

# FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS



Carrera de Derecho y Ciencias Políticas

“LA UNIFORMIDAD DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL Y SU  
RELEVANCIA EN LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS USUARIOS  
EN LA ZONA REGISTRAL N° IX DE LIMA, 2020”

Tesis para optar el título profesional de:

Abogada

Autoras:

Marjorie Estrella Broncano Leiva  
Zumiko Silvana Rodríguez Rios

Asesor:

Dr. Michael Lincold Trujillo Pajuelo

Lima - Perú

2021

## ACTA DE AUTORIZACIÓN PARA SUSTENTACIÓN DE TESIS

El asesor Trujillo Pajuelo Michael Lincold, docente de la Universidad Privada del Norte, Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, Carrera profesional de **DERECHO**, ha realizado el seguimiento del proceso de formulación y desarrollo de la tesis de los estudiantes:

- Broncano Leiva, Marjorie Estrella
- Rodríguez Rios, Zumiko Silvana

Por cuanto, **CONSIDERA** que la tesis titulada: “La uniformidad de la calificación registral y su relevancia en la seguridad jurídica de los usuarios en la Zona Registral N° IX de Lima, 2020” para aspirar al título profesional de: *Abogada* por la Universidad Privada del Norte, reúne las condiciones adecuadas, por lo cual, **AUTORIZA** al o a los interesados para su presentación.

---

Dr. Trujillo Pajuelo Michael Lincold  
Asesor

## ACTA DE APROBACIÓN DE LA TESIS

Los miembros del jurado evaluador asignados han procedido a realizar la evaluación de la tesis de las estudiantes: Marjorie Estrella Broncano Leiva y Zumiko Rodríguez Ríos para aspirar al título profesional con la tesis denominada: “La uniformidad de la calificación registral y su relevancia en la seguridad jurídica de los usuarios en la Zona Registral N° IX de Lima, 2020”

Luego de la revisión del trabajo, en forma y contenido, los miembros del jurado concuerdan:

**Aprobación por unanimidad**

**Aprobación por mayoría**

Calificativo:

Excelente [20 - 18]

Sobresaliente [17 - 15]

Bueno [14 - 13]

Calificativo:

Excelente [20 - 18]

Sobresaliente [17 - 15]

Bueno [14 - 13]

Desaprobado

Firman en señal de conformidad:

---

Ing./Lic./Dr./Mg. Nombre y Apellidos  
Jurado  
Presidente

---

Ing./Lic./Dr./Mg. Nombre y Apellidos  
Jurado

---

Ing./Lic./Dr./Mg. Nombre y Apellidos  
Jurado

## DEDICATORIA

A mi padre celestial por darme la vida, por ser mi guía y mi fortaleza en todo momento y por su infinito amor; a mi adorado padre José Broncano que está en el cielo, por enseñarme a creer en un Dios verdadero, por su inmenso amor y por motivarme a ser profesional; y a mi madre María Leiva por su amor infinito y su apoyo incondicional, por enseñarme a ser una persona de fe y perseverante y por estar presente en cada pasó que doy.

*Marjorie Estrella Broncano Leiva*

A mis abuelos Lucas y Victoria, por su amor y apoyo incondicional, por nunca dejar de creer en mí y ser mi mayor motivación para nunca rendirme; a mi madre Mary, por enseñarme a ser fuerte y tener un bondadoso corazón; finalmente a Gustavo Cerati, por ser mi guía espiritual y recordarme que merezco lo que sueño.

*Zumiko Silvana Rodríguez Rios*

## AGRADECIMIENTO

Gracias a mi padre celestial por darme la vida, por bendecirme y guiar mis pasos para lograr mis objetivos y por brindarme fortaleza en todo tiempo.

Gracias a mi padre José Broncano por el gran amor, la dedicación y la paciencia con la que me ha sabido encaminar, por enseñarme a confiar en Dios, por motivarme a ser profesional, por regalarme la última y más bella sonrisa y cumplir su promesa de estar conmigo hasta el final.

Gracias a mi madre, María Leiva quien confió en mi desde el inicio de mi carrera, quien me apoyó incondicionalmente en cada decisión y proyecto, quien estuvo siempre dispuesta a desvelarse conmigo en cada agotadora noche de estudio, quien es mi ejemplo a seguir, mi maestra favorita, a quien amo con todo mi corazón.

*Marjorie Estrella Broncano Leiva*

Agradezco profundamente a mi familia, cada uno de ellos dejó en mí una huella de amor y aprendizaje que forjaron la mujer que soy.

Agradezco a mis maestros, quienes con su pasión por el derecho me enseñaron a valorar y siempre llevar con honor mi profesión, sus enseñanzas impactaron más allá de las aulas.

