



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Carrera de **DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

**“SEGURIDAD JURÍDICA Y CALIFICACIÓN DE
TÍTULOS DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
DE SUNARP EN LIMA METROPOLITANA, 2021”**

Tesis para optar al título profesional de:

ABOGADA

Autores:

Kaysi Sharon Davila Leiva

Asesor:

Dr. Michael Lincold Trujillo Pajuelo
<https://orcid.org/0000-0002-0757-2349>

Lima – Perú

2022

JURADO EVALUADOR

Presidente(a) del Jurado	GUISEPPI PAUL MORALES CAUTI	09634461
	Nombre y Apellidos	DNI

Miembro del Jurado	MARCOS ALBERTO SUCLUPE MENDOZA	10206537
	Nombre y Apellidos	DNI

Miembro del Jurado	RODRIGO OLANO ROMERO	41701270
	Nombre y Apellidos	DNI

INFORME DE SIMILITUD



Document Information

Analyzed document	TESIS TURNITIN FINAL KAYSI - 16-11-2022 (1).pdf (D151178226)
Submitted	11/28/2022 4:33:00 AM
Submitted by	Michael Lincold
Submitter email	michael.trujillo@upn.edu.pe
Similarity	0%
Analysis address	michael.trujillo.delnor@analysis.arkund.com

Sources included in the report

Entire Document

Seguridad jurídica y calificación de títulos del registro de propiedad inmueble de Sunarp en Lima Metropolitana, 2021 FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS Trabajo de investigación para optar el título profesional de: Abogada Seguridad Jurídica y Calificación de Títulos del Registro de Propiedad Inmueble de Sunarp en Lima Metropolitana, 2021 Kaysi Sharon Dávila Leiva Asesor: Dr. Michael Lincold Trujillo Pajuelo ORCID: 0000-0002-0757-2349 Lima – Perú 2022

Seguridad jurídica y calificación de títulos del registro de propiedad inmueble de Sunarp en Lima Metropolitana, 2021 ii JURADO EVALUADOR Jurado 1. Presidente(a) Nombre y Apellidos N° DNI Jurado 2 Nombre y Apellidos N° DNI Jurado 3 Nombre y Apellidos N° DNI

Seguridad jurídica y calificación de títulos del registro de propiedad inmueble de Sunarp en Lima Metropolitana, 2021 iii DEDICATORIA Dedico con todo mi corazón esta tesis a mi madre y a mi tía, quienes me han apoyado de diversas formas sin dudar de mí durante todo este proceso, este trabajo es para ustedes, las amo.

Seguridad jurídica y calificación de títulos del registro de propiedad inmueble de Sunarp en Lima Metropolitana, 2021 iv AGRADECIMIENTO Agradezco a Dios por darme la oportunidad de educarme con el apoyo de mi familia que siempre me ha brindado ese ejemplo de superación, humildad y sacrificio para lograr los objetivos en mi vida. Es por ello que he

DEDICATORIA

Dedico con todo mi corazón esta tesis a mi madre y a mi tía, quienes me han apoyado de diversas formas sin dudar de mí durante todo este proceso, este trabajo es para ustedes, las amo.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por darme la oportunidad de educarme con el apoyo de mi familia que siempre me ha brindado ese ejemplo de superación, humildad y sacrificio para lograr los objetivos en mi vida. Es por ello que he podido alcanzar cada meta propuesta.

También agradezco a mis maestros por brindarme sus conocimientos para desarrollarme profesionalmente.

Agradezco tener la capacidad de pensar de manera positiva para atraer toda la buena energía que me brinda el universo y que me inspira a seguir luchando por hacer mis sueños realidad, Todo lo que uno se proponga lo puede lograr.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

JURADO EVALUADOR	ii
INFORME DE SIMILITUD	iii
DEDICATORIA	iv
AGRADECIMIENTO	v
ÍNDICE DE TABLAS	viii
RESUMEN	ix
ABSTRAC	x
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN	11
1.1. Realidad problemática	11
1.2. Formulación del problema	28
1.3. Objetivos	28
1.4. Supuestos	29
CAPÍTULO II: METODOLOGÍA	30
2.1. Tipo y Diseño de Investigación	30
2.2. Población y Muestra	30
2.3. Categorías y matriz de categorización	32
2.4. Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos	33
2.5. Procedimiento de tratamiento	33
2.6. Análisis de datos	35
2.7. Aspectos éticos	36
CAPÍTULO III: RESULTADOS	37
4.2. Análisis e interpretación de los datos obtenidos a través de los instrumentos de recolección de datos	37
CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES	42
REFERENCIAS	49
ANEXOS	56
ANEXO 1. MATRIZ DE CONSISTENCIA	56

ANEXO 2. GUÍA DE ENTREVISTA	58
ANEXO 3. VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO.....	60
ANEXO 4. MATRIZ DE TRIANGULACIÓN DE DATOS.....	66
ANEXO 5. GUÍA DE ENTREVISTAS	74

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Tipo de calificación	22
Tabla 2: Elementos de la seguridad jurídica	23
Tabla 3: Principios registrales	24
Tabla 4: Sujetos para entrevistas	29
Tabla 5: Matriz de categorización	30
Tabla 6: Guía de entrevista	32

RESUMEN

La presente tesis aborda el tema sobre “La seguridad jurídica y la calificación de títulos del registro de propiedad inmueble de Sunarp en Lima Metropolitana en el año 2021”; materia que se encuentra enmarcada en la rama del derecho notarial, así esta investigación tiene como objetivo principal determinar de qué manera la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos brinda seguridad jurídica mediante la calificación de títulos del registro de propiedad inmueble en Lima Metropolitana durante el año 2021, asimismo, el presente trabajo se desarrolló mediante el enfoque cualitativo, dado que, se buscó demostrar la manera en que la institución pública de la Zona Registral N° IX de Sunarp cumplió o incumplió su rol respecto a garantizar la seguridad jurídica mediante la calificación de títulos en aras de salvaguardar el derecho de propiedad de los titulares propietarios en Lima Metropolitana durante el año 2021, de igual modo, el tipo de investigación que se utilizó para la presente tesis fue de tipo básico, dado que, se estudió en cómo se garantiza el interés jurídico de los propietarios del registro de propiedad inmueble y cómo el estado mediante las instituciones públicas cumplen su rol de garantizar la seguridad jurídica mediante la calificación de títulos, de la misma manera, se utilizó el diseño fenomenológico. Finalmente, se llegó a la conclusión que la Superintendencia Nacional de los Registros públicos si brinda seguridad jurídica mediante la calificación de títulos del registro de propiedad inmueble, pero de manera ineficaz, debido a la carga laboral de la institución y a la falta de registradores públicos para el área en específico, que puedan generar rapidez y eficacia en el cumplimiento de las funciones reguladas por el ordenamiento jurídico peruano y el reglamento de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

PALABRAS CLAVES: Seguridad Jurídica, calificación de títulos, propiedad inmueble.

ABSTRAC

This thesis addresses the topic of "The legal certainty and the qualification of titles of the Sunarp real estate registry in Metropolitan Lima in the year 2021"; matter that is framed in the branch of notarial law, thus this research has as its main objective to determine how the National Superintendence of Public Registries provides legal security through the qualification of titles of the real estate registry in Metropolitan Lima during the year 2021. Likewise, the present work was developed through the qualitative approach, given that it sought to demonstrate the way in which the public institution of the Registry Zone No. IX of Sunarp fulfilled or failed to fulfill its role with respect to guaranteeing legal certainty through the qualification of titles in order to safeguard the property rights of the owner owners in Metropolitan Lima during the year 2021, in the same way, the type of research that was used for this thesis was basic, since it was studied how it is guaranteed the legal interest of the owners of the real estate registry and how the state through the public institutions fulfill their role of guaranteeing legal certainty through the qualification of titles, in the same way, the phenomenological design was used. Finally, it was concluded that the National Superintendence of Public Registries does provide legal certainty through the qualification of real property registry titles, but in an ineffective manner, due to the workload of the institution and the lack of public registrars to the specific area, which can generate speed and efficiency in the fulfillment of the functions regulated by the Peruvian legal system and the regulations of the National Superintendency of Public Registries.

KEYWORDS: Legal Security, qualification of titles, real estate

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

1.1. Realidad problemática

Para el desarrollo de esta etapa de la investigación es necesario conocer que es la realidad problemática, en concordancia, Calizaya (2013), expresó que la descripción de la realidad problemática consiste en presentar descriptivamente la forma como se manifiesta el problema de investigación, en el contexto social donde tiene lugar. (p.24).

En el contexto internacional, en la época romana el derecho a la propiedad, tal como lo expresó López (2017), era una facultad que ejercía el “pater familias” de forma libre y sin formalidades sobre sus bienes inmuebles, cabe señalar que, esta figura fue regulada en el siglo I A.C. y se mantuvo hasta la codificación hecha por Justiniano con llegada del Corpus Iuris Civilis, que fue un código jurídico que recopiló las normas más importantes del derecho romano y que tenía como finalidad la protección de los bienes del pater familias y su estatus frente a la sociedad, ya que, solo él podía realizar acciones sobre los bienes sin restricciones. En la actualidad, el Corpus Iuris Civilis ha inspirado diversos cuerpos jurídicos, un claro ejemplo de ello es España, donde el derecho a la propiedad no exige formalidades como la inscripción en los organismos encargados y admite los contratos privados como medio probatorio para demostrar la titularidad de los propietarios, los mismos que son los únicos que pueden disponer de sus bienes.

En el contexto nacional, en el Perú las inscripciones registrales de las transferencias de las propiedades de bienes inmuebles no son obligatorias, respecto a ello, podemos decir que, la propiedad es susceptible de ser transferible y enajenable por parte del propietario, sin tener que cumplir como requisito la inscripción en los Registros Públicos, es decir, para la transferencia de la propiedad basta con la voluntad de las partes, una de vender y la otra de recibir para concretarla. A razón de ello, Ortiz (2020), señala que esta transferencia se puede realizar de forma privada, lo que genera a su vez una problemática, la cual es la incertidumbre jurídica por parte de la persona que va a adquirir el bien inmueble, la misma que no tendrá la certeza si el bien ha sido transferido, vendido o donado previamente a otra persona. Ahora bien, el Estado Peruano como defensor de los derechos, siendo uno de ellos la protección al derecho de propiedad, para evitar esta incertidumbre, da la facultad a la Superintendencia Nacional de los Registros

Públicos, para que pueda realizar la calificación de títulos, con la finalidad de impedir que se constituyan agravios contra las propiedades y sus propietarios que elijan realizar sus inscripciones, así este consiste en calificar la información otorgada por el interesado respecto a los bienes inmuebles, la misma que va a servir para realizar la inscripción registral, he aquí donde radica la importancia de este tema de investigación, ya que, una mala calificación registral puede conllevar a una vulneración del derecho a la propiedad.

De la misma forma, en el contexto local, la inseguridad jurídica se genera por la falta de inscripción de las propiedades en el Registro de Propiedad Inmueble de los registros públicos, debido a que, en nuestro sistema, no es de carácter obligatorio el registro de la compraventa inmobiliaria; Pese a ello, como lo señala Montes (2019), no es la única problemática que se genera en Lima Metropolitana, debido a que, existe incidencia de fraudes inmobiliarios, que son muy frecuentes, a pesar de generar la inscripción de la propiedad, esto es a consecuencia de la mala calificación de títulos realizada por los funcionarios de los Registros Públicos al momento validar la información, es por ello que, la presente investigación desarrolla en como la administración pública mediante la Sunarp, busca salvaguardar los intereses de los propietarios en Lima Metropolitana y como brinda seguridad jurídica mediante la calificación de títulos durante el año 2021, centrando así la presente tesis en la Zona Registral N° IX.

Asimismo, es importante desarrollar los antecedentes nacionales e internacionales que estudian la problemática existente ante la inseguridad jurídica por una mala calificación registral, acompañados de diversas teorías que nos ayudan a un mejor entendimiento la presente tesis. Es por ello que, es importante realizar estudios previos referentes a la materia investigada, ya que, en este punto se hace necesario profundizar estudios, investigaciones y trabajos que se hayan desarrollado con anterioridad, debido que, nos evitara realizar una investigación sobre un tema que ya haya sido objeto de estudio (Sampieri, Fernández, Baptista, 2006). Para ello, como primer trabajo previo nacional tenemos a:

Castañeda (2019), en su tesis titulada *“propuesta de un sistema de catastro único y la efectividad en la inscripción registral en el Perú”*, tesis para obtener el título maestro, enfoque cualitativo, el cual tuvo como objetivo analizar la efectividad de la

implementación por parte del estado y sus órganos correspondientes del Sistema de Catastro Único, en cual pretende que todos los registros catastrales en el Perú estén en un solo sistema para que todos los interesados puedan obtener información real de la situación del predio requerido, de igual forma, analiza las características del mencionado sistema catastral. Concluyendo que, el sistema de catastro único no es efectivo en la inscripción registral en el Perú, por ende, los usuarios no podrán tener la información requerida para realizar diversos trámites.

El presente autor explica que una alternativa para proteger el derecho de propiedad es que se pueda implementar un sistema catastral único, con la finalidad de generar y garantizar seguridad jurídica, la misma que por la falta de esta implementación se ve amenazada, así esta sería una medida idónea para hacer frente a los delitos relacionados con las propiedades inmuebles.

Becerro (2018), en su tesis titulada *“el control difuso registral como garantía del derecho de propiedad”*, tesis para obtener el título profesional de maestro, enfoque cualitativo, el cual centró su objetivo en analizar el control difuso, implementado en las funciones de los registradores públicos respecto de la calificación registral con la finalidad de garantizar la seguridad jurídica del derecho de propiedad evitando su vulneración. Concluyendo que, el control difuso genera garantías al derecho de propiedad gracias al uso de calificación registral.

El presente autor refiere que la mejor alternativa para hacer frente a los fraudes relacionados con las propiedades inmuebles es el control difuso, ya que, es aquella solución aceptable que protege el derecho de propiedad, a través de los órganos del estado.

Rojas (2018), en su tesis titulada *“medidas de protección a la propiedad inmobiliaria desde el registro”*, tesis para obtener el título profesional de maestro, enfoque cualitativo, el cual tuvo como objetivo analizar las deficiencias del Sistema Registral en el Perú, debido a la preocupación ocasionada por el aumento de casos judiciales de temas con propiedades y estafas, que deja entrever que el sistema registral no realiza su trabajo de manera eficaz, perjudicando a los administrados y al poder

judicial. Concluyendo que, el sistema registral en el Perú no realiza de forma eficaz sus funciones por ende se genera carga laboral.

El autor refiere que, los problemas de fraudes están relacionados estrechamente con la ineficacia de los registradores públicos, al momento de realizar las acciones en sus procedimientos administrativos lo que conlleva que estos errores vulneren el derecho a la propiedad, asimismo el autor afirma que esto genera mayor carga laboral.

Gálvez (2019), en su tesis titulada *“La protección del derecho de propiedad de bien inmueble no inscrito en registros públicos frente a terceros y la seguridad jurídica”*, tesis para obtener el título profesional de Abogado, enfoque cualitativo, el cual tiene como objetivo determinar la eficacia del proceso de transferencia inmueble, el mismo que puede poner en peligro el derecho de propiedad, a causa de los delitos de fraudes inmobiliarios. Concluyendo que, la falta de obligatoriedad de la inscripción genera que se vulnere el derecho a la propiedad, a consecuencia de la permisón por parte del ordenamiento jurídico de los contratos privados.

En otras palabras, el autor sostuvo que el sistema registral debe ser obligatorio y no facultativo puesto que muchas propiedades no se encuentran inscritas en los registros públicos, lo que ocasiona que el propietario que figura en registros públicos pueda seguir vendiendo la propiedad.

Dextre (2022), en su tesis titulada *“duplicidad de partidas y la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la zona registral N° IX sede lima, año 2019”*, tesis para obtener el título profesional de Abogado, enfoque cualitativo, el cual tiene como objetivo de analizar las consecuencias de la duplicidad de partidas y como vulnera la seguridad jurídica de las propiedades inmuebles y los actos que pueden devenir del mismo por parte de los propietarios con derecho inscrito. Concluyendo que, la existencia de la duplicidad de partidas si vulneró la seguridad jurídica de las propiedades inmuebles en la Zona Registral IX en el año 2021.

