.4. Órgano de defensa jurídica institucional.**

Procuraduría Pública

#### **2.2.4.5.5. Órganos de asesoramiento.**

Oficina General de Asesoría Jurídica

Oficina General de Planeamiento y Presupuesto

Oficina de Presupuesto

Oficina de Planeamiento

#### **2.2.4.5.6. Órganos de apoyo.**

Oficina General de Administración

Oficina de Abastecimiento

Oficina de Contabilidad

Oficina de Tesorería

Oficina General de Tecnologías de la Información.

Oficina General de Comunicaciones.

Oficina General de Recursos Humanos.

#### **2.2.4.5.7. Órganos de línea.**

Dirección Técnica Registral

Subdirección de Catastro Registral  
Subdirección Normativa Registral  
Subdirección de Operaciones Registrales  
Subdirección de Capacitación Registral

#### **2.2.4.5.8. Órgano de segunda instancia administrativa registral.**

Tribunal Registral

#### **2.2.4.5.9. Órganos desconcentrados.**

Zona Registral N.º I – Sede Piura  
Zona Registral N.º II – Sede Chiclayo  
Zona Registral N.º III – Sede Moyobamba  
Zona Registral N.º IV – Sede Iquitos  
Zona Registral N.º V – Sede Trujillo  
Zona Registral N.º VI – Sede Pucallpa  
Zona Registral N.º VII – Sede Huaraz  
Zona Registral N.º VIII – Sede Huancayo  
Zona Registral N.º IX – Sede Lima  
Zona Registral N.º X – Sede Cusco  
Zona Registral N.º XI – Sede Ica  
Zona Registral N.º XII – Sede Arequipa  
Zona Registral N.º XIII – Sede Tacna  
Zona Registral N.º XIV – Sede Ayacucho

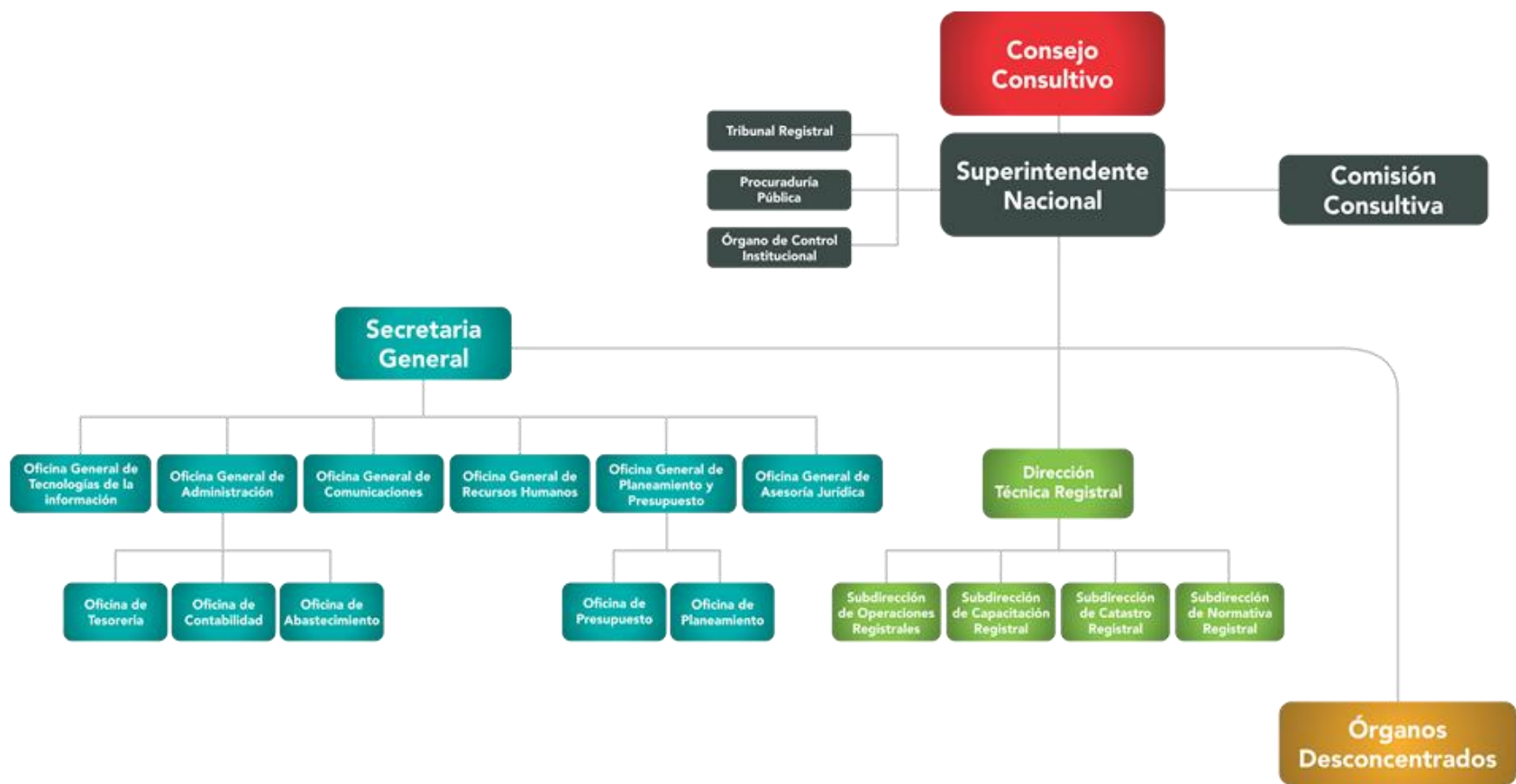


Figura N° (a) Organigrama de la SUNARP

## 2.2.5. El procedimiento registral.

### 2.2.5.1. Definición.

De acuerdo con una definición del Diccionario Jurídico podríamos definir el procedimiento registral como *“El conjunto de actuaciones realizadas desde el momento en que se solicita la registración de un título hasta el momento en que el registrador resuelve esta petición, suspendiendo, denegando o practicando el asiento solicitado”* (Diccionariojuridico.mx). Por otro lado Pinedo M. (2015) *“El procedimiento registral es aquella consecución de actos que realizan las personas para “Inscribir el Título en el Registro”, siendo esto su finalidad, la inscripción del título sirve para brindar seguridad jurídica frente a terceros respecto del acto que se inscribe”*. Revisando estas dos definiciones antes prescritas y estando de acuerdo en lo señalado podríamos definir el Procedimiento Registral como el conjunto de actos y etapas que son preciso cumplir para practicar un asiento en el registro la misma que se rige por la petición de inscripción, la presentación de los documentos y la calificación del registrador.

### 2.2.5.2. Naturaleza jurídica.

La naturaleza jurídica del procedimiento registral se encuentra regulada por el artículo 1° del RGRP, el cual prescribe que *“El procedimiento registral **es especial**, de **naturaleza no contenciosa** y tiene por finalidad la inscripción de un título. No cabe admitir apersonamiento*

*de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción”.*

Dentro de su naturaleza jurídica el procedimiento registral, tiene dos características básicas: por un lado es especial y por el otro es de naturaleza no contenciosa.

**Es especial** porque en el procedimiento registral se aplica legislación registral y no de otra naturaleza, así lo señala Ríos Gil (s.f.) *“Es especial porque los actos del procedimiento registral son propios y no se aplica otras reglas como las de la Ley General de Procedimiento Administrativo”*. Sin embargo, cuando señala que es de naturaleza **no contenciosa** se refiere a que en el procedimiento registral no hay litigio o más partes con intereses opuestos, ni tampoco se pretende aclarar incertidumbre jurídica.

De lo antes mencionado se puede colegir que de la norma antes prescrita, dentro de su estructura lógica señala *“(…) No cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción”* por lo tanto no cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento registral.

Esto significa que el Registrador puede rechazar o no tomar en cuenta al momento de calificar los documentos presentados para su inscripción, los “dichos” o “documentos” que no integran el título presentado al registro. Asimismo no se admiten oposiciones a la inscripción. En este sentido el Registrador tiene la obligación de recusar todas las solicitudes que busquen ese fin ya que no forman parte del procedimiento. Este pronunciamiento del Registrador es irrecurrible según el segundo párrafo del artículo 1° del Texto Único Ordenado del

### **2.2.5.3. Finalidad del Procedimiento Registral.**

La finalidad del procedimiento registral es la inscripción del título en el registro, y se inicia con la presentación de este en la oficina del diario.

Es el RGRP, aprobado por Resolución 126-2012-SUNARP-SN, el que define los pasos de todo procedimiento de inscripciones, desde la presentación del título en el diario, hasta la inscripción de la misma. En ese sentido, la inscripción del título consiste en la presentación de una solicitud dirigida al Registrador Público competente para que inscriba el acto jurídico, acto administrativo, o judicial, dependiendo de la naturaleza de su pretensión, para ello dicha solicitud debe cumplir con todos los requisitos que señala la ley, presentar la solicitud conforme al formato que establecido por la SUNARP, el pago de tasa (pago de derechos registrales), otros documentos que el Registrador Público lo solicite, y que se presente dentro del plazo establecido. Empero, para que se efectúe el procedimiento registral se debe llevar a cabo un acto jurídico previo, el cual puede ser la celebración de un contrato, resolución administrativa o judicial, etc., dependiendo el caso.

Asimismo, establece los presupuestos y requisitos para interponer los recursos impugnatorios respectivos, a las calificaciones negativas, como la Reconsideración y la Apelación, a las decisiones en primera instancia de los registradores públicos y abogados certificadores en

materia de publicidad registral, los que serán resueltos en segunda y última instancia por el Tribunal Registral

#### **2.2.5.4. Procedimiento Registral en Primera Instancia.**

##### **2.2.5.4.1. Inicio del Procedimiento Registral.**

Se inicia el procedimiento registral con la presentación de la solicitud a través de un formato que la SUNARP ha diseñado conforme a la ley, el cual debe ir acompañado con el documento que señala el derecho que desea registrar de conformidad con los requisitos señalados en los artículos 31 y 32 del TUO del Reglamento General de los registros Públicos. El derecho a registrar sería “Inscripción de un bien inmueble” en el cual queda registrado que la persona que es el titular de dicho derecho es el propietario. Cabe señalar que la solicitud es de acuerdo al principio de rogación en donde las inscripciones de los registros no se realizan de oficio sino es a petición de parte por lo que el presentante (solicitante de la inscripción) tiene la facultad de interponer recursos impugnatorios conforme a la ley.

Debe constar en libro diario, el cual es un libro registral, en la que se consigna de manera estrictamente cronológica el ingreso o presentación de las solicitudes de inscripción de títulos, generándose con ello la redacción del asiento de presentación del título. La vigencia y prórroga del asiento de presentación según el



artículo 25 del RGRP, tiene como regla general una vigencia de 35 días hábiles, sin embargo puede ser prorrogado en forma automática por 25 días para efectos de subsanar las observaciones, pago de mayor derecho o se emita algún informe técnico respectivo en los casos previstos en la Resolución No 296-2004-SUNARP/SN<sup>5</sup>. También se contempla la prórroga de oficio de hasta 60 días adicionales al plazo ordinario, se produce como lo indica el Reglamento General, es decir, por causas objetivas y extraordinarias. Incluso la prórroga por apelación y subsanaciones fijadas por el Tribunal Registral.

#### **2.2.5.4.2. Calificación Registral.**

Es un deber derecho de los órganos de primera y segunda instancia y que se encuentra definido por el Artículo 31 del RGRP, implica la evaluación integral del títulos presentados a los registros que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Es autónoma en las resoluciones que expida, más debe estar rodeada de garantías y debidamente fundamentada, es personal e indelegable sujetos a los principios y garantías del sistema registral.