Agradezco a Dios, por su infinito amor, por demostrarme cada día que guía mis pasos, por trascender en mí y permitirme vivir en esta vida todo lo bueno y malo, cada una de esas cosas me trajeron hasta donde estoy.

*Zumiko Silvana Rodríguez Rios*

## TABLA DE CONTENIDOS

<b>ACTA DE AUTORIZACIÓN PARA SUSTENTACIÓN DE TESIS.....</b>	<b>2</b>
<b>ACTA DE APROBACIÓN DE LA TESIS .....</b>	<b>3</b>
<b>DEDICATORIA .....</b>	<b>4</b>
<b>AGRADECIMIENTO.....</b>	<b>5</b>
<b>RESUMEN .....</b>	<b>7</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>8</b>
<b>CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>9</b>
1.1. <b>Realidad problemática.....</b>	9
1.2. <b>Justificación .....</b>	33
1.3. <b>Formulación del problema .....</b>	34
1.4. <b>Objetivos .....</b>	34
1.5. <b>Hipótesis.....</b>	35
<b>CAPÍTULO II. METODOLOGÍA .....</b>	<b>36</b>
2.1. <b>Tipo de investigación.....</b>	36
2.2. <b>Población y muestra .....</b>	37
2.3. <b>Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos.....</b>	37
2.4. <b>Limitaciones.....</b>	38
2.5. <b>Procedimiento .....</b>	38
2.6. <b>Aspectos éticos .....</b>	39
<b>CAPÍTULO III. RESULTADOS .....</b>	<b>41</b>
<b>CAPÍTULO IV. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES .....</b>	<b>44</b>
4.1. <b>Discusión.....</b>	44
4.2. <b>Conclusiones.....</b>	49
<b>REFERENCIAS .....</b>	<b>52</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>57</b>

## RESUMEN

La presente investigación tiene como objetivo general analizar la uniformidad de la calificación registral y su relevancia en la seguridad jurídica de los usuarios en la Zona Registral N° IX de Lima, 2020. Para ello, se realizó una investigación con enfoque cualitativo, en base a la recolección de datos, utilizando como fuente principal las entrevistas aplicadas como instrumento a los especialistas registrales. La muestra estuvo conformada por diez especialistas de la Zona Registral N° IX sede Lima, cuyas entrevistas aplicadas se constituyen por diez preguntas que se encuentran relacionadas con nuestro objetivo general y específicos, y que a su vez aportan respaldo a la investigación. De los resultados obtenidos, se advierte que la uniformidad de la calificación registral y su relevancia en la seguridad jurídica de los usuarios, no se viene realizando de manera integral, pues aún se evidencia la falta de uniformidad en la calificación, lo que genera la búsqueda de métodos para unificar los criterios que a su vez brinden mayor seguridad jurídica a los usuarios.

Palabras clave: Uniformidad, Calificación, Seguridad, Registral.

## ABSTRACT

The general objective of this research is to analyze the uniformity of the registry qualification and its relevance in the legal security of users in the Registry Zone N ° IX of Lima, 2020. For this, an investigation was carried out with a qualitative approach, based on data collection, using the interviews applied as an instrument to registry specialists as the main source. The sample consisted of ten specialists from the Registry Zone N ° IX, Lima headquarters, whose applied interviews consist of ten questions that are related to our general and specific objective, and which in turn provide support to the investigation. From the results obtained, it is noted that the uniformity of the registry qualification and its relevance in the legal certainty of the users, has not been carried out in a comprehensive manner, since the lack of uniformity in the qualification is still evident, which generates the search of methods to unify the criteria that in turn provide greater legal certainty to users.

Keywords: Uniformity, Qualification, Security, Registry.

## CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

### 1.1. Realidad problemática

La necesidad intrínseca que todos tenemos por proteger aquello que nos pertenece, ya sea a nivel personal o patrimonial, fue lo que impulso al desarrollo de un Registro Público en nuestro país, entidad que no solo se encarga de realizar trámites registrales o de la inscripción de nuestros bienes, sino que, además, nos brinda la tan preciada seguridad jurídica; principio registral tan necesario dentro del desarrollo de una adecuada calificación registral y fuente de respaldo frente a terceros.

Estas situaciones jurídicas serán desarrolladas a lo largo de nuestra investigación con mayor profundidad, es por ello, que inicialmente se realizará un enfoque internacional de la calificación registral y la seguridad jurídica, para posteriormente desarrollar la realidad nacional y aterrizar en nuestra realidad específica investigada en la presente tesis.