El presente autor, explica que, la permisón de la duplicidad de partidas es un atropello por parte de Sunarp a los administrados, dado que, es función de los registradores evitar estas situaciones, y asimismo generar constante fiscalización de sus

trabajadores, con el fin de verificar que se cumpla las funciones determinadas por reglamento.

Caycho (2017), en su tesis titulada “*Inseguridad Jurídica por la falta de Inscripción obligatoria de la Transferencia de Bienes Inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco – 2014*”, tesis para obtener el título profesional de Abogado, enfoque cualitativo, el cual tuvo como objetivo determinar de qué manera influye la falta de inscripción de la transferencia de bienes inmuebles en la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Huánuco. Concluyendo que, la falta de inscripción obligatoria de la transferencia de bienes inmuebles en los Registros Públicos influye de manera determinante en el incremento de la inseguridad jurídica por lo que se debe modificar el Sistema Registral Facultativo, por el Sistema Registral Constitutivo, con la implementación de un Catastro nacional debidamente actualizado y clasificado.

Así, de lo expuesto el presente autor afirma que la inscripción registral en cuanto a las transferencias de bienes inmuebles al no ser obligatoria influye en la inseguridad jurídica, por otro lado, el autor pretende que sea constitutivo y no facultativo, para que de ese modo la seguridad sea efectiva, referente a ello, recomienda más publicidad sobre los beneficios de registrar los bienes.

Sacachipana (2017), en su tesis titulada “*Análisis del sistema de transferencia de la Propiedad inmueble y la Seguridad Jurídica a través de la Inscripción Registral*”, tesis para obtener el título profesional de Abogado, enfoque cualitativo, el cual tiene como objetivo analizar los criterios adoptados en la jurisprudencia nacional respecto a la transferencia de la propiedad inmueble, como es el tratamiento del sistema de transferencia de la propiedad inmueble en la legislación comparada para garantizar la seguridad jurídica y, qué medidas se debe aplicar para contar sistema de transferencia de propiedad inmueble que garantice seguridad jurídica. Concluyendo que, el actual sistema de transferencia de bienes inmuebles que adoptó el Perú es el sistema declarativo, el cual no es pertinente para nuestro país, ya que, no nos garantiza una seguridad jurídica, sobre todo porque contamos con un sistema registral facultativo, el cual aumenta la inseguridad jurídica porque dicho sistema forma parte de los principales problemas que da este sistema actual.

Así, el autor hace énfasis en los fraudes inmobiliarios y en la realidad que vive la sociedad peruana, a manera de que, este es uno de los temas más vistos dentro del sistema judicial, debido a la falta de seguridad jurídica en los procesos de compra y venta de bienes inmuebles en relación con que el sistema registral es facultativo. Además, el autor sugiere adoptar de manera urgente el sistema constitutivo para poder lograr la presunción de certeza del derecho inscrito como lo que pasa en la realidad, y ya no se haría una simple suposición.

Tuyume (2016), en su tesis titulada “*La Vulneración del Derecho de Propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública Registral*” tesis para obtener el título profesional de Abogado, enfoque cualitativo, el cual centro su objetivo en determinar la eficacia de los registros públicos, a través del análisis de su normativa. Concluyendo que, se han dado sucesos en que existe un posesionario y un propietario inscrito formalmente en SUNARP, y aun así nuestra normatividad y jurisprudencia, están al amparo de los dos; siendo así que el autor critica la calidad de información que los registros públicos otorgan a los interesados en convertirse en propietarios.

El presente autor, sostiene que, es la institución pública Sunarp quién no incentiva a los interesados para que estos puedan inscribir sus bienes inmuebles y así evitar los fraudes. Por otro lado, afirma que debe generar más publicidad y orientación a todas las personas en general explicando beneficios del registro y brindando determinadas facilidades a personas que no puedan pagar el registro como en casos excepcionales para que el Estado pueda otorgarles un determinado bono y lo puedan realizar, ayudando así a mantener la seguridad jurídica de su propietario.

Vega (2018), en su tesis titulada “*Análisis de la inscripción registral y la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en Sunarp*” tesis para obtener el título profesional de Abogado, enfoque cualitativo, el cual tiene como objetivo determinar la eficacia de la Sunarp a través de sus herramientas para hacer frente a la situación de la falta de inscripción. Concluyendo que, el sistema registral presenta una deficiencia, la misma que es ser facultativo, lo que genera que las personas puedan realizar su compraventa a través de un contrato privado, generando incertidumbre jurídica en las personas que no puedan estar informadas sobre el propietario real de los bienes inmuebles.

Así, el presente autor, deduce que, la función de Sunarp es indispensable para determinar la realidad en cuanto a las partidas registrales. Asimismo, de ellos depende proteger el derecho de propiedad frente a los delitos que pueda perjudicar los derechos de los adquirentes y en muchos casos están facultados para poder hacer la publicidad e indicar los beneficios que hay en el registro público de los bienes inmuebles.

Soriano (2017), en su tesis titulada “la calificación de títulos y la seguridad jurídica en la Sunarp oficina registral de Huancayo en el año 2017”, tesis para obtener el título profesional de Abogado, enfoque cualitativo, el cual tuvo como objetivo determinar la eficacia del sistema de transferencia peruano con respecto a la propiedad de bien inmueble según el artículo 949° del código civil de 1984. Concluyendo que, nuestro sistema está basado en el sistema francés, en el cual la inscripción registral es facultativa. También manifiesta que el sistema constitutivo nace con el contrato y se finaliza con la inscripción en los registros, de tal forma que en este sistema de transferencia la inscripción es obligatoria, por ese motivo, este sistema es adoptado por muchos países europeos (Alemania y Suiza).

Respecto de ello, el sistema registral debe ser obligatorio y no facultativo, puesto que esto da oportunidad a que personas inescrupulosas puedan sacar provecho de estas situaciones, por ejemplo, los estafadores. Así también, existe una gran diferencia entre los países europeos y el Perú, como Alemania y Suiza en donde la inscripción es obligatoria, además presentan menores problemas en cuanto a los bienes inmuebles, gracias al control de la administración de las inscripciones la misma que es más estricta, lo que afianza la seguridad jurídica dentro de los países mencionados.

Por otro lado, también se tomaron en cuenta para el presente estudio trabajos previos de investigaciones de estudios internacionales siendo estos:

Ortiz (2016), en su investigación titulada “*Relación jerárquica entre el Tribunal Registral Administrativo y los diferentes registros adscritos al registro nacional*”, tesis para optar el grado en maestro, Universidad de Costa Rica, el cual tiene centro su objetivo en determinar la relación que exige entre el Tribunal Registral y Registros Públicos y las acciones contradictorias las cuales van a afectar a la seguridad jurídica que genera a su vez un daño en los servicios dados por la institución. Concluyendo que,

se debe realizar publicidad registral a fin de garantizar que las personas que puedan adquirir nuevas propiedades puedan tener seguridad jurídica en la compra y venta,

Según lo investigado por el autor, debido a que, muchas veces las personas no realizan la inscripción de sus predios, no hay un conocimiento real de quién es el propietario, es aquí donde la labor de la institución registral se torna de mayor importancia frente a los delitos debido a una mala evaluación de los bienes.

Nervárez (2018), en su tesis titulada *“La autonomía administrativa de los registros de la propiedad en el Ecuador a partir de la constitución del 2008 y la ley orgánica de la SINARDAP del 2010”*, tesis para obtener el título profesional de maestro, enfoque cualitativo, el cual tiene tuvo como objetivo en determinar la relevancia que puede generar el implementar a nivel nacional la autonomía de los Registros de la Propiedad por parte de la DINARDAP. Concluyendo que, la autonomía de los órganos estatales mejora la eficacia de las funciones de los trabajadores, por la creación de normas internas específicas, asimismo un tercero particular, busca el cumplimiento de sus funciones como lo hará en caso de implementarse la DINARDAP.

Respecto de lo mencionado el autor afirma que si los registros públicos si llegan a obtener su autonomía mejoraría su eficacia, puesto que, establecerá un orden interno y con un constante monitoreo.

Barros (2019), en su tesis titulada *“Los límites a la función calificadora en el sistema registral chileno”*, tesis para obtener el título profesional de maestro, enfoque cualitativo, el cual analizó las funciones del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes, frente a las necesidades de los administrados y determinar a su vez la eficacia para dar solución a los conflictos que devengan del mismo. Concluyendo que, el nivel de cumplimiento en la labor que desempeña el Conservador de Bienes Raíces en Chile, como un agente activo en el proceso de la constitución de la propiedad raíz, puede generar la satisfacción de los administrados, según sea la actuación.

Así, según lo desarrollado, el sistema registral debe tener un tipo de control interno que limite las acciones punitivas, lo que puede ayudar a cumplir con las funciones eficazmente, otorgando solución a todo tipo de requerimiento.

Cortez (2019), en su tesis titulada *“defectos y riesgos del sistema registral inmobiliario chileno y el seguro de títulos”*, tesis para obtener el título profesional de maestro, enfoque cualitativo, el cual tiene como objetivo analizar las características, la naturaleza y la importancia del seguro de títulos dentro del sistema registral, y cuales son las ventajas que genera al estado y los administrados. Concluyendo que, el sistema registral inmobiliario ha tenido gran avance en las operaciones inmobiliarias, a pesar de que pueda tener algunos defectos, ya que, la mayoría de las operaciones llegan a buen término, y gozan de los beneficios de nuestra inscripción de “propiedad”.

Méndez (2019), en su tesis titulada *“Importancia de implementar un proceso administrativo único para la administración pública”*, tesis para obtener el título profesional de maestro, enfoque cualitativo, el cual tuvo como objetivo en determinar el desarrollo del proceso de los sistemas catastrales cuya responsabilidad la tiene el estado, y sus agencias encargadas en la generación de información y de conocimiento de la ocupación del territorio. Concluyendo que, el desarrollo del catastro predial del territorio chileno se ha desarrollado a lo largo de la historia, lo cual le ha causado que pueda alcanzar una sólida estructura aceptable catastral y del impuesto territorial dónde es el estado a través de sus instituciones públicas cumple las labores de identificar y describir la realidad del país.

Parra (2019), en su tesis titulada *“Análisis teórico de las condiciones de acreditación de la propiedad inmobiliaria en Colombia”*, tesis para obtener el título profesional de maestro, enfoque cualitativo, el cual tiene como objetivo es determinar la importancia de lo realizado por la sala de consulta y servicio civil del Consejo de Estado el cual plantea observaciones sobre la propiedad colectiva y los límites que los distinguen de un predio de propiedad privada. Concluyendo que, para la protección de los predios en el país debe existir un marco legal que no sólo proteja predios rurales y privados sino también los predios realizados o protegidos por comunidades que se entregan a títulos colectivos como un avance para la rama del derecho registral y para un avance en el futuro del país.

Gómez, (2018), en su tesis titulada *“la importancia de la calificación registral en el ordenamiento jurídico ecuatoriano y la seguridad y validez de los títulos traslaticios de dominio”*, tesis para optar el grado en maestro, Universidad de Costa

Rica, el cual tiene como objetivo determinar la importancia de la Calificación Registral en el Ordenamiento Jurídico Ecuatoriano y la Seguridad y Validez de los Títulos Traslaticios de Dominio. Concluyendo que la calificación registral es un proceso eficaz para preservar la calificación registral en Ecuador.

El presente autor señala que antes no existían los Registros de la Propiedad inmobiliaria, la persona interesada en adquirir un bien inmueble debía trasladarse físicamente hasta dicho bien para mirar por ejemplo el terreno que le interesaba comprar. Adicionalmente debía buscar la información del bien que quería adquirir y valorar dicha información. Es por ello por lo que se generaban conflictos en cuanto a la propiedad de las personas y existían cualquier tipo de engaño.

Sánchez (2019), en su tesis titulada *“Importancia del Registro Inmobiliario de Instrumentos Públicos de los Bienes Inmuebles en Colombia”* para obtener el grado de diplomado. En la presente investigación plantió su objetivo en determinar si el registro es totalmente recomendable como garantía de protección a favor del titular de la propiedad adquirida, debido a que el titular goza de ser considerado como único y verdadero propietario mientras no se declare lo contrario en sentencia judicial, así como gozar de protección frente a los acreedores del vendedor. Concluyendo que la falta de vigilancia y control por parte de las oficinas del registro, al no registrar de manera correcta y pronta las propiedades de los ciudadanos quienes las solicitan, tal cual como el caso en contexto que se trajo en el presente trabajo, la oficina de instrumentos públicos tiene la obligación de reparar directamente a los afectados en el caso de que haya presentado una falla en el servicio y por ende no contar con el debido registro de la propiedad del bien inmueble.

Así según el autor la superintendencia de notariado y registro deben solucionar este tipo de inconvenientes con capacitaciones constantes y una revisión frecuente al trabajo de las diversas oficinas de registro del país.

Suarez (2017), en su tesis titulada *“sistematización del servicio público registral inmobiliario en las oficinas de registro de instrumentos públicos en Colombia”* para optar el título de gestor público, su investigación tuvo como objetivo determinar la labor de la Superintendencia de Notariado y Registro ha estado encaminada a mejorar

constantemente la calidad de los servicios que ofrece, debido a la necesidad de llegar a más lugares dentro del territorio nacional, desde la creación de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos se crearon círculos registrales, los cuales permitieron que las personas tuvieran más cerca el acceso al trámite de registro de instrumentos públicos. Sistematizar el servicio público registral ha requerido de diferentes convenios con entidades prestadoras del servicio de internet para poder ejecutar la plataforma en línea y garantizar que la información sobre la situación jurídica de los inmuebles se encuentre al día con lo que se registra y consulta. Así concluye que, a través de la implementación de las tecnologías de la información y la comunicación, el proceso de registro de instrumentos públicos no solo se agilizó, sino que permite unificar la información que se lleva de manera que al consultarse una matrícula inmobiliaria se obtenga información al día.

Además, según el presente autor por medio de la plataforma virtual en la página web de la Supe notariado los usuarios desde cualquier parte del país pueden consultar el índice de propietarios de un inmueble y expedir certificados de libertad y tradición, lo cual evita que las personas deban desplazarse a las ORIP de cada círculo registral y de una forma más práctica y rápida accedan a la información, permitiendo que, diferentes formas de pago para realizar estos trámites, lo que ha generado que las personas al realizarlo se sientan más seguras, y eviten ser estafadas por terceros malintencionados.

Minicelli (2017), en su tesis titulada “*Herramientas del Derecho Administrativo para optimizar la satisfacción de necesidades y universalizar los derechos humanos en un Estado Eficaz*”, para obtener el grado de maestría en la Universidad Panamericana, desarrolló la modernización de los registros públicos de la propiedad, tiene como objetivo determinar que si la protección de los derechos de propiedad es una condición para su crecimiento y prosperidad, ya que genera un ambiente propicio para la realización de transacciones y da certidumbre jurídica sobre la prelación de derechos y obligaciones de bienes inmuebles y empresas. Concluyendo que, la modernización tiene como objetivo otorgar certeza jurídica a la ciudadanía mediante la unificación de la información de registros públicos y catastros de todo el país, pues el Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual se proporciona el servicio de dar

publicidad a los actos jurídicos, que, conforme a la Ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros.

Por otro lado, es importante realizar definiciones de las categorías y subcategorías materia de investigación de la presente tesis, ya que es importante conocer el marco teórico.

Vega (2018), señala que, En el marco teórico el autor proporciona una perspectiva de las causales, consecuencias, límites y explicaciones de las interpretaciones que presenta, para ello el investigador debe tener los conocimientos previos de fuentes directas como libros, revistas, o documentos que resalten la información que se quiere dar a conocer.

A continuación, con lo acotado es momento de ingresar al tema de manera concreta y desarrollar los conceptos más importantes, para ello es necesario el uso de marco normativo, doctrina y otros instrumentos necesarios para la presente investigación.