---

<sup>5</sup> La Resolución N° 296-2004-SUNARP-SN señala lo siguiente: Considerando que, en la primera parte del primer párrafo del artículo 9° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN y modificado por Resolución N° 215-2004-SUNARP/SN, se establece como regla general que los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro.

El Registrador Público, dentro del plazo de ley, calificará la solicitud bajo el principio de Legalidad regulado en el artículo V del Título Preliminar del RGRP, en donde dentro del plazo de 7 días hábiles contados a partir del día siguiente al asiento de presentación examina y revisa cada uno de los documentos presentados por el presentante. La calificación puede ser positiva o negativa; es positiva cuando el presentante ha cumplido con todos los requisitos y no ha existido ninguna observación a sus documentos, por lo tanto se admite su solicitud y se pasaría a registrar el título de su pretensión, y puede ser negativa cuando la solicitud es rechazada por el Registrador Público, en este caso dicho funcionario público procede a observar, liquidar y tachar el título.

En el caso de que dé como resultado de la calificación de la solicitud presentada por el "Presentante" haya sido negativa, el Registrador Público deberá especificar el fundamento por el cual declara INADMISIBLE, siendo cualquiera de ellos: Observación, Liquidación, y Tachar el título. (PRP)

Respecto de la observación y liquidación del título la subsanación de pagos de derechos puede ser efectuada hasta el sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento, contando el registrador 5 días hábiles para proceder con la calificación de la inscripción respectiva.

#### **2.2.5.4.3. Conclusión del Procedimiento.**

De lo expuesto líneas arriba, se puede señalar que se inscribe el título cuando el asiento registral exprese el acto jurídico empleado; es decir, que surja o emana del derecho o acto que se inscribió, asimismo, en los asientos va a constar las partidas electrónicas las cuales llevan un código de acuerdo a cada caso que ingresa o registra el sistema de la SUNARP para el caso de la inscripción de títulos. En el asiento, su contenido debe ser el siguiente: primero debe de haber un resumen del derecho o acto inscrito, especificando datos relevantes, segundo, debe el documento, fecha, hora y N° del título, derechos pagados (tasa registral), la fecha de la inscripción del título y el nombre del registrador. Posterior al asiento, se efectúa la anotación de inscripción el cual consiste en que por cada título inscrito se extenderá una anotación por duplicado, es decir como si fuera copias de las cuales una va dirigida al archivo y otra al presentante (solicitante); todos los aspectos anteriores tendrán que realizarse dentro del plazo de 7 días primeros a la presentación.

La finalidad del procedimiento registral es la inscripción del título presentados a los registros públicos. Entonces la primera forma de conclusión del procedimiento registral es la inscripción. No obstante, el registrador verificar que no haya obstáculos que impidan la inscripción. De lo contrario si los documentos son inválidos o imperfectos

formulará las observaciones si es que los defectos encontrados son subsanables o tachará sustantivamente si estos defectos son insubsanables. El interesado tiene un plazo que puede variar, cuando el interesado no cumple con subsanar caduca la vigencia del asiento de presentación aquí se presenta la segunda forma de conclusión del procedimiento registral, esto es la tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación. Asimismo una cuarta opción que tiene el usuario es apartarse del procedimiento registral solicitando el desistimiento. (Ríos Gil, s.f).

#### **2.2.5.5. Procedimiento Registral en Segunda Instancia.**

##### **2.2.5.5.1. Recurso de apelación.**

En segunda instancia, el procedimiento registral se inicia cuando el presentante (solicitante de la inscripción del título) está en desacuerdo respecto a las decisiones de los Registradores Públicos: observaciones, tachas o liquidaciones del título, por lo que el presentante interpone ante el Registrador que efectuó la calificación, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, el Recurso de Apelación, para ello debe cumplir con el plazo, caso contrario el Tribunal Registral lo declarará improcedente por extemporáneo. Este recurso o medio impugnatorio procede respecto a las decisiones de los Registradores Públicos que pueden ser

las observaciones, las tachas o las liquidaciones del título.

El Recurso de Apelación debe formularse por escrito indicando claramente el número del título, fecha de presentación, Registro al que corresponde, fundamentos de hecho y de Derecho en que se sustenta. Debe estar autorizado por abogado, además de los requisitos exigidos en la norma. El Informe Oral si bien es cierto no está previsto en la ley, existe jurisprudencia reiterada respecto de la posibilidad de solicitar al Tribunal Registral, día y hora para un Informe Oral en breve plazo y así poder fundamentar la apelación en audiencia pública.(Novoa,s. f., p.4)

#### **2.2.5.5.2. Requisitos de admisibilidad.**

Según Flores (s.f.) y conforme a lo señalado en el art. 145° del RGRP son requisitos de admisibilidad del recurso:

- Indicación del registrador ante quien se interpone.
- Nombre, datos de identidad y domicilio del apelante.
- La decisión respecto del cual se recurre y el N° del título.

- Los fundamentos de la impugnación y estar autorizado por abogado.
- El recibo de pago por apelación y presentarlo por la Oficina de trámite documentario.

Recibido el recurso, el registrador efectuara la anotación de la apelación en la partida y remitirá al tribunal acompañado del título en un plazo de 3 días.

Desistimiento en segunda instancia conforme al Art. 149 del RGRP el desistimiento puede ser del recurso y de la rogatoria que puede ser parcial, por escrito con firma legalizada. (p.84)

#### **2.2.5.5.3. Calificación del recurso de apelación.**

Luego de que el apelante, dentro del plazo de tres días de ingresado el recurso de apelación, tendrá la opción de solicitar o pedir informe oral, esta actuación consiste el presentante (en primera instancia) solicitará la palabra para explicar sobre los hechos relevantes que cree conveniente para la solución de su petición.

En esa secuencia, concluida el informe oral, el Presidente del Tribunal Registral va a asignar a uno de sus vocales para que actúe como ponente, posterior a ello se inicia el debate y las votaciones para confirmar o no la petición del presentante (en primera instancia).

#### **2.2.5.5.4. Consecuencias de la calificación.**

Para que se apruebe la pretensión del apelante, se necesitará de 2 votos conformes de los vocales, el plazo para emitir una respuesta (resolución) sobre su recurso de apelación será de 30 días en donde se le notificará, sin embargo, en relación al plazo, no necesariamente se cumple, puede hasta prorrogarse.

#### **2.2.5.5.5. Pronunciamiento (Del Tribunal Registral).**

- Confirmando parcial o totalmente la decisión del Registrador Público.
- Revocando parcial o totalmente la decisión del Registrador Público.
- Declarando Improcedente o Inadmisible la Apelación.
- Declarando Admisible (Aceptando) o Denegando total o parcialmente el desistimiento.

#### **2.2.5.5.6. Ejecución de resoluciones.**

Flores (s.f.) señala:

- a.** Si el tribunal ordena la inscripción y los derechos se encuentran pagados, el

registrador procederá extender los asientos, plazo 2 a 10 días si es complejo.

- b.** Si los Derechos no se encuentran pagados tiene un plazo de 10 días, si paga el registrador extiende el asiento (5 días) si no paga caduca la vigencia del asiento.
  
- c.** Si se confirma la observación tendrá 15 días para levantarlas si cumple el registrador extenderá el asiento (5 días), en caso de no estar de acuerdo y no subsanar podrá interponer demanda contencioso administrativa, al igual cuando se declare inadmisible o improcedente el recurso.
  
- d.** En los casos que proceda la impugnación judicial, contra las resoluciones del tribunal registral, el asiento de presentación del título apelado se mantendrá vigente 15 días adicionales al plazo para interponer la demanda contencioso administrativa (3 meses) para efectos de anotar la demanda.

Anotada la demanda o vencido el plazo sin interponerla caduca el asiento de presentación y se efectuará la tacha y se levanta la anotación de la apelación.



En caso que se ampare la demanda los efectos de las inscripciones se retrotraen a la fecha del asiento de presentación. (p. 86)

## **2.2.6. Distribución de registros agrupado en la Sunarp.**

La SUNARP, tiene distribuido los registros de personas jurídicas y naturales y el registro de bienes tal y como lo estructura Alca que a continuación detallamos:

### **2.2.6.1. Registro de Personas Jurídicas y Naturales.**

En estos registros actualmente se utiliza la técnica del folio personal conforme a su propia naturaleza, de tal manera que en cada uno de los registros que la integran se aplica dicha técnica de inscripción.

**El Registro de Personas Jurídicas** es el registro encargado de la inscripción y publicidad de los actos y contratos referidos a Personas Jurídicas. Unificadas a los siguientes Registros:

- **Registro de Personas Jurídicas:** en el que se inscribe las asociaciones, fundaciones, cooperativas, comunidades campesinas y nativas, entre otras.
- **Hidrocarburos:** en este registro se inscriben en otros actos los contratos de contratistas y subcontratistas de servicios petroleros, así como

los contratos de servicio de explotación, vinculados a dichos entes jurídicos.

- **Registro de sociedades:** se inscriben sociedades anónimas, sociedades comerciales de responsabilidad limitada, sucursales, entre otros.
- **Registro de Personas Individuales de Responsabilidad Limitada:** en el cual se inscriben la constitución de esta empresa y nombramiento de gerente entre otros.

**El Registro Personal** se inscribe y publican los actos y contratos referidos a personas naturales por lo que se compone de los siguientes registros:

- **Registro de Mandatos y Poderes:** se inscriben los mandatos y poderes otorgados por personas naturales, sus modificaciones, extinciones, entre otros actos. Es un registro Declarativo, no obligatorio y de Oponibilidad frente a terceros.
- **Registro de Testamentos:** se inscriben los otorgamientos de testamentos, sus modificaciones, ampliaciones, revocaciones y otros actos. Aquí la inscripción es obligatoria pero no constitutiva.
- **Registro de Sucesiones Intestadas:** se inscriben las anotaciones preventivas de las solicitudes o las demandas de sucesiones intestadas, así como las actas notariales y sentencias que declaran las

sucesiones intestadas. la inscripción es obligatoria pero no constitutiva.

- **Registro Personal:** se inscriben divorcios, separación de patrimonio y sustitución, declaraciones de insolvencia entre otros actos.
- **Registro de Comerciantes:** se inscriben a las personas naturales que se desempeñan como comerciantes.
- **Registro de Gestión de Intereses:** se inscribe el Gestor Profesional, la prórroga de su inscripción, los actos de gestión del Gestor de Interés propio, entre otros.

#### 2.2.6.2. Registro de Bienes.

Tanto en los registros de la Propiedad Inmueble como la Mueble, el registro de los actos, contratos y derechos vinculados a estos, no es constitutiva, sino es declarativa para efectos de lograr oponibilidad frente a terceros pudiendo ser en algunos casos obligatorios.

**El Registro de Propiedad Inmueble** es el encargado de la inscripción y publicidad de los actos y contratos sobre bienes inmuebles como por ejemplo terrenos, casas edificios, predios, etc., comprende los siguientes registros:

- **Registro de Predios:** que unifica el Registro de Propiedad Inmueble, Registro Predial y la Sección Especial de Predios Rurales. En este registro se

inscriben las transferencias de propiedad, declaratorias de fábrica, urbanizaciones, hipotecas, primeras de dominio, embargos y demandas referidas a predios urbanos y rurales. En virtud a la unificación también se inscribe el derecho de propiedad y otros derechos o actos relativos a predios de pueblos jóvenes, urbanizaciones populares entre otros.