Es entonces que, Moya, C. (2017) advierte que la seguridad jurídica es muy importante para poder entender la calificación registral de los documentos judiciales, porque según las normas del derecho positivo ecuatoriano los documentos judiciales son materia de calificación registral y de inscribirse estos documentos sin calificación registral se atentaría en contra del principio constitucional de la seguridad jurídica. (p. 2)

El autor señala que la seguridad jurídica es una herramienta fundamental para poder tener un mayor alcance de lo que implica la calificación registral respecto a los documentos judiciales, pues como así lo señala, dentro de su normativa extranjera, es necesario que la calificación de documentos judiciales se de en vía registral,

Es así, que podemos observar los distintos panoramas que nos presenta la calificación registral con su la seguridad jurídica como herramienta y principio fundamental en su desarrollo; podemos señalar también que alrededor de nuestro continente, los diferentes países cuentan con un registro público que si bien no opera de la misma forma que en nuestro

país, tiene como finalidad la misma, la de proteger los bienes patrimoniales de los individuos que conforman una sociedad, pudiendo ser personas naturales o jurídicas, y si bien, como advertimos, esta protección y su normativa pueden ir cambiando de país en país, finalmente el espíritu de la Ley es el mismo, de poder brindar una seguridad jurídica plena con la imposición de sus derechos frente a terceros.

Asimismo, en el ámbito nacional como se sabe, el Derecho Registral es un conjunto de normas jurídicas y principios cuya finalidad es regular la calificación registral de títulos, es por ello que consideramos que la función principal de los Registros Públicos es brindar una adecuada seguridad jurídica a los usuarios a través de una correcta calificación registral pero dado a los vacíos que muchas veces se presentan en las distintas normas existentes referidas al derecho registral de nuestro país, podemos apreciar que esto conlleva a una amplitud en su aplicación y a una inadecuada calificación cometiendo errores, afectando los títulos y la seguridad jurídica que merece el usuario, así como también disminuyendo la eficacia del sistema registral nacional. Puerta, J. (2017) señala que:

Como puede apreciarse, la calificación registral es una función inherente del registrador, la cual realiza de manera autosuficiente y autónoma, es decir, sin intervención de algún otro funcionario que pudiera alterar, de alguna u otra forma, su criterio al momento de evaluar el título que busca inscribirse. Sin embargo, tampoco puede llegarse al extremo de considerarse que la decisión elegida por un registrador va a ser infalible sin aceptar prueba en contrario, pues puede llegar a suceder que la persona que busque la inscripción de su título no se encuentre conforme cuando este se declare improcedente, es decir, cuando se deniegue su solicitud de inscripción, supuesto ante el cual, el interesado cuenta con la opción de presentar un recurso de apelación para que la decisión emitida sea revisada en una segunda instancia conformada por el Tribunal Registral pertinente, el mismo que realizará

tanto una evaluación de la decisión tomada por el registrador, como una nueva calificación del título. (p.5).

Es así que podemos apreciar que el registrador público es el único funcionario que tiene la facultad de calificar los títulos aplicando su propio criterio, basándose exclusivamente en la normativa registral la cual está conformada por normas y principios registrales, asimismo, en base a dichos criterios el registrador puede inscribir el título, observarlo o tacharlo, éstas dos últimas decisiones podrían poner en riesgo la seguridad jurídica del usuario dado que lo que busca principalmente es la inscripción de su propiedad o derecho, pero no todo estaría perdido puesto que existe otra instancia donde el interesado puede presentar su apelación para la inscripción de su título, dicha instancia es la del Tribunal Registral quien realizará una nueva evaluación del título calificado por el registrador. La presente investigación está basada en las diferentes controversias que se presentan durante el proceso de calificación de títulos, las cuales pueden poner en riesgo la seguridad jurídica que el usuario anhela para la inscripción de sus bienes.

### **1.1.1. Antecedentes**

#### **Antecedentes Internacionales**

**Hernández (2018)**, en su investigación titulada “Derecho y Justicia”, tuvo como objetivo general realizar un análisis respecto al funcionamiento del sistema de justicia de su país, Paraguay. Para ello la metodología que utilizó el autor en el presente artículo fue la cualitativa, pues fue en base a la observación de las distintas problemáticas sociales que trae consigo el impartir justicia, que realizó un análisis y opinión, los cuales son recogidos en el desarrollo del artículo.

Los resultados obtenidos señalan que debemos entender a la seguridad jurídica como la certeza que debe tener todo individuo al solicitar la tutela del Estado, siendo conducidas por normas jurídicas claras y establecidas públicamente, de esta manera ambas partes, es

decir, Estado e individuo evitarán caer en la arbitrariedad pues las normas que se utilizarán respecto a la tutela serán preexistentes.

Finalmente, el autor concluye que de no existir la seguridad jurídica no podríamos hablar de justicia y de cómo las autoridades se encargan de impartirla, pues se asumiría que se guiarían por criterios personales desconocidos por los demás individuos, dejando de lado la imparcialidad y la tutela que el Estado debe brindarnos a todos los ciudadanos de igual manera.