La calificación de títulos para Huancayo (2009), viene a ser una verificación, examen, evaluación de los títulos presentados, los cuales deben contener el derecho o acto rogado, el cual será materia de análisis para su posterior inscripción, por parte de un funcionario, en primera instancia, y del Tribunal Registral en segunda instancia con la finalidad de determinar si puede acceder al Registro el acto o derecho rogado. En este sentido se entiende que solo tienen acceso al Registro, los títulos válidos y perfectos en la forma y en el fondo. Del mismo modo, el artículo 31 del Texto único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos define a la Calificación Registral de la siguiente forma:

Artículo 31.- Definición. La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales.

Es así que, de acuerdo con Yupari (2016), el Principio de Legalidad, según el Artículo V del Título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, una inscripción puede ser expedida solo por el registrador que la ordene bajo su responsabilidad, esta inscripción debe adecuarse a los precedentes que constan en el registro y a la normatividad establecida para el acto o contrato correspondiente, es así que, la inscripción no viene a ser la recepción automatizada del título, todo lo contrario viene a ser el resultado de la calificación que debe ser realizada por el registrador y en su momento de acuerdo al caso por el Tribunal Registral con relación a la legalidad del título materia de inscripción, así como de la semejanza que estos puedan tener con los asientos que existan en los registros.

Referente de ello, Ortiz (2010), sostiene que el Órgano Encargado de la Calificación Registral, se encuentran previsto en el Artículo V del Reglamento General de los Registros Públicos, el mismo que expresa que es competencia fundamental y originariamente del Registrador la calificación de los títulos, en caso de existir observaciones, liquidaciones y tachas formuladas por el registrador estas pueden ser apeladas y consecuentemente resueltas por el Tribunal Registral. En concordancia, los Registradores públicos tienen la facultad y capacidad de calificar la legalidad de aquellos documentos en virtud de la cual se pide la inscripción, al igual que, la validez del acto y la capacidad de los otorgantes, así este está regulado en el código civil en el artículo 2011, donde refiere que:

Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

Ahora bien, existen consecuencias de la Calificación Registral, para ello Monar (2018), indica que, se pueden apreciar dos consecuencias: la calificación positiva y la calificación negativa. Las cuales se buscan desarrollar en la siguiente tabla.

Tabla 1

Tipos de calificación

Calificación positiva	Se refiere a la inscripción del título, que fue emitida por solicitud que cumplió los requisitos exigidos por la ley
Calificación negativa	Se da cuando el registrador rechaza el título, lo que genera tres consecuencias: la tacha, observación, liquidación del título

En este mismo contexto, es importante conocer que es la Seguridad Jurídica, para ello Yupari (2016), define a la seguridad jurídica como el equilibrio de un ordenamiento jurídico que regula a un estado, el cual debe estar formado por leyes que cumplan con cierta estabilidad y que cuiden la estabilidad con respecto a los integrantes de la sociedad y el estado.

Según lo señalado anteriormente, la seguridad jurídica supone determinar, minimizar, controlar los riesgos, y prevenir futuros riesgos de un acto jurídico. En este sentido, de acuerdo con las consecuencias que se puedan prever ya sean directas o indirectas de las relaciones jurídicas se podrá afirmar que existe o no “seguridad jurídica”. Para lo cual la ley tiene un rol fundamental, esto a causa de que, el ordenamiento jurídico nos proporciona seguridad y su quebrantamiento o modificación nos orienta a la incertidumbre. (Puerta, 2017, p, 15).

Al respecto, el concepto de seguridad jurídica en un sentido amplio se manifiesta por medio de las siguientes referencias: La existencia de normas precisas y claras, el conocimiento y la publicidad de las leyes jurídicas que se deben aplicar a cada situación brindándonos un determinado grado de veracidad y tranquilidad al conocer con anticipación las secuelas jurídicas de nuestros actos y de los realizados por terceros.

Así, Ortega (2017), desarrolla los siguientes elementos los cuales constituyen la seguridad jurídica dentro de una sociedad, las cuales serán apreciadas en la siguiente tabla.

Tabla 2

Elementos de la seguridad jurídica

Certeza jurídica	Es el entendimiento claro y expreso de las leyes vigentes en el ordenamiento jurídico
Eficacia del derecho	Significa que las leyes y normas determinadas deben tener consecuencias positivas
Ausencia de la arbitrariedad	Las normas emitidas no pueden enfocarse en intereses personales

Por otro lado, los Principios Registrales según Soriano (2017), vienen a ser aquellos rasgos esenciales los cuales comunican a un sistema registral determinado, que es lo que se asemeja o distingue de otro, con lo cual se busca ayudar a los fines del sistema registral. En forma general, es posible clasificar estos principios de acuerdo con la función de dos orientaciones: una orientada a reglamentar, para lo cual se pretende la selección y control de las disposiciones jurídicas inscribibles, y la otra orientada a controlar los antecedentes, esto referido al principio de tracto sucesivo precisado en el instante de que se realiza la inscripción. Es así, que es posible que se puedan orientar a delimitar las diferentes consecuencias que conllevan la inscripción y la publicidad de situaciones concretas.

Tabla 3

Principios registrales

Principio de Rogación	Se refiere que la rogatoria tiene alcances a todos los actos inscribibles
Principio de titulación autentica	Como lo señala Artículo 2010 del Código Civil: Los asientos registrales son expedidos a solicitud de la persona que va a otorgar el acto o en su defecto de tercero interesado, esto en virtud de aquel título que conste en el instrumento público, con la salvedad de disposición en contrario.
Principio de legalidad	Decreto Supremo N° 006-2017- JUS, el cual aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley 27444, está adoptado el conocido “principio de Legalidad”, por el cual se refiere que las autoridades administrativas tienen que adecuar su accionar respetando la Constitución, el derecho y la Ley, esto de acuerdo a las facultades que le atribuyen y acorde a la finalidad de las facultades que posee.
Principio de trato sucesivo	Este principio señala que para la inscripción de un derecho resulta necesario que el derecho del transmitente conste previamente inscrito
Principio de prioridad	Este principio viene a ser de tipo formal, vale decir que se tiene que dar el privilegio a quien accedió primero al registro, pese a que el derecho incluido en la solicitud presentada posteriormente preexista al derecho presentado primeramente

Principio de especialidad de El Título Preliminar – Artículo IV del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, refiere con relación a este principio lo siguiente:

Por cada persona jurídica o bien se apertura una partida registral, en el mismo que debe de extenderse la primera inscripción de aquellas al igual que los derechos o actos relativos a cada uno.

Respecto al registro de las Personas naturales se debe abrir una sola partida para cada registro en el cual se debe extender la diversidad de los actos inscribibles.

Singularmente se pueden plasmar distintos elementos los cuales determinaran la apertura de la partida registral. Este principio tiene como objetivo brindarle claridad al asiento, la misma que se puede apreciar a través de la identificación precisa del bien, de quienes son los titulares, entre otras características.

La presente tesis cuenta con justificación teórica, pues se encontró en los aportes teóricos de las categorías las cuales son, seguridad jurídica y calificación de títulos, mediante el cual me permitió, ampliar conceptos en un contexto, regional, nacional, internacional y global, y por otro lado, la justificación práctica se basó en los resultados que permitió determinar y evaluar de forma profunda el fenómeno de estudio mediante el cual permitirá tener una mayor comprensión y servirá como informe académico constructivo para las autoridades y/o servidores públicos de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – Zona Registral IX; finalmente cuenta con la justificación metodológica, debido que, me permitió utilizar el instrumento que es la guía de entrevista debidamente validada por expertos para asegurar su confiabilidad y ejecutarlos a los servidores públicos de Sunarp en Lima Metropolitana.

1.2. Formulación del problema

La formulación del problema de investigación constituye un rol importante en una investigación y basado en la realidad suscrita en la realidad problemática se plantea a través de la formulación de preguntas la siguiente problemática y a su vez la formulación del problema dependerá de los propósitos generales de la investigación (Ballestreni, 2006, p.54).

1.2.1. Problema General

¿De qué manera la Superintendencia Nacional de los Registros públicos brindó seguridad jurídica mediante la calificación de títulos del registro de propiedad inmueble en Lima Metropolitana durante el año 2021?

1.2.2. Problemas Específicos

PE1: ¿De qué manera la gerencia de propiedad inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros públicos cumple con su finalidad registral en Lima Metropolitana durante el año 2021?

PE2: ¿De qué manera los Registradores públicos de Sunarp generan certeza jurídica respecto del registro de propiedad inmueble en Lima Metropolitana durante el año 2021?

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivo General

Determinar de qué manera la Superintendencia Nacional de los Registros públicos brinda seguridad jurídica mediante la calificación de títulos del registro de propiedad inmueble en Lima Metropolitana durante el año 2021.

1.3.2. Objetivos Específicos

OE1: Determinar de qué manera la gerencia de propiedad inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros públicos cumple con su finalidad registral en Lima Metropolitana durante el año 2021.

OE2: Determinar de qué manera los Registradores públicos de Sunarp genera certeza jurídica respecto del registro de propiedad inmueble en Lima Metropolitana durante el año 2021

1.4. Supuestos

1.4.1. Supuesto General

La Superintendencia Nacional de los Registros públicos no brinda seguridad jurídica en su totalidad mediante la calificación de títulos del registro de propiedad inmueble en Lima Metropolitana durante el año 2021, debido a que, existen muchas propiedades que han sido arrebatadas a sus propietarios con documentos desconocidos.

1.4.2. Supuestos Específicos

SE1: La gerencia de propiedad inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros públicos no brinda seguridad jurídica mediante la calificación de títulos del registro de propiedad inmueble en Lima Metropolitana durante el año 2021

SE2: Los Registradores públicos de Sunarp no generan certeza jurídica respecto del registro de propiedad inmueble en Lima Metropolitana durante el año 2021

CAPÍTULO II: METODOLOGÍA

2.1. Tipo y Diseño de Investigación

En el presente trabajo de investigación, la metodología que se utilizó fue de enfoque cualitativo, el mismo que permitió desarrollar un análisis detallado de forma reflexiva, respecto de la Seguridad Jurídica y Calificación de Títulos del Registro de Propiedad Inmueble en la Zona Registral N° IX. Al respecto, Quevedo y Castaño afirman que, el enfoque cualitativo es aquella que permite generar datos descriptivos, debido a que se puede recopilar experiencias vividas de cada entrevistado. (2002, p.7)

En relación a ello, la metodología utilizada para la presente tesis está enfocada y estructurada bajo el enfoque cualitativo, de la misma forma se realizó un análisis mediante la recolección de datos a través del uso del instrumento de guía de entrevistas.

El presente estudio es de tipo básico, ya que se obtuvo información respecto a la calificación de títulos y seguridad jurídica, sin ponerlos en práctica, y se aplicaron los conocimientos, para ello, Arias (2020), señala que, una investigación de tipo básica es aquella que se enfoca en conocimientos más complejos y completos, orientados a comprender las partes más importantes de los hechos o fenómenos estudiados y de las relaciones que establecen.

En cuanto al diseño, en el presente trabajo de investigación, se utilizó el diseño fenomenológico, puesto que, permitió analizar un fenómeno social, y permitió el uso de entrevistas como la técnica del estudio, lo que a su vez caracteriza el enfoque cualitativo. De igual forma, se recopiló información de datos, de forma eficaz mediante la ejecución de la entrevista a través de la formulación de preguntas en materia de la seguridad jurídica mediante la calificación de títulos frente a la protección de la propiedad del usuario, así para ello que se contó con la participación de 5 participantes expertos en la materia.

2.2. Población y Muestra

Para la presente investigación, el escenario de estudio, del cual se seleccionaron a los entrevistados, fue la Zona Registral N° IX de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, de este modo, podemos definir a la población como el grupo de

personas, elementos o fenómenos que participan en la investigación, y serán considerados como muestra de estudio y mediante el cual se decepcionará información importante para la investigación. (Ventura, 2017, p, 1).

Para, Arias (2020), la población es un grupo de elementos que se relacionan con especificaciones, así como, sujetos, infraestructuras, equipo, herramienta e incluso material audiovisual. Se debe tener cuidado al seleccionar el tipo de población ya que no puede extender el tiempo de estudio de la presente tesis.

De este modo, para el desarrollo de la presente tesis, se tomó como **población** a la Zona Registral N° IX de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, seleccionando así la muestra de 4 funcionarios y un abogado los cuales cuentan con una experiencia mínima de 5 años, que se seleccionaron a través de la muestra aleatoria simple; se determinó una Muestra de:

Tabla 4

Sujetos para entrevistar

Entrevistado	Profesión	Especialidad	Cargo	Experiencia
Ricardo Luna Vallejos	Abogado	Derecho Registral	Registrador Publico	8 años
José Williams Odar Arévalo	Abogado	Derecho Registral	Subgerente de diario y mesa de partes	10 años
Elena Beatriz Sánchez Abanto	Abogado	Derecho Registral	Registrador Publico	9 años
Carlos Cueva Odar	Abogado	Derecho Civil y Registral	Abogado Independiente	15 años

Javier Oswaldo Abogado Derecho Registral Coordinador 6 años
Rojas Torres de orientación

2.3. Categorías y matriz de categorización

Categoría 1: Seguridad jurídica

La seguridad jurídica es el respaldo otorgado por el ordenamiento jurídico a través de sus normas internas mediante organismos públicos, así en el ámbito de la seguridad jurídica de las propiedades los funcionarios públicos realizan la calificación de títulos que genera a su vez que se dé un correcto registro de propiedad inmueble

Categoría 2: Calificación de títulos

La calificación de títulos es el medio por el cual se determina la factibilidad del registro de los bienes inmuebles, así este constituye la finalidad registral del organismo encargado en aras a la protección del derecho a la propiedad.

Tabla 5

Categorías		Subcategorías	
Código	Nombre	Código	Nombre
C1	Seguridad jurídica	C1.1	La gerencia de propiedad Inmueble
		C1.2	Registro de Propiedad Inmueble
C2	Calificación de títulos	C2.1	Finalidad Registral

*Matriz de Categorización***2.4. Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos**

Para el autor, Carrasco (2007), las técnicas más comunes en la investigación de un trabajo es la recolección de datos, la cual permite que se pueda observar, e interpretar un fenómeno través de la realización de entrevistas y su instrumento la guía de entrevista.

Respecto a lo mencionado, cabe recalcar que la recolección de datos es un método de recolección que se utilizan como base para fundamentar y conceptualizar cada parte de la investigación. Siendo seleccionada como instrumento para la investigación la guía de entrevista.

Respecto de la técnica principal que se utilizó en la presente investigación, el autor, Carrasco (2007), indicó que, la guía de entrevista es de suma relevancia, porque permite realizar una entrevista en la que el entrevistador y el entrevistado valoran e intercambian información, con la finalidad de la conceptualizar significados respectos al tema estudiado en la presente tesis.

Finalmente, la Guía de entrevista nos permitió elaborar la confrontación interpersonal con los participantes través de preguntas o interrogaciones realizadas y validadas por expertos en la materia.

2.5. Procedimiento de tratamiento

El procedimiento de tratamiento que se respetó en la presente investigación tuvo como estilo metodológico el enfoque cualitativo, el que tiene como características la descripción fenomenológica, la comprensión, la observación naturalista, sin control, inductiva y realidad dinámica, las mismas que se fueron aplicando en la investigación mediante la exploración de ideas y teorías enfocadas en la descripción de las categorías, así todo ello en su conjunto permitió que la investigación pueda ser modificada en el

proceso de la investigación. Después de haber planteado, la introducción, justificación, trabajos previos nacionales e internacionales así como las bases teóricas dentro del método a seguir, se procedió a la aplicación de las técnicas de entrevista, se estableció cada paso a seguir de la técnica de la guía de entrevista que fueron ejecutadas a los funcionarios públicos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, lo mismos que constituyeron la muestra seleccionada para desarrollar el presente trabajo de investigación. Así las preguntas que se realizaron de acuerdo con la guía de entrevista fueron las siguientes:

Tabla 6

Guía de Entrevista

OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera la Superintendencia Nacional de los Registros públicos brindó seguridad jurídica mediante la calificación de títulos del registro de propiedad inmueble en Lima Metropolitana durante el año 2021

1. ¿Qué tipo de seguridad jurídica brindó la Superintendencia Nacional de los Registros públicos en Lima Metropolitana durante el año 2021?
 2. ¿Considera usted a base de su experiencia en Lima Metropolitana, si los Registros Públicos brindó seguridad jurídica mediante la calificación de títulos?
 3. ¿Considera usted que los registros públicos brindaron seguridad jurídica a las propiedades del registro de propiedad inmueble?
-

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar de qué manera la gerencia de propiedad inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros públicos cumple con su finalidad registral en Lima Metropolitana durante el año 2021.