- **Registros de Derecho Mineros:** se inscriben las concesiones, transferencias, fraccionamientos, acumulaciones, entre otros actos.
- **Registros de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos:** se inscriben las concesiones, hipotecas entre otros actos.

**El Registro de bienes muebles**, en el cual se realizan inscripciones de los actos y contratos referido a ciertos bienes muebles identificables. Se integra por los siguientes registros:

- **Registro de Propiedad Vehicular:** se inscribe la inmatriculación del vehículo, transferencia de propiedad, anotaciones o cancelaciones de embargos, cambios de características otros actos. Es un registro obligatorio, no constitutivo, pero de oponibilidad a terceros.
- **Registro de Buques:** se inscriben los buques, sus transferencias y cargas, etc., entre otros.

- **Registro de Embarcaciones Pesqueras:** en este Registro se inscriben las embarcaciones de pesca, sus transferencias y cargas, entre otro.
- **Registro de Naves y Aeronaves:** se inscriben las aeronaves, transferencias de dominio, contratos de arrendamiento, gravámenes, entre otros.
- **Registro Mobiliarios de Contratos:** se inscriben todos los actos a los que se refiere el artículo 32° de la Ley de Garantía Mobiliaria, Ley N° 28677, que recaigan sobre bienes muebles no registrados.

#### **2.2.7. Las comunidades nativas y la inscripción de actos y derechos.**

La Constitución Política del Perú en el artículo 89° establece que las Comunidades Nativas tienen existencia legal y personería jurídica. Reconoce su autonomía organizativa, trabajo comunal, uso y libre disposición de sus tierras, así como en lo económico y administrativo, dentro del marco que la ley establece. La propiedad de sus tierras es imprescriptible, salvo caso de abandono. Asimismo pueden elegir libremente a los integrantes de sus juntas directivas, definir su estructura, duración, funciones y demás atribuciones que le corresponden a este órgano de gobierno.

La Convención Americana sobre Derechos Humanos (CADH) establece en su Artículo 2° que los Estados se comprometen a respetar los derechos y libertades reconocidos en ella y a garantizar su libre y pleno ejercicio a toda persona que esté sujeta a su jurisdicción, sin discriminación alguna. El Estado tiene el deber de adecuar su derecho interno, procedimientos constitucionales, medidas legislativas o de otro carácter a los estándares de la Convención, para hacer efectivos tales derechos y libertades como

el derecho al reconocimiento de la personería jurídica y el derecho a la autonomía organizativa. En ese sentido, Registros Públicos cumple una labor trascendental en tanto brinda publicidad de sus representantes elegidos y demás actos de organización interna a fin de hacerlos oponibles frente a terceros.

Respecto al territorio, la Corte Interamericana de Derechos Humanos (Corte IDH) señala que el término “territorio” se refiere a la totalidad de la tierra y recursos naturales que los pueblos indígenas utilizan tradicionalmente, la cual no se restringe al núcleo de sus casas de habitación, sino también al área física donde desarrollan actividades ligadas a su tradición cultural. Por lo que, la ocupación tradicional de estas tierras y las tierras circundantes, debe bastar para obtener el reconocimiento estatal de su propiedad.

En el Artículo 14<sup>o</sup> del Convenio 169 de la OIT establece que los gobiernos deben establecer procedimientos para la identificación de las tierras y medidas para proteger sus derechos de propiedad y posesión sobre tierras que tradicionalmente ocupan. Estos procedimientos pueden ser la demarcación, otorgamiento de títulos y acuerdos de autogobierno o regímenes de coadministración; acorde con el derecho consuetudinario de las comunidades nativas. Asimismo, el ejercicio de los derechos colectivos de las Comunidades Nativas ante la sociedad nacional se efectúa a través de las autoridades que las representan en diversos ámbitos de interés público; como son, lo político, económico, jurídico y administrativo.

En tal sentido, los límites de ese territorio pueden determinarse previa consulta con las comunidades vecinas. Por ello, el derecho de los pueblos indígenas sobre identificación, delimitación, demarcación, titulación y protección de las áreas pertenecientes a sus pueblos; nace del derecho a la propiedad que estos tienen sobre sus tierras y en esta dimensión, si bien Registros Públicos no es el

responsable de la titulación de las mismas, colabora decididamente en la protección de tales derechos al publicitar los límites de dichos espacios y los actos de administración que los sustentan.

De otro lado, de conformidad con los Artículos 134° y 2016° del Código Civil, se ha formulado una remisión a la legislación especial respecto a la problemática civil de las comunidades con carácter general, como a las cuestiones específicamente referidas a la inscripción registral de su personería y de los actos consiguientes. Sin embargo, se ha advertido que los procedimientos especiales previstos para la inscripción registral de los actos comunales, no se adecuan a la cosmovisión, costumbres y autonomía organizativa de estos pueblos indígenas.

Por estos motivos, las formalidades registrales que se exigen para la inscripción de los principales actos y derechos de las Comunidades Nativas en muchas ocasiones no son compatibles con el funcionamiento consuetudinario de las instituciones tradicionales de gobierno de las Comunidades. Por ello, la necesidad de establecer lineamientos especiales y flexibles que faciliten el acceso de las Comunidades Nativas a los servicios de los Registros Públicos.

En ese sentido, y atendiendo a lo establecido en el Convenio 169 de la OIT, mediante Resolución del Superintendente nacional de los registros Públicos N° 122-2013-SUNARP/SN aprueba la Directiva que regula la inscripción de los actos y derechos de las comunidades nativas y tiene como finalidad regular en forma integral los actos y derechos de las comunidades nativas y es da uniformidad a los criterios de calificación registral para una correcta función registral que facilite y viabilice la inscripción de dichos actos en el Registro de Personas Jurídicas y en el Registro de Predios.

Asimismo la guía general para la inscripción de actos y derechos de las comunidades nativas publicadas por la Superintendencia

Nacional de Registros Públicos, menciona que la Constitución Política del Perú establece que las Comunidades Nativas cuentan con existencia legal y personería jurídica. Por lo tanto, son autónomas en su organización, trabajo comunal, uso y libre disposición de sus tierras, así como en lo económico y administrativo, dentro del marco que la ley establece.

Por otro lado, menciona que la elección de los miembros de la Junta Directiva de la Comunidad Nativa, definir su estructura, duración, funciones y demás atribuciones que le corresponde debe realizarse de acuerdo con su derecho consuetudinario, las disposiciones previstas en la Constitución Política del Perú, el Convenio N° 169 de la OIT, la Ley de Comunidades Nativas y de Desarrollo Agrario de las Regiones de Selva y Ceja de Selva y su Reglamento, y la Directiva que regula la inscripción de los Actos y Derechos de las Comunidades Nativas aprobada por la SUNARP.

Las comunidades nativas y campesinas pueden inscribir los siguientes actos:

#### **2.2.7.1. Actos inscribibles en el registro de personas jurídicas.**

- **Reconocimiento**, es el primer acto, la primera inscripción en el Registro de Personas Jurídicas. Con dicha inscripción la Comunidad Nativa tiene existencia ante los Registros Públicos y puede, a partir de ese momento, solicitar la inscripción de los acuerdos que adopte su asamblea.
- **Elección de representantes**, las Comunidades Nativas deben elegir a sus representantes de acuerdo con su derecho consuetudinario (Junta Directiva, apoderados, etc.), e inscribirlos en el Registro de



Personas Jurídicas. La inscripción de los representantes otorga vida jurídica a la comunidad y le permite firmar convenios con terceros.

- **Estatuto**, es el documento que contiene las reglas internas que determinan qué se debe o no hacer y cómo debe funcionar una Comunidad Nativa. Las modificaciones totales o parciales del Estatuto también se inscriben.
- **Resoluciones judiciales**, se inscriben las decisiones judiciales producto de algún conflicto al interior de la comunidad.

#### **2.2.7.2. Actos inscribibles en el registro de propiedad inmueble.**

Respecto al territorio de las Comunidades Nativas, la Corte Interamericana de Derechos Humanos Corte IDH señala que el término “territorio” se refiere a la totalidad de la tierra y recursos naturales que los pueblos indígenas utilizan tradicionalmente, la cual comprende no solo las casas donde viven o habitan, sino también el área física donde desarrollan actividades ligadas a su tradición cultural.

En ese sentido, el derecho de los pueblos indígenas sobre identificación, delimitación, demarcación, titulación y protección de las áreas pertenecientes a sus pueblos; nace del derecho a la propiedad que estos tienen sobre sus tierras. En atención a ello, la ocupación tradicional de estas tierras y las tierras circundantes, debe bastar para obtener el reconocimiento estatal de su propiedad.

La propiedad territorial de las comunidades nativas se encuentra garantizada en la Constitución Política del Perú y en los tratados internacionales del cual el Estado peruano es parte, pues las Comunidades Nativas tienen existencia legal y son personas jurídicas. Para proteger el territorio comunal, este debe inscribirse en la SUNARP. Para poder inscribir nuestro derecho de propiedad previamente debemos tener la Inscripción del reconocimiento como persona jurídica de nuestra Comunidad Nativa en la SUNARP.

El objetivo de inscribir la propiedad de la Comunidad Nativa en la SUNARP, es el saneamiento físico legal de la tierra, y el registro del derecho de propiedad.

Las ventajas de inscribir el territorio de una comunidad Nativa en la SUNARP significa: **El acceso a las tierras:** La relación comunero comunidad. **Uso:** Agrícola, pecuario, forestal y construcción de inmuebles. **Disfrute:** Aprovechar de la cosecha, productos ganaderos, productos del bosque, recolección, caza y pesca. **Disposición:** Uso comunal.

El trámite de inscripción del territorio de una Comunidad Nativas se puede realizar en la oficina registral del domicilio de la Comunidad Nativa y en los casos en que el territorio este ubicado en el ámbito territorial de más de una oficina registral, la inmatriculación se realizará en la oficina registral del domicilio de la comunidad nativa. El Registrador requerirá informe técnico a las áreas de catastro de las oficinas registrales involucradas.

## **2.3. MARCO CONCEPTUAL.**

### **2.3.1. Comunidad.**

Es un conjunto heterogéneo de familias y hogares formada por hombres y mujeres en donde se establecen relaciones sociales, productivas, reproductivas, culturales, religiosas, étnicos, etc. determinadas históricamente. Una comunidad define, comparte y delimita un espacio geográfico, le asigna un nombre, establece una autoridad, produce dirigentes, se dota de infraestructura y se inserta como tal en el resto del país.

Para propósitos de este estudio se define a la comunidad como el conjunto de personas conglomerado social que habitan en un espacio geográfico común y que comparten una infraestructura física y de servicios y mantienen relaciones sociales, productivas y culturales permanentes. Con este concepto se quiere identificar el alcance espacial y social de un conglomerado humano dentro de límites definidos por la propia comunidad (M.C, s.f.).

Una Comunidad puede ser un centro poblado, un caserío, un barrio, puede estar organizada en juntas de vecinos, juntas para la solución de problemas puntuales, disponer de una autoridad, etc. En este caso se tiene la comunidad normativa, que es una comunidad organizada en un sistema social permanente. En el caso de las comunidades indígenas existen autoridades y formas de organización propia.

### **2.3.2. Registro público.**

Institución o acción establecida con fines de dar publicidad formal a determinados hechos, circunstancias o derechos, que funciona bajo regulación y control de la administración pública nacional, provincial,

local o institucional, que prestan así un servicio en pro de la transparencia jurídico.

### **2.3.3. Normatividad.**

Reglas o preceptos de carácter obligatorio, emanados de una autoridad normativa, la cual tiene su fundamento de validez en una norma jurídica que autoriza la producción normativa, que tienen por objeto regular las relaciones sociales y cuyo cumplimiento está garantizado por el Estado.