4. ¿Considera usted la gerencia de propiedad inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros públicos cumplió sus funciones? ¿Por qué?
5. ¿De qué la gerencia de propiedad inmueble garantiza el derecho a la propiedad en Lima Metropolitana durante el año 2021?
6. ¿Cuál cree usted que fue la finalidad registral que cumplió registros públicos en Lima Metropolitana durante el año 2021?

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar de qué manera que manera los Registradores públicos de Sunarp generan certeza jurídica respecto del registro de propiedad inmueble en Lima Metropolitana durante el año 2021.

7. ¿Cuál es el fin de los registradores públicos de Sunarp respecto del registro de propiedad inmueble en Lima Metropolitana durante el año 2021?
8. ¿Mediante qué manera los registradores públicos de Sunarp generaron certeza jurídica en Lima Metropolitana durante el año 2021?
9. ¿Cree usted si los registradores públicos deberían cumplir mejor su finalidad de generar certeza jurídica en Lima Metropolitana durante el año 2021?

2.6. Análisis de datos

Este trabajo de investigación, se utilizó el método analítico debido a que, según Quevedo y Castaño (2002), este tipo de procedimiento consiste en separar un todo en sus elementos básicos, en otras palabras, este procedimiento va de lo general a lo específico, lo que permite que se pueda redactar la descripción de los resultados de las entrevistas que se realizan a los profesionales, así también, este método me permitió elaborar la matriz de triangulación de resultados.

En otras palabras, fue importante seleccionar este tipo de método analítico debido que, permitió obtener los resultados que se plantearon en los objetivos tanto

general como específico, es decir, ir de forma general a lo específico en cuanto a la información que se desarrolló.

2.7. Aspectos éticos

En el desarrollo del presente trabajo de investigación se garantizó el respeto de los aspectos éticos, tal como lo indica los parámetros de la universidad, como la redacción académica con la respectiva cita de los autores, así en este trabajo se respetó lo regulado por las normas APA vigentes en el año de redacción. De igual forma, la recopilación de la información se realizó mediante conducto regular. Por otro lado, las entrevistas realizadas a los participantes se llevaron a cabo con previo permiso y autorización de los mencionados.

CAPÍTULO III: RESULTADOS

El trabajo de campo se realizó en la Zona Registral N° IX de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Luego de estructurar el plan de trabajo, se solicitó autorización mediante la mesa de partes del trámite documentario, continuando así el trabajo de campo de manera virtual. En su ejecución se añadió una pregunta relacionada al objetivo general de la investigación. Luego se procedió a su transcripción y análisis en la matriz de triangulación.

4.2. Análisis e interpretación de los datos obtenidos a través de los instrumentos de recolección de datos

Guía de la entrevista

Objetivo general: Determinar de qué manera la Superintendencia Nacional de los Registros públicos brindó seguridad jurídica mediante la calificación de títulos del registro de propiedad inmueble en Lima Metropolitana durante el año 2021.

Luna (2022), sostuvo que, la SUNARP brinda seguridad jurídica, pero de forma deficiente, debido a que, existen incidencias sobre observancias innecesarias en la sede de lima metropolitana sobre el acto realizado, respecto de la revisión de las referencias registrales que se encuentran en las partidas o en los asientos al momento de determinar la legalidad de la documentación presentada por los usuarios, de igual forma deben implementar nuevas formas para brindar seguridad jurídica respecto de la calificación de títulos de la propiedad inmueble, que limiten las carencias generadas por la falta de personal y la carga laboral que vive la institución.

Odar (2022), afirmó que, la Sunarp, si brinda seguridad jurídica, pero de forma deficiente ya que existen muchas incidencias sobre tachas u observaciones innecesarias al momento de realizar la calificación de títulos, como efecto, del criterio usado por los registradores lo que puede generar un perjuicio al usuario, consecuentemente se brindó seguridad jurídica, pero con algunas carencias ligadas a la carga laboral en la institución y en esa área específicamente, el autor añadió que los registros públicos no deben implementar más mecanismos, pero sí generar mayor puestos de trabajo que permita cumplir los plazos en cuanto al proceso de calificación de títulos y generar una óptima función por parte de los registradores.

Sánchez (2022), determinó que, los registros públicos sí brindó seguridad jurídica pero que no cumplió con todas las finalidades destinadas por el ordenamiento jurídico, en razón que aún se ven casos relacionados a la carencia de criterios unificados por parte de los registradores para la aplicación de las normas internas, así el autor aconseja que se deben implementar mecanismos que ayuden a mejorar la eficacia en las funciones realizadas por los registradores, que permita minimizar la carga laboral y realizar un registro de manera óptima y no sólo basada en el criterio discrecional.

Cueva (2022), refirió que, registros públicos brinda seguridad jurídica pero no de forma eficiente, señalado la existencia de incidencias respecto de la mala calificación de títulos realizados por los registradores, como resultado de la ausencia de un control interno que regule y vigile las acciones realizadas por estos, asimismo añade que, Sunarp brinda seguridad jurídica mediante la calificación registral, pero pese a ello, hay incidencia sobre observancias innecesarias que retrasan los procesos realizados por los usuarios y esto causa de que los trabajadores pueden realizar esta labor según su criterio, el autor recomienda que no deben implementarse nuevos mecanismos de seguridad jurídica pero que sí debe implementarse un área específica que controle la acción realizada por los registradores en cuanto a la calificación de títulos, evitando cualquier tipo de acto arbitrario realizado por ellos al usuario.

Rojas (2022), expresó que, los registros públicos en lima metropolitana si brindan seguridad jurídica a pesar de tener algunos problemas administrativos como carga laboral, pero en general se logra realizar todos los trámites ingresados, esto a través de la calificación registral, con la finalidad de encontrar defectos sobre los títulos y los actos susceptible de inscripción, el autor a su vez señala que es recomendable implementar mayores puestos de trabajo en cuanto al área que califica los títulos registrales para que así puedan cumplirse los plazos que se prometen a los usuarios para poder calificar realizando las actividades de manera óptima, ya que en la actualidad un solo registrador tienen que realizar lo que 2 o 3 registradores harían, perjudicando así la eficiencia laboral.

Objetivo específico 1: Determinar de qué manera la gerencia de propiedad inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros públicos cumple con su finalidad registral en Lima Metropolitana durante el año 2021.

Luna (2022), sostuvo que, la gerencia de propiedad inmueble cumplió sus funciones de manera ineficaz, como efecto negativo de la carga laboral y a falta de personal, lo que genera que los registradores puedan cometer errores al momento de validar la información sobre la comprobación del cumplimiento de la formalidad de los documentos, pese a ello el derecho a la propiedad se pretende proteger a través de la realización de la calificación de títulos o calificación registral sobre las propiedades registradas en registros públicos, el autor concluye que, esta área debe garantizar la seguridad jurídica de las propiedades registradas en registros públicos a través del riguroso examen que pasan los documentos ingresados por los usuarios para su calificación la cual puede llegar a ser positiva o negativa según el criterio y el reglamento de registros públicos.

Odar (2022), afirmó que, la gerencia de propiedad inmueble no cumplió con sus funciones, puesto que, en muchos casos no se ha podido satisfacer la demanda de inscripciones registrales en lima metropolitana por la carga laboral existente, asimismo debe garantizar la seguridad jurídica de las propiedades registradas en registros públicos a través de la calificación registral, la misma que está regulada por los lineamientos internos del organismo y de forma general a través de la constitución política, los mismos que generan lineamientos a seguir para realizar la calificación de títulos o sus observancias en su defecto.

Sánchez (2022), determinó que, la gerencia de propiedad inmueble cumplió con sus funciones de manera ineficaz, lo que se ve reflejado en los casos en donde las observaciones innecesarias retrasan los procesos realizados por los usuarios generando así malestar en los mismos, empero con las limitaciones garantiza el derecho a la propiedad a través de la calificación de títulos en dónde se genera la validez del acto, la legalidad del documento y la capacidad de los otorgantes en el mismo que se aplica el principio de legalidad.

Cueva (2022), refirió que, la gerencia de propiedad inmueble cumplió sus funciones de forma ineficaz, y no genera seguridad jurídica en su totalidad por la falta de control sobre las acciones realizadas en su área, sin embargo, brinda seguridad jurídica al derecho a la propiedad en Lima metropolitana a través de la calificación de

títulos que tiene como finalidad validar información, y garantiza la seguridad jurídica siguiendo los parámetros impuestos por ley para realizar sus funciones.

Rojas (2022), expreso que, la gerencia de propiedad inmueble se cumplió con sus funciones de forma eficaz, a pesar de la carga laboral y la falta de trabajadores se cumple con calificar todos los títulos, garantizando el derecho a la propiedad a través de la calificación registral que se realiza y a los mecanismos que se usan para evitar que se realiza una inscripción con información que no sea legal o fidedigna, mediante la validación de la información respecto a la propiedad y el propietario, como también la corroboración de la información sobre si el notario autorizó que el título es competente o no, lo que puede perjudicar de alguna manera este proceso puesto que depende de la calificación adicional de un tercero como es el notario.

Objetivo específico 2: Determinar de qué manera los Registradores públicos de Sunarp generan certeza jurídica respecto del registro de propiedad inmueble en Lima Metropolitana durante el año 2021.

Luna (2022), sostuvo que, los registradores públicos de Sunarp generan seguridad o certeza jurídica a las propiedades registradas a través de la realización de la calificación registral para determinar la veracidad de la información y si está cumplió los requisitos exigidos por ley o se debe realizar algún tipo de observación, tacha, o liquidación de título, respecto de ello, indico que los mecanismos realizados por los registradores públicos al momento de calificar un título es evitar generar algún tipo de observación o tachas sobre otro título cuyo proceso está siendo llevado por otro registrador, y así evitar dañar este proceso.

Odar (2022), afirmó que, los registradores públicos generan certeza jurídica a las propiedades registradas a través de la realización de la calificación registral, de igual manera los mecanismos realizados por los registradores públicos son las directrices marcadas por el ordenamiento interno de SUNARP, así utilizan el criterio discrecional para realizar la calificación de títulos.

Sánchez (2022), determinó que, los registradores públicos a través de la calificación registral generan certeza jurídica específicamente a las propiedades que están registradas en SUNARP, mediante los mecanismos, como el principio de la

legalidad y la discrecionalidad que tienen los registradores públicos para poder valorar la información.

Cueva (2022), refirió que, los registradores públicos de registros públicos en Lima metropolitana brindan certeza jurídica a través de la calificación de títulos y los límites que pueden imponer sobre aquella información que no cumple con los parámetros legales impuestos, evitando así que cualquier tercero de mala fe pueda generar algún tipo de trámite perjudicando a un usuario, a través de los mecanismos utilizados por parte de los registradores públicos como el criterio de la discrecionalidad al momento de validar la información y como mecanismo ante la información incongruente es el uso de las tachas.

Rojas (2022), expreso que, los registradores públicos de registros públicos en Lima metropolitana brindan certeza jurídica mediante la calificación de títulos que permite corroborar información, y que al encontrar información falsa puede llevar a utilizar 3 tipos de parámetros como es la tacha, la observancia la desestimación del proceso, lo que impide que terceros de mala fe puedan intervenir en cualquier tipo de proceso perjudicando al usuario que si está correctamente registrado y cumpliendo con los actos legales impuestas por la ley, utilizando para ello, los mecanismos como es una plataforma unificada que les permite corroborar información de manera más directa para evitar así cualquier tipo de confusión al momento de calificar la información.

CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

Los resultados alcanzados fueron que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos brinda de manera ineficiente seguridad jurídica mediante la calificación de títulos en Lima Metropolitana, 2021.

Así respecto del objetivo general: Determinar de qué manera la Superintendencia Nacional de los Registros públicos brindó seguridad jurídica mediante la calificación de títulos del registro de propiedad inmueble en Lima Metropolitana durante el año 2021.

Luna (2022), refirió que, la SUNARP brinda seguridad jurídica mediante la calificación de títulos pero de manera ineficiente como se deja ver en las incurrencias generadas por las observancias innecesarias sobre el acto constitutivo, que muchas veces pueden llegar a retrasar el proceso a los usuarios, asimismo esta ineficiencia se puede ver reflejada al momento de determinar la legalidad de la documentación presentada, por lo que es recomendable que se implementen nuevos mecanismos que permitan brindar seguridad jurídica a través de la calificación de títulos limitando las carencias generadas por la falta de personal y la carga laboral que vive en la actualidad la entidad. En este contexto, **Odar (2022)**, señaló que, la Sunarp cumple con sus funciones pero de manera ineficiente, que se evidencia en las incidencias que existen en la calificación de títulos producto que los registradores utilizan el criterio personal basado en algunas normas legales para poder realizar este tipo de acción, pero que al ser seres humanos pueden tener algún tipo de falla, lo que puede generar consecuencias al usuario, referente de lo dicho, esta entidad es la encargada de generar seguridad jurídica, pero en la actualidad se encuentra limitada por la carga laboral del área específica, pese a ello no deben implementar más mecanismos, pero sí generar mayor puestos de trabajo ya que con ello podrían cumplir los plazos en cuanto al proceso de calificación de títulos y generar una óptima función por parte de los registradores. De igual forma, se debe generar mayores puestos de trabajo, ya que, con ello podrían cumplir los plazos en cuanto al proceso de calificación de títulos y generar una óptima función por parte de los registradores.

Referente de lo desarrollado, **Sánchez (2022)**, considera que, los registros públicos brinda seguridad jurídica de forma ineficiente, consecuentemente, no cumplen con las funciones indicadas en el ordenamiento interno, y por ende estos casos están relacionados a la carencia de criterios unificados por parte de los registradores para la aplicación de las normas mencionadas, este autor difiere con los anteriores cuando nos menciona que deben implementarse mecanismos que ayuden a mejorar la eficacia en las funciones relacionadas por los registradores para evitar que se cause daño a los usuarios por parte de terceros de mala fe. Al igual manera, **Cueva (2022)**, afirma que, los registros públicos brindan seguridad jurídica de forma ineficaz, como resultado de la inexistencia de un control interno que regule y vigile las acciones realizadas por las autoridades competentes, pero pese a ello reafirma lo que dicen anteriores autores explicando que no se debe implementar un mecanismo de seguridad sino un área de control específico para regular las acciones realizadas evitando así cualquier tipo de acto arbitrario que se puede realizar ante los usuarios.

En el mismo contexto, **Rojas (2022)**, difiere afirmando que, a pesar de las limitaciones que puedan tener el área administrativa en cuanto a la carga laboral y la falta de trabajadores, sí logra cumplir su función de brindar seguridad jurídica, mediante la atención de todos los trámites ingresados, asimismo recomienda que se debe deben implementar más puestos de trabajo en cuanto al área que califica los títulos registrales para que así puedan cumplirse los plazos que se prometen a los usuarios para poder calificar realizando las actividades de manera óptima, ya que en la actualidad un solo registrador tienen que realizar lo que 2 o 3 harían, perjudicando así la eficiencia laboral.

Asimismo, respecto del objetivo específico 1: Determinar de qué manera la gerencia de propiedad inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros públicos cumple con su finalidad registral en Lima Metropolitana durante el año 2021.