## CAPITULO III. METODOLOGÍA

### 3.1. SISTEMA DE HIPÓTESIS.

**H<sub>i</sub>** : El nivel de conocimiento del derecho registral en autoridades comunales de la provincia de Maynas durante el año 2015, es regular

**H<sub>o</sub>** : El nivel de conocimiento del derecho registral en autoridades comunales de la provincia de Maynas durante el año 2015, es irregular.

### 3.2. VARIABLES.

#### 3.2.1. Identificación de variable.

Nivel de conocimiento del derecho registral.

#### 3.2.2. Definición de variables.

##### 3.2.2.1. Definición conceptual.

Forma en que se entiende el derecho registral, de acuerdo a las normativas vigentes

##### 3.2.2.2. Definición operacional.

El nivel de conocimiento se medirá por puntuaciones obtenidas de acuerdo a rangos establecidos

### 3.2.2.3. Operacionalización de variables.

<b>Variables</b>	<b>Indicadores</b>	<b>Índices</b>
Nivel de conocimiento del derecho registral	Procedimientos	Bueno Regular Malo
	Comprensión	
	Estructura organizativa	
	Reconocimiento	
	Elaboración	
	Capacitación	

### 3.3. TIPO Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN.

#### 3.3.1. Enfoque de investigación.

Según el enfoque, la investigación es cualitativa, ya que se analizarán datos cualitativos.

#### 3.3.2. Tipo de investigación.

Teniendo en cuenta los objetivos formulados en la presente investigación se considerará al estudio de tipo básico, ya que su desarrollo en la parte teórica conceptual, se apoyará en el logro de abstracciones

### 3.3.3. Nivel de investigación.

Por el nivel de la investigación será descriptivo, pues servirá para identificar y comprender el comportamiento a nivel unidimensional de la variable de estudio

### 3.3.4. Diseño de investigación.

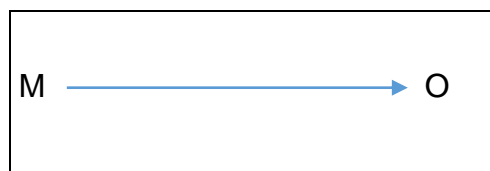
El diseño de investigación corresponderá al no experimental (ex post facto) de tipo transversal (Hernández, R, 2005), por lo siguiente.

#### **No experimental (ex post facto).**

Pues no habrá injerencia intencional del investigador para alterar el comportamiento de las unidades de análisis, por el contrario, éstas serán estudiadas en su estado natural. Asimismo, el análisis de la relación entre variables se realizará luego de sucedido el hecho a estudiar.

#### **Transversal.**

Será transversal, porque se desarrollará en un solo momento, que representa un corte de la línea del tiempo.



#### **Donde:**

M = La muestra a investigar

O = Observaciones de la variable

### **3.4. POBLACIÓN Y MUESTRA.**

#### **3.4.1. Población.**

La población estará conformada por el total de autoridades comunales de la provincia de Maynas en el año 2015

#### **3.4.2. Muestra.**

##### **3.4.2.1. Tamaño de la muestra.**

La muestra estará conformada por 18 unidades de análisis, ya que al estar considerada dentro del rango de muestras pequeñas se considera válido para el presente estudio.

##### **3.4.2.2. Técnica de muestreo.**

El muestreo será por conveniencia, debido a la dificultad existente para ubicar las unidades de análisis y las características geográficas del ámbito de estudio.

### **3.5. PROCEDIMIENTOS, TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.**

#### **3.5.1. Procedimientos de recolección de datos.**

Para el desarrollo de la presente investigación se deberá aplicar instrumentos de recolección de datos que mida la variable de estudio, para ello se procederá de la siguiente manera:



- a. Se solicitará la autorización formal a las unidades de análisis
- b. Se procederá a recolectar la información durante dos semanas aproximadamente con material impreso.
- c. Para la aplicación de los instrumentos de recolección de datos se empleará un tiempo aproximado de 05 minutos, por cada unidad de análisis.
- d. Luego de recolectado los datos, se procederá al procesamiento de los mismos.
- e. Posteriormente se analizará e interpretará los datos previamente procesados.
- f. Para no atentar contra la ética de la investigación y la confidencialidad de la información vertida por los sujetos de estudio, luego del análisis e interpretación de los datos, se desechará el instrumento utilizado en la recolección de datos.

### **3.5.2. Técnicas de recolección de datos.**

La técnica a emplearse para el desarrollo de la presente investigación, será la entrevista, pues es la más apropiada para recabar información del grupo con las características de la población y la variable de estudio.

### **3.5.3. Instrumento de recolección de datos.**

El instrumento a emplearse, es el cuestionario, el cual será aplicado las unidades de análisis.

### **3.5.3.1. Construcción del instrumento**

Para construir el instrumento definitivo para la recolección de datos, se tuvo en cuenta las siguientes etapas:

- Determinación de objetivos.
- Formulación de hipótesis
- Establecimiento de variables
- Operacionalización de variables
- Planificación elaboración el instrumento
- Análisis del cuestionario, según la fuente ya validadas.

Debido a la característica y alcance del constructo a estudiar, es que se superó la fase de aproximación a la población, pero no la de juicio de expertos, ni siendo la validación racional (Supo, J., s.f.)

Además de poseer un instrumento validado, es posible que los resultados pudieran ser inadecuados debido a una inconsistente fiabilidad; por ello, se hizo necesario determinar el grado en que los ítems están correlacionados entre sí, empleándose para ello el coeficiente alfa de Cronbach, obteniéndose un valor de 0,903; lo que significa que el coeficiente se encuentra dentro de los promedios normales, y en el rango de muy alto (Ruíz, C. s.f.)

De acuerdo a la propuesta de estudio, el instrumento seleccionado fue una Escala Likert. Según afirma el autor es una escala fijada estructuralmente por dos extremos recorriendo un continuo desde favorable hasta desfavorable con un punto medio neutral para cada afirmación (Likert, 1932 citado por Casas, 1999).

Esta escala es un instrumento estructurado, de recolección de datos primarios utilizado para medir variables en un nivel de medición ordinal a través de un conjunto organizado de ítems, llamados también sentencias, juicios o reactivos, relativos a la variable que se quiere medir, y que son presentados a los sujetos de investigación con respuestas en forma de un continuo de aprobación-desaprobación para medir su reacción ante cada afirmación; las respuestas son ponderadas en términos de la intensidad en el grado de acuerdo o desacuerdo con el reactivo presentado y esa estimación le otorga al sujeto una puntuación por ítem y una puntuación total que permite precisar en mayor o menor grado la presencia del atributo o variable (Blanco, 2000).

Ahora se hace una descripción del instrumento:

El instrumento de recolección de datos consta de diez (17) ítems y está conformado por dos partes. Cabe mencionar que con instrumento semejante, también se medirá la percepción de los ciudadanos.

Las preguntas serán cerradas, las que a su vez tendrán respuestas de opción múltiple.

### **Parte I: Aspectos generales.**

Comprende la descripción de los datos generales de los fiscales; es decir, de cada unidad de análisis. Está conformado por tres (03) reactivos que describirán la edad y sexo y tiempo de servicios en que se distribuye la muestra.

### **Parte II: Análisis de las variables de estudio.**

El instrumento a emplearse, en esta parte consta de doce (14) reactivos integrados en tres (03) dimensiones, que medirán los indicadores de las variables de estudio a través de la descripción siguiente:

#### **De acuerdo a la variable:**

- **Capacitación:** (ítems 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8). Comprende las acciones tendientes al lograr el óptimo conocimiento de las funciones de los registradores.
- **Recursos** (ítems 6, 7 y 8). Expresión de herramientas con que se cuenta para el cumplimiento de funciones.
- **Eficacia** (ítems 9, 10, 11 y 12). Son las acciones para desarrollar el trabajo con calidad.

#### **3.5.3.2. Validez y fiabilidad del instrumento.**

Para la aplicación de los instrumentos seleccionados en la recolección de datos, previamente se aplicará una prueba piloto a un espectro muestral conformado por 05 autoridades comunales, con cuyos resultados se verificará la validez y confiabilidad del instrumento, para lograr su aprobación en la recolección de datos.

La validación de los instrumentos en la presente investigación, será a través del juicio de expertos, teniendo en cuenta la consistencia de contenidos del instrumento.

La confiabilidad de los instrumentos se realizará a través del coeficiente alfa de Cronbach.

Las preguntas serán cerradas; éstas serán sometidas a revisión de tipo semántico y sintáctico.

### **3.6. TÉCNICAS PARA EL PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS.**

#### **3.6.1. Plan de tabulación.**

Los datos fueron tabulados teniendo en cuenta la variable pre-determinada y en relación al grupo de estudio.

Se calificó a los indicadores de las variables de estudio mediante los siguientes criterios de evaluación.

• De acuerdo	=	3
• Ni de acuerdo/Ni en desacuerdo	=	2
• Nunca	=	1

El método de medición de Likert consiste en la presentación a los sujetos de una serie de ítems o enunciados ante los que tienen que expresar su posición escogiendo una alternativa de respuesta entre las ofrecidas. Una vez que el sujeto ha contestado todos los ítems, la puntuación del sujeto en el cuestionario se determinó sumando y promediando los valores de las alternativas de respuesta escogidas ante cada ítem.

Para definir la calificación de la variable, se consideró los siguientes criterios:

#### **Capacitación.**

- Bueno : 18-21
- Regular : 13-<18
- Malo : 7-<13

#### **Recurso.**

- Bueno : 8-9
- Regular : 6-<8
- Malo : 3-<6

#### **Eficacia.**

- Bueno : 11-12
- Regular : 8-<11
- Malo : 4-<8

### **3.6.2. Plan de análisis.**

Para el procesamiento estadístico de la información, se empleará lo siguiente:

**En un primer momento;** la estadística descriptiva para resumir los datos descriptivos de la muestra, encontrando las frecuencias de la variable y medias estándar de la variable

**En un segundo momento;** se empleará la prueba t de student para contrastar la hipótesis de estudio.

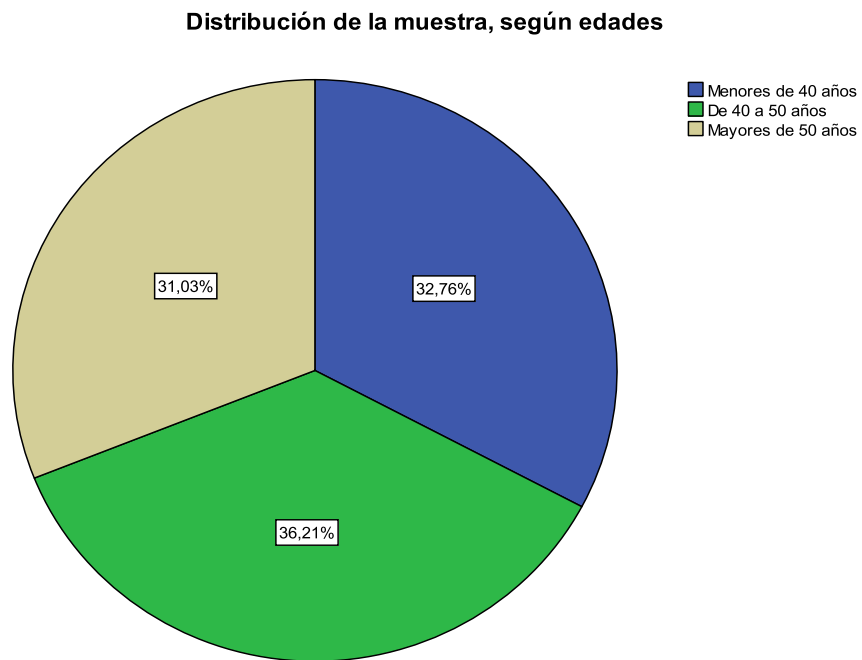
Para la presentación resumida de la información, se valdrá de cuadros y gráficos estadísticos. El software que servirá para el procesamiento estadístico de la información, será el SPSS (Statistical package for social sciences) for Windows ver. 20.