Luna (2022), señalo que la gerencia propiedad de inmuebles cumplió con sus funciones de manera ineficaz, como consecuencia de la carga laboral que existe en el área y la falta de contratación de personal nuevo, ocasionando con ello retraso en los trámites realizados por los usuarios y por ende una afectación a los mismos , de igual manera, esta área está encargada de brindar seguridad jurídica y proteger el derecho a la propiedad el mismo que se realiza mediante un riguroso examen para determinar la

legalidad de los documentos ingresados por los usuarios y poder determinar si la calificación es positiva o negativa según el criterio del reglamento interno. Al respecto **Odar (2022)**, opina que, la gerencia de propiedad inmueble no cumplió con sus funciones y, por ende, no se ha podido satisfacer la demanda de inscripciones registrales en lima metropolitana, a causa de la carga laboral existente, incumpliendo con su función de garantizar la seguridad jurídica del derecho a la propiedad mediante el seguimiento de los lineamientos internos del organismo público para evitar así cualquier tipo de acto arbitrario contra los usuarios. En razón de ello, **Sánchez (2022)**, entiende que, la gerencia de propiedad inmueble sí cumplió sus funciones con un rango mínimo de ineficacia, así al igual que los anteriores entrevistados señala que es causa de la carga laboral que tienen en el área, lo que se refleja en la calificación cuando se generan mismas observaciones para varios títulos, impidiendo así que cumplen la función de garantizar la seguridad jurídica mediante la calificación de títulos cuya finalidad es determinar la validez de la información y generar con ello una inscripción segura y eficaz ante la ley, considerando ello como un riesgo o una puesta en peligro del bien inmueble.

Asimismo, **Cueva (2022)**, afirma que, gerencia de propiedad inmueble cumplió sus funciones de forma ineficaz, señalando que, no genera seguridad jurídica en su totalidad debido a la falta de control sobre las acciones realizadas en su área. Por otro lado, **Rojas (2022)**, difiere que, la gerencia de propiedad inmueble se cumplió con sus funciones de forma eficaz, empero a la carga laboral y la falta de trabajadores se cumple con calificar todos los títulos, asimismo explica que esa área garantiza la seguridad jurídica validando la información respecto a la propiedad y el propietario asimismo como corroborar la información sobre si el notario autorizó que el título es competente o no, lo que puede perjudicar de alguna manera este proceso según sea la calificación adicional de un tercero, como es el notario.

De igual forma, respecto del objetivo específico 2: Determinar de qué manera los Registradores públicos de Sunarp generan certeza jurídica respecto del registro de propiedad inmueble en Lima Metropolitana durante el año 2021.

Luna (2022), señalo que, los registradores públicos generan certeza jurídica en las propiedades registradas en la institución mediante la calificación registral que hacen

para determinar la veracidad de la información y el cumplimiento de los requisitos exigidos según la ley, asimismo debe enfocarse en los mecanismos que utilizan los registradores públicos al momento de calificar un título las cuales pueden ser el uso de observaciones o tachas entre otros para evitar dañar la seguridad de la propiedad inmueble. así también, **Odar (2022)**, explica que, los registradores públicos generar certeza jurídica a través del uso de mecanismos como lo son las directrices marcadas por un ordenamiento interno y que se materializa a través del criterio de la discrecionalidad para calificar los títulos según el criterio de cada registrador lo que puede generar algún tipo de desventaja por la existencia de errores humanos.

Así, **Sánchez (2022)**, concluye que, los registradores públicos generan estrategia jurídica al momento de calificar los títulos mediante los mecanismos como el uso del principio de legalidad y la discrecionalidad, que son los parámetros utilizados por los mismos para poder realizar este proceso de validación de la información requerida. Además, **Cueva (2022)**, afirma que, los registradores públicos brindan seguridad jurídica a través de la validación de información necesario para que la calificación de títulos basándose en parámetros legales impuestos por el ordenamiento jurídico interno evitando así actos de mala fe por parte de terceros. Por otro lado, **Rojas (2022)**, sostiene que, los registradores públicos de registros públicos en Lima metropolitana brindan certeza jurídica mediante la calificación de títulos que permite corroborar información, y que al encontrar información falsa puede llevar a utilizar 3 tipos de parámetros como es la tacha, la observancia la desestimación del proceso, lo que impide que terceros de mala fe puedan intervenir en cualquier tipo de proceso perjudicando al usuario que si está correctamente registrado y cumpliendo con los actos legales impuestas por la ley.

CONCLUSIONES

Se determinó que la Sunarp brindó seguridad jurídica mediante la calificación de títulos en Lima Metropolitana durante el año 2021, pero de manera ineficaz, debido a la carga laboral con la que cuenta esta institución, específicamente en el área de calificación de títulos del registro de propiedad inmueble, asimismo la falta de un sistema unificado que permita facilitarles la información a los registradores sobre determinados actos a inscribir, de modo que, se eviten observaciones que impidan cumplir con los plazos establecidos por el ordenamiento jurídico y además se elimine todo riesgo de adquisición o pérdida de eficacia del derecho de propiedad a través de un sistema adecuado.

Se determinó que la gerencia de propiedad inmueble cumple con su finalidad registral en Lima Metropolitana durante el año 2021, pero de forma ineficaz, a causa de la falta de un control único dentro del área que permita fiscalizar las funciones realizadas por los registradores públicos, con la finalidad de evitar cualquier tipo de actos arbitrarios que pongan en peligro la seguridad jurídica del derecho de propiedad y evitando que terceros de mala fe accedan al registro con la presentación de documentos inválidos o falsos.

Se determinó que los Registradores públicos de la Zona Registral N° IX generan certeza jurídica al momento de calificar los títulos, pero de manera ineficaz, pues no manejan un criterio único de análisis en la aplicación de la norma, ya que deben calificar sobre la base de la interpretación la cual a veces resulta deficiente o inexacta dando origen a que los administrados intenten subsanar la observación, interpongan un recurso de apelación al Tribunal registral o soliciten desistir del título presentado para volver a ingresarlo buscando que este sea calificado por otro registrador que pueda tener un mejor criterio lo que genera que exista carga laboral, pérdida económica y de tiempo para los administrados y la institución siendo perjudicial para el proceso de mejora de atención al usuario y sobre la percepción de seguridad jurídica que brinda la institución.

RECOMENDACIONES

- Se recomienda que la Sunarp, contrate nuevo personal destinado exclusivamente al área de calificación de títulos para disminuir la carga laboral que sufre en la actualidad a la institución y que impide cumplir los plazos establecidos por ley, al momento de realizar los procesos, asimismo, se otorguen de manera mensual charlas a las autoridades encargadas de la calificación de títulos, para orientar hacia el trato que tienen con los usuarios y el manejo de la información recopilada.
- Se sugiere implementar la constitución de un sistema integral de catastro para mejorar una de las problemáticas más recurrentes en SUNARP, que evite la duplicidad de partidas sobre un mismo bien inmueble y permita conocer con exactitud las medidas y linderos de cada propiedad, ya que en la actualidad no gozan de un sistema catastral con una correspondencia exacta a la realidad. De modo que, los registradores al momento de calificar la inscripción de determinados actos, accedan a la información de forma eficaz y rápida, disminuyendo el ingreso de documentación con información falsa o inexacta que requieran otros procesos que demanden más tiempo, tanto para la institución como para el administrado.
- Se sugiere que la Sunarp cuente con una base de datos y un sistema moderno articulado que permita compartir información con las diferentes instituciones del estado de las cuales se requieran documentos que se utilicen para la inscripción de un determinado acto, de modo que, conozcan las formalidades de presentación con exactitud para evitar que el usuario tenga que subsanar una observación por no cumplir con los requisitos establecidos.
- Se recomienda mejorar y actualizar los títulos archivados antiguos con manuscritos precarios que pueden ser mal interpretados por el registrador o el administrado al verificar la información sobre una propiedad, pues no se aprecia con claridad la información, lo que dificulta el trabajo del registrador ya que puede ser susceptible de errores durante la calificación de un título.
- Se recomienda que para que los registradores generen certeza jurídica, dentro del reglamento de la entidad deba plantearse la unificación de los criterios

utilizados por los registradores para evitar que las calificaciones tengan un proceso totalmente diferente uno del otro, generando que el usuario corra con una especie de suerte para con su registrador, asimismo se debe limitar la discrecionalidad, mediante fiscalizaciones y supervisiones constantes, por lo que resulta fundamental que las decisiones de cada registrador sean debidamente fundamentadas y aplicadas con razonabilidad.

- Se recomienda crear un área dentro de la gerencia de propiedad inmueble que verifique cada acto constitutivo realizado por los registradores y aplique en forma de fiscalización supervisión constante, desde el ingreso de un título al Diario y mesa de partes, verificando que sea derivado a la sección correcta y se haya realizado la liquidación correspondiente de las tasas registrales establecidas, para evitar que se generen actos arbitrarios u observaciones innecesarias que retrasen los procesos y que pueden llegar a perjudicar al usuario. Todo ello con la finalidad de que exista una calificación integral, dejando de lado los aspectos burocráticos y priorizando la finalidad registral de inscripción.
- Finalmente para que Sunarp brinde seguridad jurídica eficazmente mediante la calificación de títulos, se debe tener claro el cumplimiento de su finalidad sobre la publicidad de las inscripciones, las cuales van a garantizar el derecho a la propiedad, siendo un medio idóneo para brindar veracidad, legitimación y legalidad sobre los diversos actos y situaciones jurídicas, promoviendo que más usuarios opten por inscribir sus bienes inmuebles a pesar de no ser obligatorio o exigido por ley, siendo positivo para el desarrollo del país, ya que se necesita un correcto sistema de transferencias de propiedad inmueble que permita reducir los costos de transacción y empodere la circulación de riqueza inmobiliaria evitando también una mayor incidencia sobre casos de fraudes inmobiliarios

REFERENCIAS

Ballestreri, A. M. (2006). *Cómo se elabora el proyecto de investigación*. Lima, Perú: Consultores Asociados.

Calizaya, C. (18 de enero de 2013). El proyecto de investigación [Mensaje en un blog]. Recuperado de: <https://es.slideshare.net/danielitocalizaya/ic-43-proyecto-de-investigacin-planteamiento-del-problema>

Carrasco, D. (2007). *Metodología de la investigación científica*. Lima Perú. Editorial San Marcos E.I.R.L.

Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2014). *Metodología de la Investigación*. (6ta ed.). México: Mc Graw Hill.

Quecedo, L. R y Castaño, G. C (2002). *Introducción a la metodología de investigación cualitativa*. Recuperado de:

<http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=17501402>

Arias Gonzáles, J. (2020). *Proyecto de Tesis Guía para la elaboración*. Recuperado de: <http://bit.ly/36Tduaj>

Hernández Sampieri, R. & Mendoza Torres, C. (2018). *Metodología de la investigación. Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. (Primera Edición). México: Ciudad de México. Recuperado de: <https://bit.ly/39yBYXL>

Ortega, A. (2017). *La función notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, en el distrito de Ventanilla, 2016*. (Tesis de pregrado, Universidad Cesar Vallejo). Recuperado de: <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/15256>

Monar, J. (2018). *Mecanismos normativos para garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral peruano. ¿Realmente nos protege del fraude inmobiliario? Un análisis de los mecanismos electrónicos y normativos*. (Tesis de pregrado, Universidad de Wiener). Recuperado de: <http://repositorio.uwiener.edu.pe/handle/123456789/1752>

Ortiz, J. (2010). *Calificación registral de documentos administrativos: “¿quién ve por ella? ¿Dónde estamos? ¿Hacia dónde vamos? Derecho Administrativo y Propiedad* (Tesis de Pregrado, Pontificia Universidad Católica del Perú). Recuperado de: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoadministrativo/article/viewFile/13443/14071>

Mamani, C. L. (2016) *Sistema Registral de la propiedad inmueble, declarativo y constitutivo: Estudio comparado para establecer Superintendencia en el Sistema Registral Peruano* (Tesis de pregrado, Universidad Andina del Perú), Recuperado de: <http://repositorio.uandina.edu.pe/handle/UAC/475>

Hernández, L. M. y Ramos, M.A. (2018) *El fraude inmobiliario en los Registros Públicos* (tesis de pregrado, Universidad Autónoma del Perú). Recuperado de: <http://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/AUTONOMA/46>

Suárez, G. (2017). *Sistematización del Servicio Público Registral Inmobiliario en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos en Colombia*. (Tesis de pregrado, Universidad Nacional Abierta y a distancia). Recuperado de: <https://stadium.unad.edu.co/preview/UNAD.php?url=/bitstream/10596/13526/1/60289812.pdf>

Sacachipana, A. (2017) *Análisis del Sistema de Transferencia de la Propiedad Inmueble y la Seguridad Jurídica a Través de la Inscripción Registral*. (Tesis de pregrado, Universidad Alas Peruanas) Recuperado de: <http://repositorio.unap.edu.pe/handle/UNAP/4274>

Castañeda. P. (2019). *Propuesta de un sistema de catastro único y la efectividad en la inscripción registral en el Perú*. (Tesis de pregrado, Universidad Inca Garcilaso de la Vega) Recuperado de: <http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/4481>

Becerro, D. (2016). *El control difuso registral como garantía del derecho de propiedad*. (Tesis de pregrado, Universidad San Martín de Porres) Recuperado de: https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/3568/becerra_ddr.pdf?sequence=3&isAllowed=y

Rojas, J. (2018). *Medidas de protección a la propiedad inmobiliaria desde el registro*. (Tesis de pregrado, Universidad San Martín de Porres) Recuperado de: https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/3566/rojas_ajae.pdf?sequence=3&isAllowed=y

Gálvez, G. (2021). *La protección del derecho de propiedad de bien inmueble no inscrito en Registros Públicos frente a terceros y la seguridad jurídica*. (Tesis de pregrado, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo) Recuperado de: <https://repositorio.unprg.edu.pe/handle/20.500.12893/9464>

Dextre, J. (2019). *Duplicidad de partidas y la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la zona registral N° IX sede Lima, año 2019*. (Tesis de pregrado, Universidad Inca Garcilaso de la Vega) Recuperado de: <http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/6102>

Caycho, T. (2017). *Inseguridad jurídica por la falta de inscripción obligatoria de la transferencia de bienes inmuebles en la oficina registral de Huánuco 2017*. (Tesis de pregrado, Universidad de Huánuco) Recuperado de: <https://docplayer.es/85816891-Universidad-de-huanuco.html>

Tuyume, B. (2017). *La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral*. (Tesis de pregrado, Universidad Santo Toribio de Mogrovejo) Recuperado de: <http://tesis.usat.edu.pe/xmlui/handle/20.500.12423/696>

Vega, B. (2018). *Análisis de la inscripción registral y la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en SUNARP 2017*. (Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo) Recuperado de: <https://www.studocu.com/pe/document/universidad-cesar-vallejo/derecho-civil/tesis-para-obtener-el-titulo-profesional-de-abogado/23030379>

Soriano, R. (2017). *La calificación de títulos y la seguridad jurídica en la SUNARP oficina registral de Huancayo en el año 2017*. (Tesis de pregrado, Universidad Alas Peruanas) Recuperado de: <https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/669/TESIS%20LA%20CALIFICACION%20DE%20DE%20TITULOS%20Y%20LA%20SEGURIDAD%20>

[JURIDICA%20%20-%20SATIANO%20INGAROCA%20R.%20TICONA%20FLORES%20.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/10815)

Narváez, J. (2018). *La autonomía administrativa de los registros de la propiedad en el Ecuador a partir de la constitución del 2008 y la Ley Orgánica de la SINARDAP del 2010*. (Tesis de pregrado, Universidad de Santiago de Guayaquil) Recuperado de: <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/10815>

Barros, D. (2019). *Los límites a la función calificadora en el sistema registral chilena*. (Tesis de pregrado, Universidad de Chile) Recuperado de: <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/168754>

Parra, A. (2020). *Análisis teórico de las condiciones de acreditación de la propiedad inmobiliaria en Colombia*. (Tesis de pregrado, Universidad Externado de Colombia) Recuperado de: <https://bdigital.uexternado.edu.co/entities/publication/2c010ca3-68e8-449d-9557-79ab3f1dfe68>

Gómez, A. (2018). *La importancia de la calificación registral en el ordenamiento jurídico ecuatoriano y la seguridad y validez de los títulos traslaticios de dominio*. (Tesis de pregrado, Universidad Santiago de Guayaquil) Recuperado de: <https://www.bibliotecasdelecuador.com/Record/ir-:3317-10809>

Sánchez, M. (2019). *Importancia del Registro Inmobiliario de Instrumentos Públicos de los Bienes Inmuebles en Colombia*. (Tesis de pregrado, Universidad Santiago de Cali) Recuperado de: <https://docplayer.es/215630802-Importancia-del-registro-inmobiliario-de-instrumentos-publicos-de-los-bienes-inmuebles-en-colombia-marvin-sanchez-carreno.html>