## CAPITULO IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

### 4.1. DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA.

#### 4.1.1. Distribución de la muestra según edades.

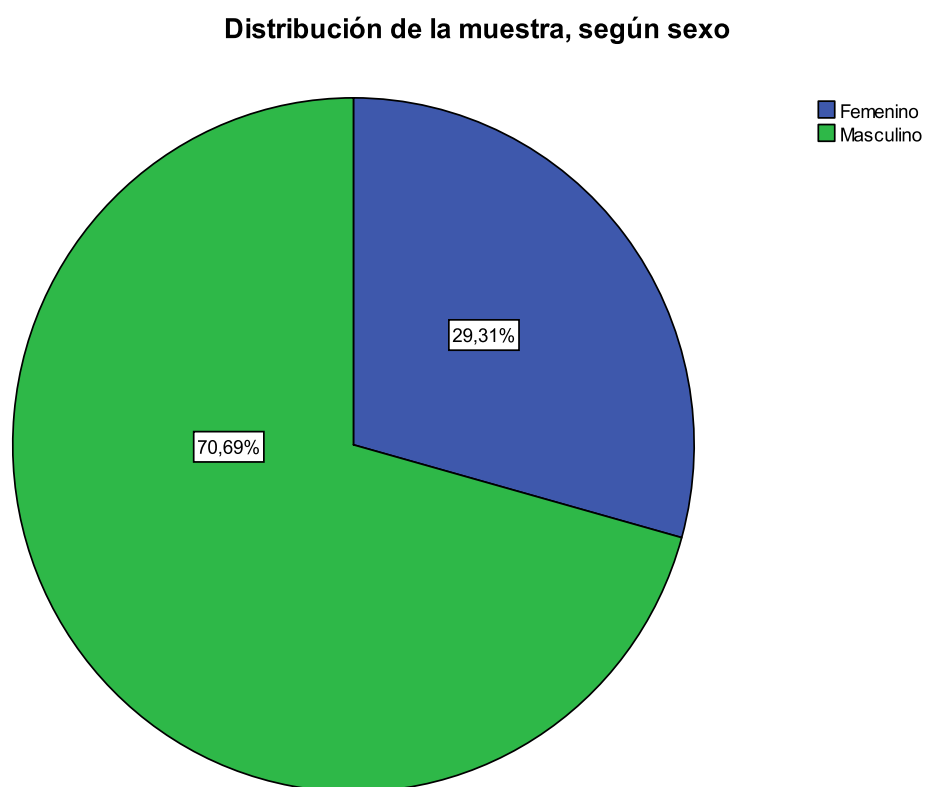
En cuanto a la distribución de edades, la muestra estuvo distribuida por una ligera mayoría entre de 40 a 50 años que hicieron un 36,21%, seguido por menores de 40 años con un 32,76%; mientras que la menor proporción se encontró en los mayores de 50 años que alcanzó el 31,03% (Gráfico N° 01).





#### 4.1.2. Distribución de la muestra, según sexo.

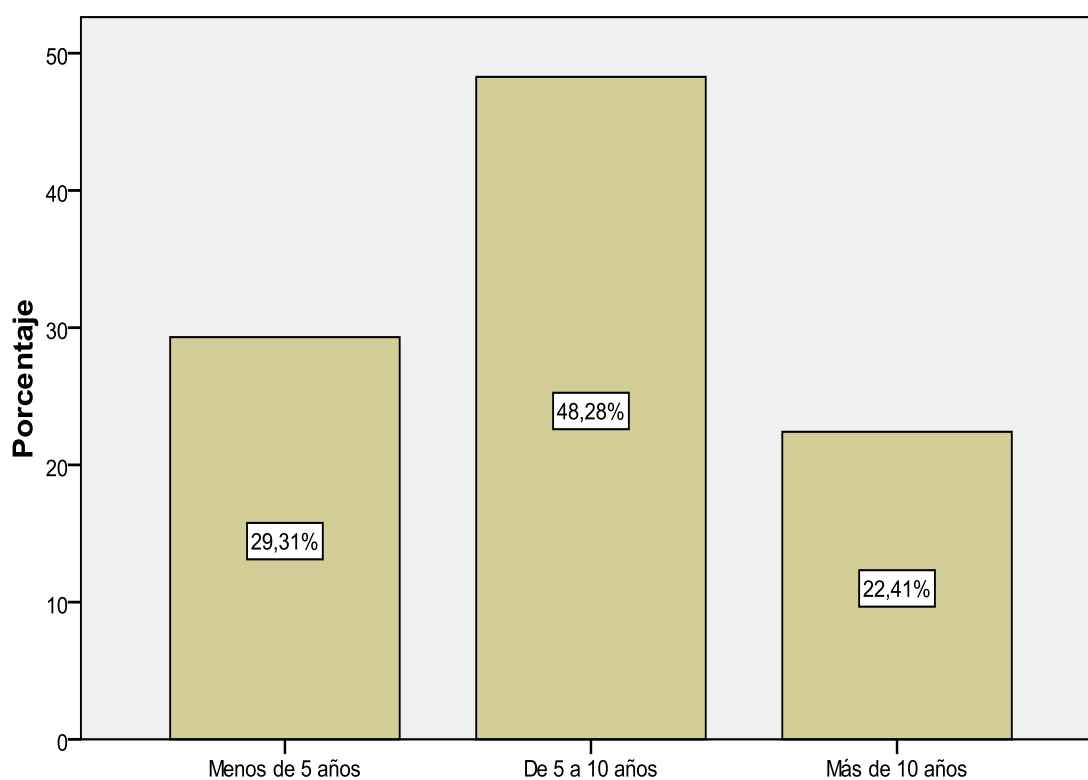
De acuerdo al sexo, la gran mayoría perteneció al género masculino, alcanzando el 70,69%; mientras que el femenino, sólo el 29,31% (Gráfico N° 02).



#### 4.1.3. Distribución de la muestra, según experiencia laboral en el cargo.

Según el tiempo de experiencia en el cargo, el 48,28%, tiene una experiencia de 2 periodos; el 29,31% empieza su primer periodo; y, el 22,41% más de dos periodos. (Grafico N° 03)

**Distribución de la muestra, según experiencia laboral en el cargo**



## 4.2. RESULTADO DESCRIPTIVO DE LA VARIABLE Y POR FACTORES.

La variable fue distribuida en tres factores, que son: capacitación, recursos y eficacia;

### 4.2.1. Factor capacitación.

#### 4.2.1.1. Los programas desarrollados en Iquitos para capacitar a los registradores comunales son apropiados.

En cuanto al ítem referido a que si los programas desarrollados en Iquitos para capacitar a los registradores comunales son apropiados (Cuadro N° 01), muy pocos estuvieron de acuerdo (12,1%); un porcentaje superior, se mostró en desacuerdo (41,4%); mayor proporción mostro una opinión intermedia (46,6%). La mayoría de los encuestados se muestran en desacuerdo con los programas de capacitaciones.

<b>Cuadro N° 01</b>		<b>Porcentaje</b>
<b>Válidos</b>	En desacuerdo	41,4
	Ni de acuerdo/ni en desacuerdo	46,6
	De acuerdo	12,1
	Total	100,0

**4.2.1.2. Considera que está capacitado para iniciar adecuadamente la función de registrador.**

El resultado de la capacidad para iniciar adecuadamente la función de registrador, muestra que el 39,7% está en desacuerdo, y sólo el 8,6% de acuerdo. La mayoría, no puede iniciar el proceso registral (Cuadro N° 02).

<b>Cuadro N° 2</b>		<b>Porcentaje</b>
<b>Válidos</b>	En desacuerdo	39,7
	Ni de acuerdo/ni en desacuerdo	51,7
	De acuerdo	8,6
	Total	100,0

**4.2.1.3. Usted recibió capacitación adecuada para seguir eficientemente un proceso de registro.**

Acerca de recibir capacitación adecuada para seguir eficientemente un proceso de registro, el 36,2% están en desacuerdo; y, sólo el 12,1% de acuerdo (Cuadro N° 03). Más de la mitad de los encuestados, perciben que no recibieron una capacitación adecuada para seguir proceso de registro.

<b>Cuadro N° 03</b>		<b>Porcentaje</b>
<b>Válidos</b>	En desacuerdo	36,2
	Ni de acuerdo/ni en desacuerdo	51,7
	De acuerdo	12,1
	Total	100,0

#### 4.2.1.4. Las capacitaciones sobre registros cumple con las expectativas.

El cumplimiento de las expectativas que genera una capacitación, muestra que el 31% se muestra en desacuerdo; y, el 10,3% de acuerdo (Cuadro N° 04). Las capacitaciones en la mayoría de los casos no satisficieron las expectativas.

<b>Cuadro N° 04</b>		<b>Porcentaje</b>
<b>Válidos</b>	En desacuerdo	31,0
	Ni de acuerdo/ni en desacuerdo	58,6
	De acuerdo	10,3
	Total	100,0

#### 4.2.1.5. Los objetivos de las capacitaciones son coherentes con la logística disponible.

Si los objetivos de las capacitaciones son de acuerdo a la logística con la que disponen, muestra que el 39,7% se muestra en desacuerdo; y, el 8,6 de acuerdo (Cuadro N° 05). No se cuenta con logística apropiada que corresponda a lo que se espera lograr, según las capacitaciones.

<b>Cuadro N° 05</b>		<b>Porcentaje</b>
<b>Válidos</b>	En desacuerdo	39,7
	Ni de acuerdo/ni en desacuerdo	51,7
	De acuerdo	8,6
	Total	100,0

#### 4.2.1.6. Los registros forman parte del Derecho.

En cuanto al ítem referido a que si los registros forman parte del derecho, (Cuadro N° 06), el 13% estuvo de acuerdo; un porcentaje inferior se mostró en desacuerdo (29,3%); menor proporción mostro una opinión intermedia (56,9%).

<b>Cuadro N° 06</b>		<b>Porcentaje</b>
<b>Válidos</b>	En desacuerdo	29,3
	Ni de acuerdo/ni en desacuerdo	56,9
	De acuerdo	13,8
	Total	100,0

#### 4.2.1.7. Los registradores se encuentran supeditados a los jueces.

De acuerdo a cuadro N° 07, el 69,0 % estuvo de acuerdo en que los registradores se encuentran supeditados a los jueces; mientras que el 5,2% en desacuerdo; menor proporción mostro una opinión intermedia (25,9%).

<b>Cuadro N° 07</b>		<b>Porcentaje</b>
<b>Válidos</b>	En desacuerdo	5,2
	Ni de acuerdo/ni en desacuerdo	25,9
	De acuerdo	69,0
	Total	100,0

Para determinar el nivel del factor capacitación, se empleó el estadístico *t de student*, con una significancia  $\alpha = 0,05\%$  ( $t_{\text{tabla}} = 1,96$ ) y un valor de prueba 14, el cual es asumido según el plan de tabulación de resultados, con lo cual se considera una prueba de dos colas para valores menores a la prueba (-1,96) y valores mayores a la prueba (1,96). Además se debió formular lo siguiente:

H<sub>0</sub>: El nivel de capacitación no es diferente de 14

H<sub>i</sub>: El nivel de capacitación es diferente de 14

La fórmula empleada fue la siguiente:

$$t_{\mu} = \frac{\bar{X} - \mu}{\sqrt{\frac{S^2}{n}}}$$

$gl = n - 1$

Con la resolución de las formulaciones anteriores se obtuvo un valor *t* de  $-9,205 < -1,96$  (Cuadro N° 08); es decir, el nivel de capacitación es deficiente.

Cuadro N° 08						
Valor de prueba = 14						
	t	gl	Sig. (bilateral)	Diferencia de medias	95% Intervalo de confianza para la diferencia	
					Inferior	Superior
<b>Capacitación</b>	-9,205	17	,000	-1,05172	-1,5526	-,5508

#### 4.2.2. Dimensión Recursos.

##### 4.2.2.1. Cuenta con recursos tecnológicos.

Al referirse a contar con recursos tecnológicos (Cuadro N° 09), fueron muy pocos los que se mostraron de acuerdo (6,9%); mientras que una mayor proporción en desacuerdo (63,8%); por otra parte, más de la mitad manifestaron una opinión indeterminada (29,3%). La mayoría de los encuestados afirman que no existe una implementación tecnológica suficientemente adecuada para iniciar un proceso registral.

<b>Cuadro N° 09</b>		<b>Porcentaje</b>
<b>Válidos</b>	En desacuerdo	63,8
	Ni de acuerdo/ni en desacuerdo	29,3
	De acuerdo	6,9
	Total	100,0

##### 4.2.2.2. Tiene acceso a internet o telefonía.

Al ítem referido al acceso a internet o telefonía, sólo el 6,9% se mostró de acuerdo; mientras que más del doble de ésta proporción se mostró en desacuerdo (74,1%); ni de acuerdo/ni en desacuerdo, fueron más de la mitad (19,0%). Los resultados de muestran que no existe acceso a internet o telefonía suficiente para que los procesos registrales (Cuadro N° 10).



<b>Cuadro N° 10</b>		<b>Porcentaje</b>
<b>Válidos</b>	En desacuerdo	74,1
	Ni de acuerdo/ni en desacuerdo	19,0
	De acuerdo	6,9
	Total	100,0

**4.2.2.3. Los recursos materiales, son suficientes para que la función de registrador sea eficiente.**

Consultados si los recursos materiales son suficientes para la función registral, el 3,4% se mostró de acuerdo; 12,1% se mostró en desacuerdo; ni de acuerdo/ni en desacuerdo, fueron más de la mitad (84,5%). Los resultados de muestran que existen recursos materiales suficientes (Cuadro N° 11).

<b>Cuadro N° 11</b>		<b>Porcentaje</b>
<b>Válidos</b>	En desacuerdo	84,5
	Ni de acuerdo/ni en desacuerdo	12,1
	De acuerdo	3,4
	Total	100,0

Para determinar el nivel del factor recursos, se empleó el estadístico *t de student*, con una significancia  $\alpha = 0,05\%$  ( $t_{\text{tabla}} = 1,96$ ) y un valor de prueba 6, el cual es asumido según el plan de tabulación de resultados, con lo cual se considera una prueba de dos colas para valores menores a la prueba (-1,96) y valores mayores a la prueba (1,96). Además se debió formular lo siguiente:

H<sub>0</sub>: El nivel de recursos no es diferente de 6

H<sub>i</sub>: El nivel de recursos es diferente de 6

La fórmula empleada fue la siguiente:

$$t_{\mu} = \frac{\bar{X} - \mu}{\sqrt{\frac{S^2}{n}}}$$

gl = n - 1

Con la resolución de las formulaciones anteriores se obtuvo un valor t de -3,062 < -1,96 (Cuadro N° 12); es decir, el nivel de recursos es deficiente.

<b>Cuadro N° 12. Prueba para una muestra</b>						
	Valor de prueba = 6					
	t	gl	Sig. (bilateral)	Diferencia de medias	95% Intervalo de confianza para la diferencia	
					Inferior	Superior
<b>Recursos</b>	-3,062	17	,003	-,46552	-,7700	-,1610

#### 4.2.3. Dimensión eficacia.

##### 4.2.3.1. Los registros realizados fueron validados en su totalidad.

La opinión referida a la validación de procesos de registros realizados, obtuvo un 74,1% que se mostró en desacuerdo; ante un mínimo de 6,9% de acuerdo. La muestra encuestada encuentra que los registros realizados no fueron validados (Cuadro N° 13).

<b>Cuadro N° 13</b>		<b>Porcentaje</b>
<b>Válidos</b>	En desacuerdo	74.1
	Ni de acuerdo/ni en desacuerdo	19,0
	De acuerdo	6,9
	Total	100,0

##### 4.2.3.2. Según su percepción, los resultados de sus registros tienen aceptación en la sociedad y en los usuarios.

Según la percepción sobre los resultados de su registro y su aceptación en la sociedad y usuarios, el 84,5% se mostró de acuerdo; el 12,1% ni de acuerdo/ni en desacuerdo. Se puede afirmar que los usuarios y la sociedad aceptarán los resultados de sus registros (Cuadro N° 14).

<b>Cuadro N° 14</b>		<b>Porcentaje</b>
<b>Válidos</b>	En desacuerdo	3,4
	Ni de acuerdo/ni en desacuerdo	12,1
	De acuerdo	84,5
	Total	100,0

#### **4.2.3.3. Las atribuciones son suficientes para sus funciones.**

Consultados si sus atribuciones son suficientes para sus funciones, más de la mitad se mostraron de acuerdo (69%); mientras que solamente un 5,2% se mostró en desacuerdo; aquellos que opinaron ni de acuerdo/ni en desacuerdo, alcanzaron el 25,9%. La mayoría de los encuestados opinan sus atribuciones son suficientes (Cuadro N° 15).

<b>Cuadro N° 15</b>		<b>Porcentaje</b>
<b>Válidos</b>	En desacuerdo	5,2
	Ni de acuerdo/ni en desacuerdo	25,9
	De acuerdo	69,0
	Total	100,0

#### **4.2.3.4. Todos sus expedientes fueron resueltos.**

Las opiniones acerca de la resolución de sus expectativas, el 63,8% estuvo de acuerdo; solamente el 6,9% en desacuerdo; mientras que el 29,3% ni de acuerdo/ni en desacuerdo. Se considera que sus expectativas fueron resultas (Cuadro N° 16).

<b>Cuadro N° 16</b>		<b>Porcentaje</b>
<b>Válidos</b>	En desacuerdo	6,9
	Ni de acuerdo/ni en desacuerdo	29,3
	De acuerdo	63,8
	Total	100,0

Para determinar el nivel del factor eficacia, se empleó el estadístico *t de student*, con una significancia  $\alpha = 0,05\%$  ( $t_{\text{tabla}} = 1,96$ ) y un valor de prueba 8, el cual es asumido según el plan de tabulación de resultados, con lo cual se considera una prueba de dos colas para valores menores a la prueba (-1,96) y valores mayores a la prueba (1,96). Además se debió formular lo siguiente:

H<sub>0</sub>: El nivel de eficacia no es diferente de 8

H<sub>i</sub>: El nivel de eficacia es diferente de 8

La fórmula empleada fue la siguiente:

$$t_{\mu} = \frac{\bar{X} - \mu}{\sqrt{\frac{S^2}{n}}}$$

$$gl^{-n} - 1$$

Luego de procesada la información, se obtuvo un valor *t* de -4,327 > 1,96 (Cuadro N° 17); con lo que se acepta la hipótesis nula; asumiendo que el nivel de conocimiento de derecho registral es deficiente.

<b>Cuadro N° 17. Prueba para una muestra</b>						
Valor de prueba = 8						
	t	gl	Sig. (bilateral)	Diferencia de medias	95% Intervalo de confianza para la diferencia	
					Inferior	Superior
<b>Eficacia</b>	-4,327	17	,000	-1,51724	-2,2194	-,8151

#### 4.2.3.5. Resultado del conocimiento general.

Para determinar el nivel general del conocimiento de derecho registral, se transformó los datos a través de la sumatoria de puntuaciones por cada variable, luego posteriormente, se empleó el estadístico *t de student*, con una significancia  $\alpha = 0,05\%$  ( $t_{\text{tabla}} = 1,96$ ) y un valor de prueba 04, según el plan de tabulación de resultados, se considera una prueba de dos colas para valores menores a la prueba (-1,96) y valores mayores a la prueba (1,96), según  $gl = n - 1 = 18$ . Además se formuló:

H<sub>0</sub>: El nivel de conocimiento de derecho registral no es diferente de 04

H<sub>1</sub>: El nivel de conocimiento de derecho registral es diferente de 04

La fórmula empleada fue la siguiente:

$$t_{\mu} = \frac{\bar{X} - \mu}{\sqrt{\frac{S^2}{n}}}$$

$$gl = n - 1$$

Luego de procesada la información, se obtuvo un valor t de -7,707 < 1,96 (Cuadro N° 18); con lo que se acepta la hipótesis nula; asumiendo que el nivel de conocimiento de derecho registral es deficiente.

<b>Cuadro N° 18. Prueba para una muestra</b>						
	Valor de prueba = 4					
	t	gl	Sig. (bilateral)	Diferencia de medias	95% Intervalo de confianza para la diferencia	
					Inferior	Superior
<b>Nivel de conocimiento general</b>	-7,707	17	,000	1,20690	,9293	1,4845

## **CAPITULO V. DISCUSIÓN**

La presente investigación si bien no existe, estudios anteriores en referencia al tema de investigación en la que se pueda comparar la variable de estudio, esto se asume, que en nuestra experiencia se ha podido determinar el estudio a través de la muestra conformada por el total de autoridades distribuida por edades, siendo en una ligera mayoría entre 40 y 50, ya que se encuentran entre femenino y masculino y una experiencia laboral entre 5 a 10 años, siendo que por parte de los que se encuestó sobre el nivel de capacitación estando en su mayoría en desacuerdo por lo que el porcentaje supera a la mayoría arrojando un resultado del nivel de capacitación desfavorable.

Asimismo, los encuestados en cuanto a la dimensión recursos, optaron en su mayoría estar en desacuerdo, siendo que el nivel de recursos es desfavorable. Por otro lado en cuanto a la dimensión eficacia la misma que en su mayoría estuvieron en desacuerdo por lo que el nivel de eficacia es desfavorable.

En consecuencia, en este contexto el nivel de conocimiento del derecho registral en las autoridades comunales de Maynas no es favorable, precisamente, la entidad registral esto es la SUNARP, no realiza capacitaciones adecuadas a fin de fomentar el conocimiento de los principios y normas especiales las cuales les sirva para un ordenado desarrollo de las actividades relacionadas con el procedimiento registral en la SUNARP.



No obstante, en la presente investigación planteamos una propuesta de optimización que permita a estas comunidades y autoridades comunales acceder a los registros públicos, a fin de que dicha entidad contribuya a dar mayor seguridad jurídica de los actos y derechos inscritos, puesto que el Derecho Registral es una especialidad jurídica que se encuentra vinculada con el Derecho de Publicidad que emana una institución denominada los Registros Públicos, dado que el registro nos otorga certidumbre, confianza seguridad y verdad en relación con los actos que se emanan de los sujetos legitimados para de ello.

Dado a los mecanismos eficaces que otorga el Registro, permite a los usuarios del sistema, tener confianza y credibilidad, ya que el Derecho de Propiedad sobre un bien merece todos los mecanismos de seguridad, para que pueda ser objeto de un legítimo negocio, lo cual incentivará un desarrollo económico tanto del propietario como de un país en general. En relación a este tema se encuentra detallado en el Marco teórico de la presente investigación.