Minicelli, A. (2017). *Herramientas del Derecho Administrativo para optimizar la satisfacción de necesidades y universalizar los derechos humanos en un Estado Eficaz*. (Tesis de pregrado, Universidad de Salamanca) Recuperado de: <https://www.corteidh.or.cr/tablas/r38260.pdf>

Ortiz, G. (2018). *Análisis de los principios, procesos y procedimientos aplicados a la inscripción de documentos, en el marco de la relación jerárquica entre el Tribunal Registral Administrativo y los diferentes registros adscritos al Registro Nacional*. (Tesis de pregrado, Universidad Centroamericana). Recuperado de: <https://repositoriosidca.csuca.org/Record/RepoKERWA74000>

Cortes, G. (2019). *Defectos y riesgos del sistema registral inmobiliario chileno y el seguro de títulos*. (Tesis de pregrado, Universidad de Chile). Recuperado de: <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/173239>

Suarez, G. (2017). *Sistematización del servicio público registral en las oficinas de registro de instrumentos públicos en Colombia*. (Tesis de pregrado, Universidad Abierta y a distancia). Recuperado de: <https://repository.unad.edu.co/handle/10596/13526>

Méndez, A. (2019). *Importancia de implementar un proceso administrativo único para la administración pública*. (Tesis de pregrado, Universidad Andina Simón Bolívar). Recuperado de: <https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/6995/1/T3001-MDA-Mendez-Importancia.pdf>

Puerta, J. (2017). *Los documentos complementarios: la disyuntiva en la calificación registral de los instrumentos públicos desde el artículo 2010 del código civil*. (Tesis de pregrado, Universidad Católica del Perú). Recuperado de: https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/8597/PUERTA_J_ULIO_calificacion%20registral.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Yupari, A. Arzapalo, D y Herrera, G. (2016). *La calificación registral y la seguridad jurídica de los usuarios en la zona registral N° VI - sede Pucallpa, durante el periodo 2016-2017*. (Tesis de pregrado, Universidad Católica del Perú). Recuperado de: <http://repositorio.unu.edu.pe/handle/UNU/3542>

Canchanlla, J. (2017). *Las implicancias del Derecho de Propiedad en los Registros Públicos de Lima –2017*. (Tesis de pregrado, Universidad Cesar Vallejo). Recuperado de: <https://docplayer.es/165754954-Facultad-de-derecho-escuela->

profesional-de-derecho-las-implicancias-del-derecho-de-propiedad-en-los-registros-publicos-de-lima-2017.html

Huancayo, L. (2009). *Duplicidad de partidas registrales en el registro de predios de la zona registral V*. (Tesis de pregrado, Universidad Nacional de Trujillo). Recuperado de: https://dspace.unitru.edu.pe/bitstream/handle/UNITRU/8310/HuancayoFlores_L.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Caycho, T. (2017). *Inseguridad Jurídica por la falta de Inscripción obligatoria de la Transferencia de Bienes Inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco – 2014*. (Tesis de pregrado, Universidad de Huánuco). Recuperado de: <http://repositorio.udh.edu.pe/handle/123456789/371;jsessionid=1F021B86DC3F58E5709279C7DF4503FA>

Montes, G. (2019). La seguridad jurídica registral a partir de la oposición al procedimiento registral en trámite, la cancelación del asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del código civil, en la zona registral N° IX – sede lima. (Tesis de pregrado, Universidad San Ignacio del Loyola) Recuperado de: <https://repositorio.usil.edu.pe/server/api/core/bitstreams/d106de88-38a6-40a0-be34-10001faaa9e8/content>

Ortiz, J. (2020). La calificación registral: ¿dónde estamos? (Tesis de posgrado, Universidad de San Martín de Porres). Recuperado de https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/6290/ortiz_pjam.pdf?sequence=1&isAllowed=y#:~:text=La%20calificaci%C3%B3n%20registral%20en%20el%20principio%20registral%20de%20calificaci%C3%B3n%20registral.7

Suarez, G. (2016). Orígenes del Derecho de propiedad en Roma: Mancipium – Nexus. *Revista Internacional de Historia Política e Cultura Jurídica Rio de Janeiro*. 8 (1). 142-192. Recuperado de: https://redib.org/Record/oai_articulo2948156-or%C3%ADgenes-del-derecho-de-propiedad-en-roma-mancipium-%E2%80%93-nexus#:~:text=Or%C3%ADgenes%20del%20Derecho%20de%20propiedad%20en%20Roma%3A%20Mancipium%20%E2%80%93%20Nexus,-

[Passagens.&text=Es%20posible%20que%20en%20la, personas%20\(mancipium%20%3D%20nexus\).](#)

Ventura, J. (2017). ¿Población o muestra?: Una diferencia necesaria. Universidad Privada del Norte. 43(4). Recuperado de: http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0864-34662017000400014

ANEXOS

ANEXO 1. MATRIZ DE CONSISTENCIA

TITULO DE LA TESIS	SEGURIDAD JURÍDICA Y CALIFICACIÓN DE TÍTULOS DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE SUNARP EN LIMA METROPOLITANA EN EL AÑO 2021.
PROBLEMA	<p>General</p> <p>¿De qué manera la Superintendencia Nacional de los Registros públicos brindó seguridad jurídica mediante la calificación de títulos del registro de propiedad inmueble en Lima Metropolitana durante el año 2021?</p> <p>Problema Especifico 1.</p> <p>¿De qué manera la gerencia de propiedad inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros públicos cumple con su finalidad registral en Lima Metropolitana durante el año 2021?</p> <p>Problema Especifico 2.</p> <p>¿De qué manera los Registradores públicos de Sunarp generan certeza jurídica respecto del registro de propiedad inmueble en Lima Metropolitana durante el año 2021?</p>
OBJETIVOS	<p>General</p> <p>Determinar de qué manera la Superintendencia Nacional de los Registros públicos brinda seguridad jurídica mediante la calificación de títulos del registro de propiedad inmueble en Lima Metropolitana durante el año 2021.</p> <p>Objetivo Especifico 1.</p>

	<p>Determinar de qué manera la gerencia de propiedad inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros públicos cumple con su finalidad registral en Lima Metropolitana durante el año 2021.</p> <p>Objetivo Especifico 2.</p> <p>Determinar de qué manera que manera los Registradores públicos de Sunarp genera certeza jurídica respecto del registro de propiedad inmueble en Lima Metropolitana durante el año 2021</p>
<p>SUPUESTOS</p>	<p>Supuesto General</p> <p>La Superintendencia Nacional de los Registros públicos no brinda seguridad jurídica en su totalidad mediante la calificación de títulos del registro de propiedad inmueble en Lima Metropolitana durante el año 2021, debido a que existen muchas propiedades que han sido arrebatadas a sus propietarios con documentos desconocen.</p> <p>Supuesto Específico 1</p> <p>La gerencia de propiedad inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros públicos no brinda seguridad jurídica mediante la calificación de títulos del registro de propiedad inmueble en Lima Metropolitana durante el año 2021.</p> <p>Supuesto Específico 2</p> <p>Los Registradores públicos de Sunarp no generan certeza jurídica respecto del registro de propiedad inmueble en Lima Metropolitana durante el año 2021.</p>

ANEXO 2. GUÍA DE ENTREVISTA

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: “Seguridad jurídica y calificación de títulos del registro de propiedad inmueble de SUNARP en Lima Metropolitana en el año 2021”

Entrevistado/a:

Cargo/profesión/grado académico:

OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera la Superintendencia Nacional de los Registros públicos brindó seguridad jurídica mediante la calificación de títulos del registro de propiedad inmueble en Lima Metropolitana durante el año 2021.

1. ¿Considera usted, en base a su experiencia en Lima Metropolitana, si Sunarp brindó seguridad jurídica mediante la calificación de títulos?
2. ¿A base de su experiencia, considera usted si los registros públicos brindaron seguridad jurídica a las propiedades del registro de propiedad inmueble durante el año 2021?
3. ¿Considera usted, si los registros públicos deberían implementar nuevos mecanismos para brindar seguridad jurídica al calificar los títulos del registro de propiedad inmueble? ¿Por qué?

OBJETIVO ESPECIFICO N° 01

Determinar de qué manera la gerencia de propiedad inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros públicos cumple con su finalidad registral en Lima Metropolitana durante el año 2021.

4. ¿Considera usted, que la gerencia de propiedad inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros públicos cumplió sus funciones durante el año 2021?
¿Por qué?

5. ¿De qué manera la gerencia de propiedad inmueble garantizó el derecho a la propiedad en Lima Metropolitana durante el año 2021?
6. ¿Cuál cree usted que fueron las directrices que la gerencia de propiedad inmueble realizó para garantizar la seguridad jurídica en los registros públicos en Lima Metropolitana durante el año 2021?

OBJETIVO ESPECIFICO N° 02

Determinar de qué manera los Registradores públicos de Sunarp generan certeza jurídica respecto del registro de propiedad inmueble en Lima Metropolitana durante el año 2021.

7. ¿De qué manera los registradores públicos de Sunarp generaron certeza jurídica en Lima Metropolitana durante el año 2021?
8. ¿Cuáles son los mecanismos que deberían aplicar los registradores públicos para cumplir mejor su finalidad de generar certeza jurídica en Lima Metropolitana durante el año 2021?
9. ¿Qué tipo de seguridad jurídica brindó la Superintendencia Nacional de los Registros públicos en Lima Metropolitana durante el año 2021? Explique.

ANEXO 3. VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I.- DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Mg. Richard Artidoro Vega Vargas

1.2. Cargo e institución donde labora: Estudio Jurídico GMR & Asociados

1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista

1.4. Autoras del Instrumento: ~~Kaysi~~ Sharon Dávila Leiva

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MEDIAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		1	2	3	4	5	6	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje comprensible.													X
2. OBJETIVIDAD	Está adecuado a las leyes y principios científicos.													X
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													X
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													X
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													X
6. INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías.													X
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													X
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos													X
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y													X

	diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.																		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.																		X

III.- OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

X

PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95

Lima, 31 de Agosto del 2022

Richard Antonio Vega Vargas
 ABOGADO
 Reg. C.A.B. N° 2026

Firma del experto

I.- DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Dr. Michael Lincoln Trujillo Pajuelo

1.2. Cargo e institución donde labora: Docente metodólogo / UPN

1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista

1.4. Autora del Instrumento: Kaysi Sharon Dávila Leiva

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		1	2	3	4	5	6	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Está adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde a una metodología y												X	

	diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.																		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.																		X

III.- OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

X

PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95

Lima, 31 de agosto del 2022



Firma del experto

|

I.- DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Mg. Gustavo Carlos Córdova Morillo

1.2. Cargo e institución donde labora: Estudio Jurídico GMR & Asociados

1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista

1.4. Autor del Instrumento: Kaysi Sharon Dávila Leiva

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MÍNIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		1	2	3	4	5	6	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Está adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y												X	

	diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.																
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.																X

III.- OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

X

PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95

Lima, 31 de agosto del 2022



Gustavo Carlos Cordova Morille
ABOGADO
 Reg. CAL N° 72818

Firma del experto

ANEXO 4. MATRIZ DE TRIANGULACIÓN DE DATOS

Preguntas	Entrevistado 1	Entrevistado 2	Entrevistado 3	Entrevistado 4	Entrevistado 5	Conceptos identificados	Categoría o concepto emergente	semejanzas	Diferencias	Interpretación
1. ¿Considera usted, en base a su experiencia en Lima Metropolitana, si Sunarp brindó seguridad jurídica mediante la calificación de títulos?	Sí, pero de forma deficiente debido a que existen incidencias de observancias innecesarias en la sede de lima metropolitana sobre el acto realizado respecto de la revisión de las referencias registrales que se encuentran en las partidas o en los asientos.	Sí, de forma deficiente ya que existen muchas incidencias respecto de observancias innecesarias al momento de realizar la calificación de títulos según sea el criterio de los registradores lo que puede generar un perjuicio al usuario.	Consideró que registros públicos sí brindó seguridad jurídica pero que no cumplió con todas las finalidades destinadas por el ordenamiento jurídico puesto que aún se ven casos relacionados a la carencia de criterios unificados por parte de los registradores para la aplicación de las normas internas.	Según mi experiencia laboral en registros públicos puede decir que se brinda seguridad jurídica pero no de forma eficiente debido a la existencia de incidencias respecto de la mala calificación de títulos realizados por los registradores debido a que no existe un control interno que regule y vigile las acciones realizadas por los mismos.	Según mi experiencia trabajando en los registros públicos en lima metropolitana puedo decir que, si se brinda seguridad jurídica a pesar de tener algunos problemas administrativos como carga laboral, pero en general se logra realizar todos los trámites ingresados.	Sunarp Seguridad jurídica Registros públicos Calificación de títulos		La Sunarp genera seguridad jurídica de forma ineficiente		La entidad SUNARP seguridad jurídica puesto que existen casos relacionados a la ineficaz forma de realizar la calificación de títulos.
2. ¿A base de su experiencia, considera	Según mi experiencia puedo considerar que los	Por mi tiempo en los registros públicos en	Según experiencia en registros	A criterio propio puedo decir que registros	Por mi experiencia puedo decir que	Sunarp Seguridad jurídica		La Sunarp otorga seguridad		La Sunarp no brinda protección al

usted si los registros públicos brindaron seguridad jurídica a las propiedades del registro de propiedad inmueble durante el año 2021?	registros públicos brindan seguridad jurídica de forma ineficiente al momento de determinar la legalidad de la documentación presentada por los usuarios.	lima metropolitana puedo decir que sí se brindó seguridad jurídica, pero con algunas carencias ligadas a la carga laboral en la institución y en esa área específicamente	públicos puede decir que brindaron seguridad jurídica de forma ineficiente y que esta ineficiencia está relacionada a la falta de personal que hay en lima metropolitana para poder cumplir todas las necesidades de los usuarios.	públicos brinda seguridad jurídica mediante la calificación registral, pero de manera ineficiente, debido al que muchas veces será observancias innecesarias que retrasan los procesos realizados por los usuarios y esto causa de que los trabajadores pueden realizar esta labor según su criterio.	los registros públicos brindan seguridad jurídica a través de la calificación registral, con la finalidad de encontrar defectos sobre los títulos y los actos susceptible de inscripción.	Registro de propiedad Carga laboral Documentación legal Verificación		jurídica de forma ineficiente, debido a los problemas internos de la institución		derecho de propiedad a través de la seguridad jurídica de las propiedades registradas como consecuencia de la carga laboral que existe en la institución y la falta de trabajadores.
3. ¿Considera usted, si los registros públicos deberían implementar nuevos mecanismos para brindar seguridad jurídica al calificar los títulos del	Consideró que los registros públicos deben implementar nuevas formas para brindar seguridad jurídica respecto de la calificación de títulos de la propiedad inmueble, que limiten las	A mi parecer los registros públicos no deben implementar más mecanismos, pero sí generar mayores puestos de trabajo ya que con ello podrían	según mi punto de vista deben implementar mecanismos que ayuden a mejorar la eficacia en las funciones realizadas por los registradores, que permita	A aparecer propio puedo decir que no deben implementarse nuevos mecanismos de seguridad jurídica pero que sí debe implementarse un área específica que	Los registros públicos deben implementar mayores puestos de trabajo en cuanto al área que califica los títulos registrales para que así puedan cumplirse los plazos que se prometen a los	Los registros públicos La calificación de títulos		No se deben implementar nuevos mecanismos		La solución ante los problemas internos se solucionaría o resolverían a través de la contratación de nuevo personal para reducir así la carga laboral y optimizar las funciones

registro de propiedad inmueble? ¿Por qué?	carencias generadas por la falta de personal y la carga laboral que vive la institución.	cumplir los plazos en cuanto al proceso de calificación de títulos y generar una función por parte de los registradores.	minimizar la carga laboral y realizar un registro de manera óptima y no sólo basada en el criterio discrecional.	controle la acción realizada por los registradores en cuanto a la calificación de títulos, evitando cualquier tipo de acto arbitrario realizado por ellos al usuario.	usuarios para poder calificar realizando las actividades de manera óptima, ya que en la actualidad un solo registrador tiene que realizar lo que 2 o 3 harían, perjudicando así la eficiencia laboral.					
4. ¿Considera usted, que la gerencia de propiedad inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros públicos cumplió sus funciones durante el año 2021? ¿Por qué?	La gerencia de propiedad inmueble cumplió sus funciones de manera ineficaz debido a la carga laboral que existe en esta área y en lo falta de personal, lo que genera que los registradores puedan cometer errores al momento de validar la información sobre la comprobación del cumplimiento de la formalidad de los documentos	La gerencia de propiedad inmueble no cumplió con sus funciones puesto que en muchos casos no se ha podido satisfacer la demanda de inscripciones registrales en lima metropolitana debido a la carga laboral existente.	La gerencia de propiedad inmueble cumplió con sus funciones de manera ineficaz puesto que se han dado casos en donde las observaciones innecesarias retrasa los procesos realizados por los usuarios generando así malestar en los mismos.	La gerencia de propiedad inmueble cumplió sus funciones de forma ineficaz puesto que no genera seguridad jurídica en su totalidad debido a la falta de control sobre las acciones realizadas en su área.	La gerencia de propiedad inmueble se cumplió con sus funciones de forma eficaz, puesto que a pesar de la carga laboral y la falta de trabajadores se cumple con calificar todos los títulos.	La gerencia de propiedad inmueble brinda seguridad jurídica		La gerencia de propiedad inmueble brinda seguridad jurídica de forma ineficaz debido a los problemas internos		La gerencia de propiedad inmueble no cumple con sus funciones de manera eficiente debido a la existencia de la carga laboral en el área y a la falta de apoyo con nuevo personal destinado al mismo.