En cuanto a nuestra hipótesis es “El nivel de conocimiento del derecho registral en autoridades comunales de la provincia de Maynas durante el año 2015 es regulares y/o deficiente de regular”. Por lo que se llegó a un resultado aceptando la hipótesis nula donde el nivel de conocimiento es deficiente de regular.

Lo que se pretende lograr con la presente investigación, es contribuir con el aporte conceptual y teórico a fin de que otros investigadores puedan ampliar y relacionar sus conocimientos mediante la investigación científica, al margen de la propuesta que planteamos en esta investigación.

**CAPITULO VI. RECURSOS FUENTES DE FINANCIAMIENTO Y  
CRONOGRAMA.**

**6.1. RECURSOS Y PRESUPUESTOS.**

<b>RECURSOS</b>	<b>DETALLES</b>	<b>COSTO</b>
<b>Humanos</b>	investigador	0.00
	Asesor	2.000.00
	Estadístico	200.00
	encuestador	200.00
<b>TOTAL</b>		<b>2.400</b>
<b>Materiales</b>	Papel	150.00
	Lapiceros	20.00
	Impresora	150.00
	Internet	100.00
	Tinta	100.00
	Data	50.00
	Laptop	100.00
	Encuadernado	180.00
<b>Financieros</b>	Imprevistos	200.00
<b>TOTAL</b>		<b>1.050</b>
<b>TOTAL*</b>		<b>3.450</b>

\* Fuente de financiamiento: Recursos Propios.

## 6.2. CRONOGRAMA DE ELABORACION DEL PROYECTO.

AVTIVIDADES PROGRAMADAS	CRONOGRAMA POR MESES																	
	2015									2016								
	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	E	F	M	A	M	J	J	A
Formulación del protocolo de investigación	X	X	X															
Elaboración de los instrumentos de recolección de datos				X														
Aplicación de la prueba piloto					X	X												
Aprobación del instrumento							X											
Aprobación del proyecto								X										
Recolección de datos									X	X	X							
Procesamiento de datos											X							
Análisis e interpretación de resultados												X						
Elaboración y presentación del informe final													X	X	X	X	X	X
Sustentación																		X

## **CAPITULO VII. CONCLUSIONES**

### **7.1. CONCLUSIONES DE LA CARACTERÍSTICA MUESTRAL.**

En cuanto a las edades la distribución de la muestra se mostró homogénea, con una ligera mayoría por personas con edades entre 40 y 50 años; sin embargo esto no es significativo. Según al género la mayor parte de la población la conforma el sexo masculino.

El tiempo de experiencia laboral que tienen la mayoría es de 1 en el cargo; mientras que los que empiezan su primer periodo en el cargo son minoría.

### **7.2. CONCLUSIONES ESPECÍFICAS.**

#### **7.2.1. Conclusiones del objetivo a) Identificar los indicadores de conocimiento sobre derecho registral.**

- a) Los indicadores de conocimiento sobre derecho registral están dados por la existencia de capacitaciones sobre inicio del proceso registral, específicamente en comunidades, y quienes son en este caso las personas encargadas de direccionar el desarrollo de conocimiento de las comunidades, las autoridades.

- b) En caso de existir, las mencionadas capacitaciones, también se evidencian de acuerdo a la forma en que se desarrollan, para ello se tendrá en cuenta el alcance, la periodicidad, dosificación de contenidos y estrato al que se direcciona
- c) Mientras las capacitaciones no sean satisfactorias y cumplan con las expectativas, el inicio, sin mencionar el proceso registral será deficiente.

#### **7.2.2. Conclusiones del objetivo b) Describir la situación jurídica de reconocimiento e inscripción de la comunidad en la Sunarp.**

- a) En cuanto a la situación jurídica de reconocimiento ante SUNARP de las comunidades, la gran mayoría no se encuentra reconocida ante SUNARP, es decir su situación jurídica es deficiente.
- b) El proceso de inscripción no se realiza, porque se desconoce el proceso de inicio; además que se carecía de la existencia de este proceso, ya que la difusión de las mismas es nula en las comunidades de estudio.

#### **7.2.3. Conclusiones del objetivo c) Describir la situación jurídica de reconocimiento e inscripción de las autoridades comunales en la Sunarp.**

- a) En cuanto a la situación jurídica de reconocimiento ante SUNARP de las comunidades, la gran mayoría no se encuentra reconocida ante SUNARP, es decir su situación jurídica es deficiente
- b) La inscripción como primer paso al reconocimiento, no se da por factores de conocimiento. Sin embargo, existe inscripción y

reconocimiento de autoridades ante la Gobernación y la Municipalidad de la zona de la comunidad

#### **7.2.4. Conclusiones del objetivo d) Determinar la posesión de documentos normativos, tales como estatutos y reglamentos.**

- a) Ninguna comunidad de las encuestadas posee estatuto, ni reglamento de actividades “protocolares”, por ejemplo un reglamento de asamblea, ni reglamento de funciones de las autoridades de las comunidades.
  
- b) Las comunidades aún no mantiene la cultura de documentación, registros y reglamentación de sus actividades.

### **7.3. CONCLUSIÓN GENERAL.**

- a) El nivel de conocimiento del derecho registral no es el más apropiado para las autoridades comunales, sean agentes o tenientes gobernadores
  
- b) Se asume que el deficiente nivel de conocimiento sobre derecho registral, determina que las comunidades no se encuentren registradas en la SUNARP

## **APITULO VIII. RECOMENDACIONES**

- a) Desarrollar actividades de capacitación en derecho registral con contenidos precisos, poniendo énfasis en contenidos específicos y en los recursos tecnológicos y logísticos con que cuentan las comunidades; asimismo se deberá tener en cuenta que las autoridades comunales requieren mayor capacitación.
- b) Se deberá crear un escenario en las autoridades comunales, de tal manera que haga comprender que esto aún es un proceso, y como tal, se encontrará en una etapa de transición; por lo que los resultados eficaces no serán percibidos en el corto plazo; sin embargo la inscripción de las comunidades es un proceso legal.
- c) Se requiere la inscripción de autoridades, para ello fomentar las normas de la SUNARP.
- d) Además de las capacitaciones sobre temas propios de registros de las comunidades en la SUNARP, se debe orientar en la elaboración de Estatutos, Directivas, las cuales servirán para un ordenado desarrollo de las actividades relacionadas con la SUNARP.

## CAPITULO IX. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

### Fuentes bibliográficas.

- Alca Robles Wuilber Jorge. “Los registros Públicos”. Perspectivas desde la SUNARP-RENIEC. Primera Edición. Lima 2014
- Álvarez Caperochipi, José Antonio. “Derecho Inmobiliario Registral” .2012.
- Atilio Cornejo Américo. “Derecho Registral”. Edición Astrea. Buenos Aires 1994
- Blanco, Neligia (2000). “Instrumentos de Recolección de Datos Primarios”. Dirección de Cultura. Universidad del Zulia. Maracaibo. Venezuela
- Bustamante Alarcón, Reynaldo (2001) “Derechos fundamentales y proceso justo”. *ARA Editores. Primera edición. Lima-Perú.*
- Casas Castañe, Marta (1999). “Cambio de Actitudes en Contextos Interculturales. Modificación de Prejuicios”. En: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Barcelona.
- CARRAL y Luis De Teresa. “Derecho Notarial y Derecho Registral”. Porrúa S.A. México, 1970.
- Casado Pallarés, José María. “El registro de la propiedad en Australia y actualmente (Cien años de sistema Torrens)”. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 1959.



- Delgado Scheelje, Alvaro (2000). “Hacia la reforma del Libro IX de los Registros Públicos del Código Civil Peruano de 1984”. En: Ius El Veritas. Lima, Perú.
- Díez Picazo, Luis. “Fundamentos de derecho Civil Patrimonial. Las Relaciones Jurídico- Reales. El Registro de la Propiedad. La posesión”. 4ª, ed. Vol. III. Civitas. Madrid, 1995.
- García García, José Manuel. “Derecho mobiliario Registral e Hipotecario”. Editorial Civitas S.A., Madrid, 1998.
- García Montufar, Guillermo y otros (1999). “Estudios jurídicos. Gráfica Horizonte SA”. Primera edición. Lima, Perú.
- Gonzales Barrón Gunther. “Sistema Registral y contratación Inmobiliaria En la Ley Nro. 30313”. Primera Edición. Lima 2016.
- Gonzales Barrón, H. G. & Escate Cabrel, O. (2011). “Legislación registral y notarial. Tomo I. Estudio Preliminar del Derecho Registral Peruano”. Lima, Perú: Editora y distribuidora Ediciones Legales E.I.R.L.
- Guevara Bringas Ruben. “Sistema y técnicas Registrales: una visión comparatista”. 2002.
- Herrera Cavero, Victoriano (1987). “*Derecho registral y notaria*”l. Editorial Raisol SA. Tercera edición, Lima, Perú.
- Hernández Sampieri, Roberto y col. (2005) “Metodología de la investigación científica”. Editorial Mc Graw Hill. México.
- La Cruz Berdejo, José Luis y Francisco de Asís Sancho Rebullida. Derecho Inmobiliario Registral. Barcelona, 1984.

- López Zavala, Fernando (1983). *“Curso Introductorio al Derecho Registral”*. Ed Víctor de Zavala, Buenos Aires 1983.
- Molinario, Ángel E. (dir.)”Curso de derecho registral inmobiliario, Bs. As., Registro de la Propiedad Inmueble”. 1971.
- Moisset de Espanés, Luis. “Publicidad Registral. Advocatus”. 2da edición. Córdoba, 1997.
- Moisset de Espanes, Luis. “La publicidad registral”. Lima, Editorial Palestra, 2002.
- Pau Pedron, Antonio. “Elementos de Derecho Hipotecario”. Madrid, 2003.
- Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. “Derecho registral”. Porrúa. S.A., México 1990.
- Pugliatti, Salvatore. La trascrizione, Milán, 1957. "La pubblicità nel Diritto privato", Parte General, Messina, 1945.
- Planiol, Marcel y Ripert, Jorge. “Tratado Práctico de Derecho Civil Francés- Tomo III”. Ed. Civitas. Madrid 1988.
- Ramírez cruz Eugenio. *“Fuentes del Derecho Civil Peruano”*. Edición Rochas. Lima 2003.
- Supo, José “Validación cualitativa de un instrumento”. Seminario de Investigación.
- Tarazona Alvarado, Fernando. “Algunas Consideraciones sobre el Principio de Fe Publica Registral”. En: Fuero Registral. SUNARP. Año X, N 8, Noviembre de 2011. Lima, 2011.

### **Fuentes Hemerográficas: Revistas y demás artículos.**

- Comisión Sunarp (2010) Manual Oficial de los Servicios Registrales de la Sunarp 2010 (1° Edición Mayo 2010) Talleres Gráficos Aleph Impresiones SRL. Lima Perú.
- Delgado Scheelje, Álvaro. “La publicidad Jurídica Registral en el Perú”, En: Revista Folio Real. Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial. Año I. N° 1 Abril. Palestra editores. Lima, 2000.
- Rioja Bermúdez Alexander (2014). Tercería excluyente de propiedad: Derechos reales vs. Derechos personales. En Gaceta jurídica (Ed.), La Propiedad mecanismos de defensa. Lima, Perú: El Buho.
- Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) *Estatuto de la Superintendencia nacional de Registros públicos-NUNARP*.
- Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) (2014). *Guía general para la inscripción de actos y derechos de las comunidades nativas*. 1° edición. Lima.