<p>5. ¿De qué manera la gerencia de propiedad inmueble garantizó el derecho a la propiedad en Lima Metropolitana durante el año 2021?</p>	<p>La gerencia de propiedad inmueble garantizó el derecho a la propiedad a través de la realización de la calificación de títulos o calificación registral sobre las propiedades registradas en registros públicos</p>	<p>La gerencia de propiedad inmueble debe garantizar el derecho a la propiedad en Lima metropolitana mediante la calificación de títulos con la finalidad de prevenir cualquier tipo de incongruencia en el proceso de inscripción registral</p>	<p>La gerencia de propiedad de inmueble garantiza el derecho a la propiedad a través de la calificación de títulos en donde se genera la validez del acto, la legalidad del documento y la capacidad de los otorgantes en el mismo que se aplica el principio de legalidad.</p>	<p>La gerencia de propiedad de inmuebles brinda seguridad jurídica el derecho a la propiedad e Lima metropolitana a través de la calificación de títulos que tiene como finalidad validar información.</p>	<p>La gerencia de propiedad de inmuebles garantizar el derecho a la propiedad a través de la calificación registral que se realiza y asimismo a los mecanismos que se usan para evitar que se realiza una inscripción con información que no sea legal o fidedigna.</p>	<p>La gerencia de propiedad inmueble Derecho de Terceros validez de la documentación</p>		<p>La gerencia de propiedad inmueble debe garantizar el derecho a la propiedad</p>		<p>La gerencia de propiedad inmueble tiene como función garantizar el derecho de propiedad a través de la calificación de títulos.</p>
<p>6. ¿Cuál cree usted que fueron las directrices que la gerencia de propiedad inmueble realizó para garantizar la seguridad jurídica en los registros públicos en Lima</p>	<p>La gerencia de propiedad de inmueble garantiza la seguridad jurídica de las propiedades registradas en registros públicos a través del riguroso examen que pasan los documentos ingresados por los usuarios para su</p>	<p>La gerencia de propiedad de inmueble garantizar la seguridad jurídica de las propiedades registradas en registros públicos a través de la calificación registral, la misma que</p>	<p>La gerencia de propiedad de inmueble garantizar la seguridad jurídica mediante la calificación de los títulos ingresados por los usuarios para determinar la validez de la</p>	<p>La gerencia de propiedad de inmueble garantizar la seguridad jurídica siguiendo los parámetros impuestos por ley para realizar sus funciones.</p>	<p>La gerencia de propiedad de inmueble garantiza la seguridad jurídica validando la información respecto a la propiedad y el propietario asimismo como corroborar la información</p>	<p>La gerencia de propiedad de inmueble Calificación de legalidad discrecionalidad</p>		<p>La gerencia de propiedad de inmueble utiliza las directrices marcadas en el ordenamiento interno.</p>		<p>La gerencia de propiedad de inmueble utiliza los parámetros impuestos en la norma general e interna y se aplica a través del principio de legalidad y la discrecionalidad de las autoridades al momento de</p>

Metropolitana durante el año 2021?	calificación la cual puede llegar a ser positiva o negativa según el criterio y el reglamento de registros públicos	está regulada por los lineamientos internos del organismo y de forma general a través de la constitución política, los mismos que generan lineamientos a seguir para realizar la calificación de títulos o sus observancias en su defecto.	información y generar con ello una inscripción segura y eficaz ante la ley,		sobre si el notario autorizó que el título es competente o no, lo que puede perjudicar de alguna manera este proceso puesto que depende de la calificación adicional de u tercero como es el notario.					evaluar los títulos
7. ¿De qué manera los registradores públicos de Sunarp generaron certeza jurídica en Lima Metropolitana durante el año 2021?	. Los registradores públicos de SUNARP generan seguridad o certeza jurídica a las propiedades registradas a través de la realización de la calificación registral para determinar la veracidad de la información y si está cumplió los requisitos	Los registradores públicos generan certeza jurídica a las propiedades registradas a través de la realización de la calificación registral.	La gerencia de propiedad de inmueble garantizar la seguridad jurídica mediante la calificación de los títulos ingresados por los usuarios para determinar la validez de la información y generar con	Los registradores públicos de registros públicos en Lima metropolitana brindan certeza jurídica a través de la calificación de títulos y los límites que pueden imponer aquella información que	Los registradores públicos de registros públicos en Lima metropolitana brindan certeza jurídica mediante la calificación de títulos que permite corroborar información, y que al encontrar	Los Registradores Derecho a la propiedad		Los Registradores generan certeza jurídica a través de la calificación de títulos		Los Registradores otorgan certeza jurídica a las propiedades a través del uso de la discrecionalidad y el principio de legalidad al igual que las normas internas de la entidad

	exigidos por ley o se debe realizar algún tipo de observación, tacha, o liquidación de título.		ello una inscripción segura y eficaz ante la ley,	no cumple con los parámetros legales impuestos evitando así que cualquier tercero de mala fe pueda generar algún tipo de trámite perjudicando a un usuario	información falsa puede llevar a utilizar 3 tipos de parámetros como es la tacha, la observancia la desestimación del proceso, lo que impide que terceros de mala fe puedan intervenir en cualquier tipo de proceso perjudicando al usuario que si está correctamente registrado y cumpliendo con los actos legales impuestas por la ley.					
8. ¿Cuáles son los mecanismos que deberían aplicar los registradores públicos para cumplir mejor su finalidad de generar certeza	Los mecanismos realizados por los registradores públicos al momento de calificar un título es evitar generar algún tipo de observación o tachas sobre otro título cuyo	Los mecanismos realizados por los registradores públicos son las directrices marcadas por el ordenamiento interno de	Los mecanismos utilizados para generar certeza jurídica en las propiedades registradas en SUNARP es el principio de la legalidad y la	Los mecanismos utilizados por parte de los registradores públicos es el criterio de la discrecionalidad al momento de validar la información y como	Los Mecanismos que deberían utilizar o aplicar los registradores públicos para generar certeza jurídica es una plataforma unificada que les permita	Principio de legalidad Discrecionalidad Mecanismos		los mecanismos utilizados son el principio de legalidad y la discrecionalidad por parte de los registradores públicos		los mecanismos son utilizados en aras de mejorar la eficacia de las funciones de los registradores los cuales utilizan para realizar la calificación de títulos en principio

<p>jurídica en Lima Metropolitana durante el año 2021?</p>	<p>proceso está siendo llevado por otro registrador, y así evitar dañar este proceso.</p>	<p>SUNARP, siendo éste el único mecanismo puesto que los registradores utilizan el criterio discrecional para realizar la calificación de títulos.</p>	<p>discrecionalidad que tienen los registradores públicos para poder valorar la información.</p>	<p>mecanismo ante la información incongruente es el uso de las tachas.</p>	<p>corroborar información de manera más directa para evitar así cualquier tipo de confusión al momento de calificar la información.</p>					<p>legalidad y la discrecionalidad en cada caso</p>
<p>9. ¿Qué tipo de seguridad jurídica brindó la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos en Lima Metropolitana durante el año 2021? Explique.</p>	<p>Los registradores públicos brindan seguridad jurídica a través de la calificación de títulos realizado bajo los lineamientos de la ley administrativa y general, cuyo objetivo es determinar si el acto constitutivo debe continuar o tener algún tipo de observación.</p>	<p>El tipo de seguridad jurídica que la superintendencia nacional de los registros públicos genera a través de sus registradores es la calificación de títulos que tiene como finalidad garantizar a los usuarios que la información presentada coincide con la información registrada,</p>	<p>El tipo de seguridad jurídica que brinda registros públicos es la calificación registral la cual pretende hacer respetar las normas mediante el principio de legalidad generando la validez del acto constitutivo a través del principio de discrecionalidad que aplican los</p>	<p>El tipo de seguridad jurídica que brinda registros públicos es la calificación registral de títulos, la misma que tiene como finalidad determinar la legalidad de cierta documentación que puede servir para realizar el proceso de inscripción.</p>	<p>El tipo de seguridad jurídica que brinda registros públicos es aquella que impide que personas o usuarios realicen cualquier tipo de acto constitutivo mediante información que no sea fidedigna o legal.</p>	<p>Los registradores públicos</p>		<p>Los registradores públicos deben generar certeza jurídica a través de la calificación de títulos</p>		<p>Los registradores públicos deben garantizar la seguridad jurídica en las propiedades a través del uso de sus mecanismos</p>

		evitando así que terceros de mala fe puedan generar algún tipo de perjuicio.	registradores públicos,							
--	--	--	-------------------------	--	--	--	--	--	--	--

ANEXO 5. GUÍA DE ENTREVISTAS

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: “Seguridad jurídica y calificación de títulos del registro de propiedad inmueble de SUNARP en Lima Metropolitana en el año 2021”

Entrevistado/a: RICARDO LUNA VALLEJOS

cargo/profesión/grado académico: REGISTRADOR PÚBLICO / ABOGADO/
ABOGADO

OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera la Superintendencia Nacional de los Registros públicos brindó seguridad jurídica mediante la calificación de títulos del registro de propiedad inmueble en Lima Metropolitana durante el año 2021.

1. **¿Considera usted, en base a su experiencia en Lima Metropolitana, si Sunarp brindó seguridad jurídica mediante la calificación de títulos?**

Sí, pero de forma deficiente debido a que existen incidencias de observancias innecesarias en la sede de lima metropolitana sobre el acto realizado respecto de la revisión de las referencias registrales que se encuentran en las partidas o en los asientos.

2. **¿A base de su experiencia, considera usted si los registros públicos brindaron seguridad jurídica a las propiedades del registro de propiedad inmueble durante el año 2021?**

Según mi experiencia puedo considerar que los registros públicos brindan seguridad jurídica de forma ineficiente al momento de determinar la legalidad de la documentación presentada por los usuarios.

3. **¿Considera usted, si los registros públicos deberían implementar nuevos mecanismos para brindar seguridad jurídica al calificar los títulos del registro de propiedad inmueble? ¿Por qué?**

Considero que los registros públicos deben implementar nuevas formas para brindar seguridad jurídica respecto de la calificación de títulos de la propiedad inmueble, que limiten las carencias generadas por la falta de personal y la carga laboral que vive la institución.

OBJETIVO ESPECIFICO N° 01

Determinar de qué manera la gerencia de propiedad inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros públicos cumple con su finalidad registral en Lima Metropolitana durante el año 2021.

1. **¿Considera usted, que la gerencia de propiedad inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros públicos cumplió sus funciones durante el año 2021? ¿Por qué?**

La gerencia de propiedad inmueble cumplió sus funciones de manera ineficaz debido a la carga laboral que existe en esta área y la falta de personal, lo que genera que los registradores puedan cometer errores al momento de validar la información sobre la comprobación del cumplimiento de la formalidad de los documentos.

2. **¿De qué manera la gerencia de propiedad inmueble garantizó el derecho a la propiedad en Lima Metropolitana durante el año 2021?**

La gerencia propiedad inmueble garantizó el derecho a la propiedad a través de la realización de la calificación de títulos o calificación registral sobre las propiedades registradas en registros públicos.

3. **¿Cuál cree usted que fueron las directrices que la gerencia de propiedad inmueble realizó para garantizar la seguridad jurídica en los registros públicos en Lima Metropolitana durante el año 2021?**

La gerencia de propiedad de inmueble garantiza la seguridad jurídica de las propiedades registradas en registros públicos a través del riguroso examen que pasan los documentos ingresados por los usuarios para su calificación la cual puede llegar a ser positiva o negativa según el criterio y el reglamento de registros públicos.

OBJETIVO ESPECIFICO N° 02

Determinar de qué manera los Registradores públicos de Sunarp generan certeza jurídica respecto del registro de propiedad inmueble en Lima Metropolitana durante el año 2021.

4. **¿De qué manera los registradores públicos de Sunarp generaron certeza jurídica en Lima Metropolitana durante el año 2021?**

Los registradores públicos de SUNARP generan seguridad o certeza jurídica a las propiedades registradas a través de la realización de la calificación registral para determinar la veracidad de la información y si está cumplió los requisitos exigidos por ley o se debe realizar algún tipo de observación, tacha, o liquidación de título.

5. **¿Cuáles son los mecanismos que deberían aplicar los registradores públicos para cumplir mejor su finalidad de generar certeza jurídica en Lima Metropolitana durante el año 2021?**

sobre otro título cuyo proceso está siendo llevado por otro registrador, y así evitar dañar este proceso.

10. ¿Qué tipo de seguridad jurídica brindó la Superintendencia Nacional de los Registros públicos en Lima Metropolitana durante el año 2021? Explique.

Los registradores públicos brindan seguridad jurídica a través de la calificación de títulos realizado bajo los lineamientos de la ley administrativa y general, cuyo objetivo es determinar si el acto constitutivo debe continuar o tener algún tipo de observación.

 <p>RICARDO LUNA VALLEJOS Registrador Publico Zona Registral N° IX - Sede Lima</p>	
<u>FIRMA</u>	<u>SELLO</u>

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: “Seguridad jurídica y calificación de títulos del registro de propiedad inmueble de SUNARP en Lima Metropolitana en el año 2021”

Entrevistado/a: JOSE WILLIAMS ODAR AREVALO

Cargo/profesión/grado académico: SUB-GERENTE DE DIARIO Y MESA DE PARTES / ABOGADO / ABOGADO TITULADO/ ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA - SUNARP

OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera la Superintendencia Nacional de los Registros públicos brindó seguridad jurídica mediante la calificación de títulos del registro de propiedad inmueble en Lima Metropolitana durante el año 2021.

- 1. ¿Considera usted, en base a su experiencia en Lima Metropolitana, si Sunarp brindó seguridad jurídica mediante la calificación de títulos?**

Sí, de forma deficiente ya que existen muchas incidencias respecto de observancias innecesarias al momento de realizar la calificación de títulos según sea el criterio de los registradores lo que puede generar un perjuicio al usuario.

- 2. ¿A base de su experiencia, considera usted si los registros públicos brindaron seguridad jurídica a las propiedades del registro de propiedad inmueble durante el año 2021?**

Por mi tiempo en los registros públicos en lima metropolitana puedo decir que sí se brindó seguridad jurídica, pero con algunas carencias ligadas a la carga laboral en la institución y en esa área específicamente.

- 3. ¿Considera usted, si los registros públicos deberían implementar nuevos mecanismos para brindar seguridad jurídica al calificar los títulos del registro de propiedad inmueble? ¿Por qué?**

A mi parecer los registros públicos no deben implementar más mecanismos, pero sí generar mayor puestos de trabajo, ya que con ello podrían cumplir los plazos en cuanto al proceso de calificación de títulos y generar una óptima función por parte de los registradores.

OBJETIVO ESPECIFICO N° 01

Determinar de qué manera la gerencia de propiedad inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros públicos cumple con su finalidad registral en Lima Metropolitana durante el año 2021.