### **Fuentes Virtuales.**

- Antonio Manzano Solano (2011) INVESTIGACIÓN ACERCA DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y SU ESTRUCTURA JURÍDICA (Discurso de apertura del curso 2010-2011) [En línea]. Recuperado de:  
<http://helvia.uco.es/xmlui/bitstream/handle/10396/9262/braco158159.1.pdf?sequene=1>  
[Consultada el 17 de mayo de 2016]
- Blas Humberto Rios Gil (s.f) Desistimiento de la rogatoria en caso de títulos que contengan sentencia o resoluciones judiciales que ordene su inscripción PDF [En línea]. Recuperado de:

<http://www.datospublicos.gob.ec/comitelatinoamericano/web/repositorio/TEMA%20%20OTROS%20REGISTROS/PERU/BLAS%20HUMERTO%20R%C3%8DOS%20GIL%20-%20Per%C3%BA.pdf>. [Consultada el 17 de mayo. 2016]

- CARLOS MANUEL, MISARI ARGANDOÑA. 2013. El compromiso de contratar y su acceso al registro de propiedad inmueble. Tesis de maestría, Pontificia Universidad Católica del Perú [En línea] Perú. Disponible en: [http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/5289/MISARI\\_ARGAN\\_DONA\\_CARLOS\\_COMPROMISO\\_CONTRATAR.pdf?sequence=1](http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/5289/MISARI_ARGAN_DONA_CARLOS_COMPROMISO_CONTRATAR.pdf?sequence=1) [Consultada el 17 de mayo. 2016]
- Crisólogo Galván, Víctor Ángel (s.f.) *Teoría general de los registros públicos* [En Línea] Disponible en internet: [http://www.academia.edu/9717581/V\\_TEORIA\\_GENERAL\\_DEL\\_REGISTRO\\_REFORMADO](http://www.academia.edu/9717581/V_TEORIA_GENERAL_DEL_REGISTRO_REFORMADO). Consultado el 20 de abril del 2015.
- DEFINICION DE PROCEDIMIENTO REGISTRAL. Diccionario Jurídico [En línea] Disponible en: <http://www.diccionariojuridico.mx/?pag=vertermino&id=1662> [Consultada el 17 de mayo. 2016]
- El peruano (2015). *SUNARP simplifica y sistematiza normativa. Facilitan el acceso registral a las comunidades nativas*. Martes 21 de abril del 2015 [En línea]. Disponible en: [http://www.elperuano.pe/Edicion/noticia-facilitan-acceso-registral-a-las-comunidades-nativas-6592.aspx#.VTbo7SF\\_Oko](http://www.elperuano.pe/Edicion/noticia-facilitan-acceso-registral-a-las-comunidades-nativas-6592.aspx#.VTbo7SF_Oko). [Recuperado el 24 de abril del 2015]
- Flores Rojas, P. (s.f.). *DERECHO REGISTRAL: Procedimiento Registral* [En línea]. En, *Portal Congreso.gob.pe*. Recuperado de: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/7125A8EB2F452FDE052579B40076678D/\\$FILE/17.ppt](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/7125A8EB2F452FDE052579B40076678D/$FILE/17.ppt). [Recuperada el 24 de abril. 2015]

- Luis Eduardo Aliaga blanco. 2012. La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú. Tesis de Pregrado Pontificia universidad católica del Perú: Lima Perú. Disponible en:  
[http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/1666/ALIAGA BLANCO\\_LUIS\\_DESNATURALIZACION\\_REGISTRO.pdf?sequence=1](http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/1666/ALIAGA_BLANCO_LUIS_DESNATURALIZACION_REGISTRO.pdf?sequence=1) [Consultada el 17 de mayo. 2016]
- MANUAL DE LA COMUNIDAD PDF. [En línea]. Disponible en:  
<http://siteresources.worldbank.org/INTLSMS/Resources/3358986-1181743055198/3877319-1181906218581/ManualdelaComunidad.pdf>. [Recuperada el 04 de julio del 2016]
- Morales Galito, Einstein Alejandro (s.f.), El Derecho Registral. [En Línea]. Recuperado de:  
<http://www.monografias.com/trabajos22/derecho-registral/derecho-registral2.shtml>  
[Recuperada el 24 de abril del 2015]
- Pinedo M (2015) EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL PERUANO. [En Línea] disponible en:  
<http://procedregistral.blogspot.pe/> [Consultada el 17 de mayo del 2016]
- Roca Sastre. (s.f.) en Derecho Registral y Notarial. [En línea]. Recuperado de:  
[http://distancia.upla.edu.pe/libros/derecho/10/REGISTRO NOTARIAL.pdf](http://distancia.upla.edu.pe/libros/derecho/10/REGISTRO_NOTARIAL.pdf) [Consultada el 24 de abril del 2015].
- Roger Vidal Ramos (s.f) El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano.[versión Adobe Digital Editions]. Recuperado de:  
[http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf) [Recuperada el 24 de abril del 2015]

- Ruíz Bolívar, Carlos (s/f) “Confiabilidad”. Programa Interinstitucional Doctorado en Educación: Universidad Centrooccidental “Lisandro Alvarado”; Universidad Nacional experimental Politécnica Antonio José de Sucre; Universidad Pedagógica Experimental Libertador.[En línea] Recuperado de:  
<http://200.11.208.195/blogRedDocente/alexisduran/wp-content/uploads/2015/11/CONFIABILIDAD.pdf> [Consultada el 24 de abril del 2015]
- Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) *Reglamento de los Registro Públicos*. [En línea]. Disponible en: [https://www.sunarp.gob.pe/reglamentosDetails.asp?idFolder=2&idFile=regl\\_sunarp01](https://www.sunarp.gob.pe/reglamentosDetails.asp?idFolder=2&idFile=regl_sunarp01). Consultado y recuperado el 20 de abril del 2015
- Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote (2014). DERECHO – procedimiento registral – Perú. En, Novoa Miranda, J. (ed.), *Procedimiento Registral*. (p. 1). Chimbote: Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote [En línea]. Recuperado de:  
[http://files.uladech.edu.pe/docente/32800028/DERECHO\\_REGISTRAL/05\\_Sesion/Contenido\\_05.pdf](http://files.uladech.edu.pe/docente/32800028/DERECHO_REGISTRAL/05_Sesion/Contenido_05.pdf). [Consultado el 17 de mayo del 2016]

## **CAPITULO X. ANEXOS**

### **10.1. ANEXO N° 01. INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS.**

## CUESTIONARIO

### Presentación

En presente cuestionario forma parte de una investigación que servirá para determinar el nivel de aplicación del derecho registral de las autoridades comunales de la provincia de Maynas en el año 2015.

### Indicaciones

Los siguientes enunciados deberán ser respondidos, de acuerdo a la opción que considere apropiadas para el objeto de estudio. Todas las respuestas son válidas.

#### I. Aspectos generales

Edad

Sexo    Mujer    ( 1 )                      Hombre    ( 2 )

Cargo en la comunidad

Experiencia registral (años cumplidos)

#### II. Análisis del estudio

##### Escalas de respuestas

• De acuerdo	= 3
• Ni de acuerdo/ni en desacuerdo	= 2
• En desacuerdo	= 1



		1	2	3
	<b>Capacitación/Conocimientos</b>			
1.	Los programas desarrollados en Iquitos para capacitar a los registradores comunales son apropiados			
2.	Considera que está capacitado para iniciar adecuadamente la función de registrador			
3.	Usted recibió capacitación adecuada para seguir eficientemente un proceso de registro			
4.	Las capacitaciones sobre registros cumple con las expectativas			
5.	Los objetivos de las capacitaciones son coherentes con la logística disponible			
6.	Los registros forman parte del Derecho			
7.	Los registradores se encuentran supeditados a los jueces			
	<b>Recursos</b>			
8.	Cuenta con recursos tecnológicos			
9.	Tiene acceso a internet o telefonía			
10	Los recursos materiales, son suficientes para que la función de registrador sea eficiente			
	<b>Eficacia</b>			
11	Los registros realizados fueron validados en su totalidad			
12	Según su percepción, los resultados de su registros tienen aceptación en la sociedad y en los usuarios			
13	Las atribuciones son suficientes para sus funciones			
14	Todos sus expedientes fueron resueltos			

**10.2. ANEXO N° 02. MATRIZ DE CONSISTENCIA.**

**NIVEL DE CONOCIMIENTO DEL DERECHO REGISTRAL EN AUTORIDADES COMUNALES DE LA PROVINCIA DE MAYNAS, 2015. Propuestas de optimización del sistema registral en Maynas.**

<b>Problema</b>	<b>Objetivo</b>	<b>Hipótesis</b>	<b>Variable</b>	<b>Métodos</b>
<p>➤ <b>Problema general</b></p> <p>¿Cuál es el nivel de conocimiento del derecho registral en autoridades comunales de la provincia de Maynas en el año 2015?</p> <p>➤ <b>Problemas específicos</b></p> <p><b>a)</b> Cuáles son los indicadores de conocimiento sobre derecho registral?</p> <p><b>b)</b> ¿Cuál es la situación</p>	<p>➤ <b>Objetivo general</b></p> <p>Determinar el nivel de aplicación del derecho registral de las autoridades comunales de la provincia de Maynas en el año 2015.</p> <p>➤ <b>Objetivos específicos</b></p> <p><b>a)</b> Identificar los indicadores de conocimiento sobre derecho registral</p> <p><b>b)</b> Describir la situación</p>	<p><b>H<sub>i</sub></b> : El nivel de conocimiento del derecho registral en autoridades comunales de la provincia de Maynas durante el año 2015, es regular</p> <p><b>H<sub>o</sub></b> : El nivel de conocimiento del derecho registral en autoridades comunales de la provincia de Maynas durante el año 2015, es</p>	<p>➤ <b>Nivel de conocimiento del derecho registral</b></p> <p>Forma en que se entiende el derecho registral, de acuerdo a las normativas vigentes</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tipo Cualitativo</li> <li>• Diseño No experimental (ex post facto) de tipo transversal</li> <li>• Población Todas las autoridades comunales de Maynas</li> <li>• Muestra 18 autoridades comunales</li> <li>• Técnica de recolección de datos</li> </ul>

<p>jurídica de reconocimiento e inscripción de la comunidad en la SUNARP?</p> <p><b>c)</b> ¿Cuál es la situación jurídica de reconocimiento e inscripción de las autoridades comunales en la SUNARP?</p> <p><b>d)</b> ¿Poseen documentos normativos, tales como estatutos y reglamentos?</p> <p><b>e)</b> ¿Cómo mejorar el nivel de conocimiento del derecho registral?</p>	<p>jurídica de reconocimiento e inscripción de la comunidad en la SUNARP</p> <p><b>c)</b> Describir la situación jurídica de reconocimiento e inscripción de las autoridades comunales en la SUNARP</p> <p><b>d)</b> Determinar la posesión de documentos normativos, tales como estatutos y reglamentos</p> <p><b>e)</b> Proponer acciones tendientes a mejorar el nivel de</p>	<p>diferente de regular</p>		<p>Entrevista</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Instrumento de recolección de datos</li> </ul> <p>Cuestionario</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Procesamiento de datos</li> </ul> <p>Alfa de cronbach.</p> <p>Estadística descriptiva y t student</p>
---	--	-----------------------------	--	--

<p><b>f)</b> ¿Cómo optimizar el sistema registral en la provincia de Maynas?</p>	<p>conocimiento del derecho registral</p> <p><b>f)</b> Desarrollar propuestas que optimicen el sistema registral en la provincia de Maynas</p>			
--	--	--	--	--