1. **Considera usted, que la gerencia de propiedad inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros públicos cumplió sus funciones durante el año 2021? ¿Por qué?**

La gerencia de propiedad inmueble no cumplió con sus funciones, puesto que en muchos casos no se ha podido satisfacer la demanda de inscripciones registrales en lima metropolitana debido a la carga laboral existente.

2. **¿De qué manera la gerencia de propiedad inmueble garantizó el derecho a la propiedad en Lima Metropolitana durante el año 2021?**

La gerencia propiedad inmueble debe garantizar el derecho a la propiedad en lima metropolitana mediante la calificación de títulos con la finalidad de prevenir cualquier tipo de incongruencia en el proceso de inscripción registral

3. **¿Cuál cree usted que fueron las directrices que la gerencia de propiedad inmueble realizó para garantizar la seguridad jurídica en los registros públicos en Lima Metropolitana durante el año 2021?**

La gerencia de propiedad de inmueble garantizar la seguridad jurídica de las propiedades registradas en registros públicos a través de la calificación registral, la misma que está regulada por los lineamientos internos del organismo y de forma general a través de la constitución política, los mismos que generan los pasos a seguir para realizar la calificación de títulos o sus observancias en su defecto.

OBJETIVO ESPECIFICO N° 02

Determinar de qué manera los Registradores públicos de Sunarp generan certeza jurídica respecto del registro de propiedad inmueble en Lima Metropolitana durante el año 2021.

4. **¿De qué manera los registradores públicos de Sunarp generaron certeza jurídica en Lima Metropolitana durante el año 2021?**

Los registradores públicos generan certeza jurídica a las propiedades registradas a través de la realización de la calificación registral.

5. **¿Cuáles son los mecanismos que deberían aplicar los registradores públicos para cumplir mejor su finalidad de generar certeza jurídica en Lima Metropolitana durante el año 2021?**

Los mecanismos realizados por los registradores públicos son las directrices marcadas por el ordenamiento interno de SUNARP, siendo

éste el único mecanismo puesto que los registradores utilizan el criterio discrecional para realizar la calificación de títulos.

1. ¿Qué tipo de seguridad jurídica brindó la Superintendencia Nacional de los Registros públicos en Lima Metropolitana durante el año 2021? Explique.

El tipo de seguridad jurídica que la superintendencia nacional de los registros públicos genera a través de sus registradores es la calificación de títulos que tiene como finalidad garantizar a los usuarios que la información presentada coincide con la información registrada, evitando así que terceros de mala fe pueden generar algún tipo de perjuicio.

 <p data-bbox="453 860 815 943">José Williams Odar Arevalo Sub Gerente de Diálogo y Mesa de Partes (e) Zona Registral N° IX Sede Lima</p>	
FIRMA	SELLO

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: “Seguridad jurídica y calificación de títulos del registro de propiedad inmueble de SUNARP en Lima Metropolitana en el año 2021”

Entrevistado/a: ELENA BEATRIZ SANCHEZ ABANTO

Cargo/profesión/grado académico: REGISTRADOR PÚBLICO / ABOGADA/
ABOGADA TITULADA

OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera la Superintendencia Nacional de los Registros públicos brindó seguridad jurídica mediante la calificación de títulos del registro de propiedad inmueble en Lima Metropolitana durante el año 2021.

- 1. ¿Considera usted, en base a su experiencia en Lima Metropolitana, si Sunarp brindó seguridad jurídica mediante la calificación de títulos?**

Consideró que registros públicos sí brindó seguridad jurídica, pero que no cumplió con todas las finalidades destinadas por el ordenamiento jurídico, puesto que aún se ven casos relacionados a la carencia de criterios unificados por parte de los registradores para la aplicación de las normas internas.

- 2. ¿A base de su experiencia, considera usted si los registros públicos brindaron seguridad jurídica a las propiedades del registro de propiedad inmueble durante el año 2021?**

Según experiencia en registros públicos puede decir que brindaron seguridad jurídica de forma ineficiente y que esta ineficiencia está relacionada a la falta de personal que hay en lima metropolitana para poder cumplir todas las necesidades de los usuarios.

- 3. ¿Considera usted, si los registros públicos deberían implementar nuevos mecanismos para brindar seguridad jurídica al calificar los títulos del registro de propiedad inmueble? ¿Por qué?**

Según mi punto de vista deben implementar mecanismos que ayuden a mejorar la eficacia en las funciones realizadas por los registradores, que permita minimizar la carga laboral y realizar un registro de manera óptima y no sólo basada en el criterio discrecional.

OBJETIVO ESPECIFICO N° 01

Determinar de qué manera la gerencia de propiedad inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros públicos cumple con su finalidad registral en Lima Metropolitana durante el año 2021.

1. **¿Considera usted, que la gerencia de propiedad inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros públicos cumplió sus funciones durante el año 2021? ¿Por qué?**

La gerencia de propiedad inmueble cumplió con sus funciones de manera ineficaz puesto que se han dado casos en donde las observaciones innecesarias retrasa los procesos realizados por los usuarios generando así malestar en los mismos.

2. **¿De qué manera la gerencia de propiedad inmueble garantizó el derecho a la propiedad en Lima Metropolitana durante el año 2021?**

La gerencia de propiedad de inmueble garantiza el derecho a la propiedad a través de la calificación de títulos en donde se genera la validez del acto, la legalidad del documento y la capacidad de los otorgantes en el mismo que se aplica el principio de legalidad.

3. **¿Cuál cree usted que fueron las directrices que la gerencia de propiedad inmueble realizó para garantizar la seguridad jurídica en los registros públicos en Lima Metropolitana durante el año 2021?**

La gerencia de propiedad de inmueble garantizar la seguridad jurídica mediante la calificación de los títulos ingresados por los usuarios para determinar la validez de la información y generar con ello una inscripción segura y eficaz ante la ley,

OBJETIVO ESPECIFICO N° 02

Determinar de qué manera los Registradores públicos de Sunarp generan certeza jurídica respecto del registro de propiedad inmueble en Lima Metropolitana durante el año 2021.

4. **¿De qué manera los registradores públicos de Sunarp generaron certeza jurídica en Lima Metropolitana durante el año 2021?**

Los registradores públicos a través de la calificación registral generan certeza jurídica específicamente a las propiedades que están registradas en SUNARP.

5. **¿Cuáles son los mecanismos que deberían aplicar los registradores públicos para cumplir mejor su finalidad de generar certeza jurídica en Lima Metropolitana durante el año 2021?**

Los mecanismos utilizados para generar certeza jurídica en las propiedades registradas en SUNARP es el principio de la legalidad y la

discrecionalidad que tienen los registradores públicos para poder valorar la información.

1. **¿Qué tipo de seguridad jurídica brindó la Superintendencia Nacional de los Registros públicos en Lima Metropolitana durante el año 2021? Explique.**

El tipo de seguridad jurídica que brinda registros públicos es la calificación registral la cual pretende hacer respetar las normas mediante el principio de legalidad generando la validez del acto constitutivo a través del principio de discrecionalidad que aplican los registradores públicos,

 ELENA BEATRIZ SANCHEZ ABANTO REGISTRADOR PÚBLICO Zona Registral N° IX - Sede Lima	
FIRMA	SELLO

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: “Seguridad jurídica y calificación de títulos del registro de propiedad inmueble de SUNARP en Lima Metropolitana en el año 2021”

Entrevistado/a: CARLOS CUEVA ODAR

Cargo/profesión/grado académico: GERENTE GENERAL / ABOGADO /
ESTUDIO CUEVA & ASOCIADOS

OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera la Superintendencia Nacional de los Registros públicos brindó seguridad jurídica mediante la calificación de títulos del registro de propiedad inmueble en Lima Metropolitana durante el año 2021.

- 1. ¿Considera usted, en base a su experiencia en Lima Metropolitana, si Sunarp brindó seguridad jurídica mediante la calificación de títulos?**

Según mi experiencia laboral como abogado independiente puede decir que si brinda seguridad jurídica pero no de forma eficiente, debido a la existencia de incidencias respecto de la mala calificación de títulos realizados por los registradores ya que no existe un control interno que regule y vigile las acciones realizadas por los mismos.

- 2. ¿A base de su experiencia, considera usted si los registros públicos brindaron seguridad jurídica a las propiedades del registro de propiedad inmueble durante el año 2021?**

A criterio propio puedo decir que registros públicos brinda seguridad jurídica mediante la calificación registral, pero de manera ineficiente, debido al que muchas veces será observancias innecesarias retrasan los procesos realizados por los usuarios y esto causa de que los trabajadores pueden realizar esta labor según su criterio.

- 3. ¿Considera usted, si los registros públicos deberían implementar nuevos mecanismos para brindar seguridad jurídica al calificar los títulos del registro de propiedad inmueble? ¿Por qué?**

A aparecer propio puedo decir que no deben implementarse nuevos mecanismos de seguridad jurídica pero que sí debe implementarse un área específica que controle la acción realizada por los registradores en cuanto a la calificación de títulos, evitando cualquier tipo de acto arbitrario realizado por ellos al usuario.

OBJETIVO ESPECIFICO N° 01

Determinar de qué manera la gerencia de propiedad inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros públicos cumple con su finalidad registral en Lima Metropolitana durante el año 2021.

1. **¿Considera usted, que la gerencia de propiedad inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros públicos cumplió sus funciones durante el año 2021? ¿Por qué?**

La gerencia de propiedad inmueble cumplió sus funciones de forma ineficaz, puesto que no genera seguridad jurídica en su totalidad debido a la falta de control sobre las acciones realizadas en su área.

2. **¿De qué manera la gerencia de propiedad inmueble garantizó el derecho a la propiedad en Lima Metropolitana durante el año 2021?**

La gerencia de propiedad de inmuebles brinda seguridad jurídica al derecho a la propiedad en Lima metropolitana a través de la calificación de títulos que tiene como finalidad validar información.

3. **¿Cuál cree usted que fueron las directrices que la gerencia de propiedad inmueble realizó para garantizar la seguridad jurídica en los registros públicos en Lima Metropolitana durante el año 2021?**

La gerencia de propiedad de inmueble garantizar la seguridad jurídica siguiendo los parámetros impuestos por ley para realizar sus funciones.

OBJETIVO ESPECIFICO N° 02

Determinar de qué manera los Registradores públicos de Sunarp generan certeza jurídica respecto del registro de propiedad inmueble en Lima Metropolitana durante el año 2021.

4. **¿De qué manera los registradores públicos de Sunarp generaron certeza jurídica en Lima Metropolitana durante el año 2021?**

Los registradores de registros públicos en Lima metropolitana brindan certeza jurídica a través de la calificación de títulos y los límites que pueden imponer aquella información que no cumple con los parámetros legales impuestos evitando así que cualquier tercero de mala fe pueda generar algún tipo de trámite perjudicando a un usuario

5. **¿Cuáles son los mecanismos que deberían aplicar los registradores públicos para cumplir mejor su finalidad de generar certeza jurídica en Lima Metropolitana durante el año 2021?**

Los mecanismos utilizados por parte de los registradores públicos es el criterio de la discrecionalidad al momento de validar la información y como mecanismo ante la información incongruente es el uso de las tachas.

1. ¿Qué tipo de seguridad jurídica brindó la Superintendencia Nacional de los Registros públicos en Lima Metropolitana durante el año 2021? Explique.

El tipo de seguridad jurídica que brinda registros públicos es la calificación registral de títulos, la misma que tiene como finalidad determinar la legalidad de cierta documentación que puede servir para realizar el proceso de inscripción.

	
FIRMA	SELLO

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: “Seguridad jurídica y calificación de títulos del registro de propiedad inmueble de SUNARP en Lima Metropolitana en el año 2021”

Entrevistado/a: JOSE OSWALDO ROJAS TORRES

Cargo/profesión/grado académico: ABOGADO / ABOGADO INDEPENDIENTE

OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera la Superintendencia Nacional de los Registros públicos brindó seguridad jurídica mediante la calificación de títulos del registro de propiedad inmueble en Lima Metropolitana durante el año 2021.

- 1. ¿Considera usted, en base a su experiencia en Lima Metropolitana, si Sunarp brindó seguridad jurídica mediante la calificación de títulos?**

Según mi experiencia trabajando en los registros públicos en Lima metropolitana puedo decir que, si se brinda seguridad jurídica a pesar de tener algunos problemas administrativos como carga laboral, pero en general se logra realizar todos los trámites ingresados.

- 2. ¿A base de su experiencia, considera usted si los registros públicos brindaron seguridad jurídica a las propiedades del registro de propiedad inmueble durante el año 2021?**

Por mi experiencia puedo decir que los registros públicos brindan seguridad jurídica a través de la calificación registral, con la finalidad de encontrar defectos sobre los títulos y los actos susceptible de inscripción.

- 3. ¿Considera usted, si los registros públicos deberían implementar nuevos mecanismos para brindar seguridad jurídica al calificar los títulos del registro de propiedad inmueble? ¿Por qué?**

Los registros públicos deben implementar mayores puestos de trabajo en cuanto al área que califica los títulos registrales para que así puedan cumplirse los plazos que se prometen a los usuarios respecto de calificar, realizando las actividades de manera óptima, ya que en la actualidad un solo registrador tiene que realizar lo que 2 o 3 harían, perjudicando así la eficiencia laboral.

OBJETIVO ESPECIFICO N° 01

Determinar de qué manera la gerencia de propiedad inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros públicos cumple con su finalidad registral en Lima Metropolitana durante el año 2021.

1. **¿Considera usted, que la gerencia de propiedad inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros públicos cumplió sus funciones durante el año 2021? ¿Por qué?**

La gerencia de propiedad inmueble se cumplió con sus funciones de forma eficaz, puesto que a pesar de la carga laboral y la falta de trabajadores se cumple con calificar todos los títulos.

2. **¿De qué manera la gerencia de propiedad inmueble garantizó el derecho a la propiedad en Lima Metropolitana durante el año 2021?**

La gerencia de propiedad de inmuebles garantizar el derecho a la propiedad a través de la calificación registral que se realiza y asimismo a los mecanismos que se usan para evitar que se realiza una inscripción con información que no sea legal o fidedigna.

3. **¿Cuál cree usted que fueron las directrices que la gerencia de propiedad inmueble realizó para garantizar la seguridad jurídica en los registros públicos en Lima Metropolitana durante el año 2021?**

La gerencia de propiedad de inmueble garantiza la seguridad jurídica validando la información respecto a la propiedad y el propietario, asimismo como corroborar la información sobre si el notario autorizó que el título es competente o no, lo que puede perjudicar de alguna manera este proceso puesto que depende de la calificación adicional de un tercero como es el notario.

OBJETIVO ESPECIFICO N° 02

Determinar de qué manera los Registradores públicos de Sunarp generan certeza jurídica respecto del registro de propiedad inmueble en Lima Metropolitana durante el año 2021.

4. **¿De qué manera los registradores públicos de Sunarp generaron certeza jurídica en Lima Metropolitana durante el año 2021?**

Los registradores de registros públicos en Lima metropolitana brindan certeza jurídica mediante la calificación de títulos, que permite corroborar información, y que al encontrar información falsa puede llevar a utilizar 3 tipos de parámetros como es la tacha, la observancia la desestimación del proceso, lo que impide que terceros de mala fe puedan intervenir en cualquier tipo de proceso perjudicando al usuario que si está correctamente registrado y cumpliendo con los actos legales impuestas por la ley.

5. **¿Cuáles son los mecanismos que deberían aplicar los registradores públicos para cumplir mejor su finalidad de generar certeza jurídica en Lima Metropolitana durante el año 2021?**

Los Mecanismos que deberían utilizar o aplicar los registradores públicos para generar certeza jurídica es una plataforma unificada que les permita corroborar información de manera más directa para evitar así cualquier tipo de confusión al momento de calificar la información.

1. ¿Qué tipo de seguridad jurídica brindó la Superintendencia Nacional de los Registros públicos en Lima Metropolitana durante el año 2021? Explique.

El tipo de seguridad jurídica que brinda registros públicos es aquella que impide que personas o usuarios realicen cualquier tipo de acto constitutivo mediante información que no sea fidedigna o legal.

	
FIRMA	SELLO