**Diana (2018)**, en su investigación que tituló “A qué responde: la doctrina jurídica del endeudamiento privado en la España del antiguo régimen”, señala como objeto general de su estudio el incumplimiento y encubrimiento de los acuerdos que se realizaban para poder llegar a obtener un crédito financiero o una hipoteca. Es así que aplica el método cualitativo, pues es mediante la observación del comportamiento de las personas frente a los distintos acuerdos para obtener financiamientos de forma clandestina, que decide investigar el antiguo régimen español.

Respecto a ello los resultados obtenidos señalan que era necesario que el Estado implementara a la seguridad jurídica como un principio fundamental dentro de las distintas transacciones económicas o patrimoniales que se realizaban frente a terceros en todos aquellos actos que involucraban financiamientos, para así poder visibilizar estos negocios jurídicos de forma evidente y pública, dejando de lado la clandestinidad que solo generaba incertidumbre jurídica en las transacciones.

En conclusión, era imprescindible que el Estado se encargara de la creación e imposición de leyes respecto a los distintos acuerdos y transacciones que determinarían la imposición de un crédito o hipoteca, ya que de esta manera el estado brindaba la seguridad jurídica necesaria a los individuos para que cuenten con un respaldo, dejando lo clandestino

y así por fin alcanzar la visibilidad por parte de la sociedad, convirtiéndose en transacciones públicas.

**Freire, Costa y Mendes (2017)**, desarrollaron una investigación en conjunto titulada “El proceso judicial electrónico, la seguridad jurídica y violaciones de los derechos fundamentales desde el punto de vista del sistema jurídico Brasileño”, plantearon como objetivo general señalar a la seguridad jurídica como uno de los principales fundamentos que conforman el sistema procesal, pues resulta necesario para el correcto funcionamiento del mismo, ya que la seguridad jurídica representa el respaldo judicial que le otorga el Estado a los individuos interesados en la solución de sus procesos judiciales.

por ello, que utilizaron el método cualitativo contextualizado en las distintas trabas judiciales que se evidencian al momento de iniciar un proceso por la búsqueda de la justicia. Los resultados obtenidos señalan que los individuos, partes de un proceso, presentan una sensación de inseguridad por los resultados que puedan obtener en su proceso, pues en el pasado evidenciaron su poca predictibilidad, sumado a esto la falta de confianza que se tiene en el sistema judicial; generan una sensación de inestabilidad respecto a los procesos judiciales que inician.

Finalmente, los autores concluyen que dentro de toda la inestabilidad que se pueda evidenciar dentro de un proceso judicial teniendo como impulso la seguridad jurídica se debe por sobre todas las cosas preservar las garantías judiciales que debe tener todo proceso, para lograr así aplicar de forma efectiva la legislación o norma del país, la cual se encuentra profundamente ligada a la seguridad jurídica, las leyes y los derechos fundamentales de cada individuo.

**Robina y Candela (2016)**, en la investigación que titularon “Ética y seguridad jurídica en la actuación contractual de la administración pública”, señalan como objetivo general establecer la existencia de la ley y la ética de forma conjunta, para que de este modo

la seguridad jurídica pueda garantizar los derechos fundamentales y libertades dentro de una sociedad democrática de forma eficiente.

Es así que, utilizaron el método cualitativo luego de observar al hombre dentro de la sociedad que se rige por normas jurídicas, que además debían ser acompañadas por valores éticos para así poder hablar de una sociedad dinámica y evolutiva, que no solo se enfoca en los resultados jurídicos que pueda brindar la Administración Estatal, sino también, velar por la parte intrínseca del hombre, la cual tiene un profundo impacto en la forma de asumir las normas que impone el Estado.

Es así que los resultados obtenidos señalan que la Administración Estatal debe abordar el círculo cercano del hombre desde su nacimiento hasta el fin de sus días, impartiendo formas de participación ciudadana por medio de una política íntegra, la cual pueda utilizarse como una herramienta confiable para la resolución de problemas jurídicos y sociales.

Los autores concluyen que la ética debe impartirse asumiendo que se utilizará dentro de las acciones políticas, haciéndole sentir a la sociedad que pueden participar en política, de forma transparente y confiable, respetando el criterio de la Administración al momento de impartir justicia, dejando de lado la corrupción y concretando así la idea de seguridad jurídica dentro de un Estado democrático.

**Osuna y Arias (2019)**, en su investigación titulada “El ciberarbitraje y su vinculación con los derechos humanos como imperativo ético en Ecuador”, tuvieron como objetivo general evidenciar las nuevas situaciones jurídicas que se desarrollan en el derecho comercial internacional, las nuevas tecnologías implementadas al momento de realizar este tipo de negocios cibernéticos, en donde ambas partes, comprador y vendedor, se encuentran en distintas ubicaciones geográficas pero que gracias a nuevas herramientas virtuales pueden concretar un negocio y así satisfacer una necesidad.

Es así que a lo largo del artículo utilizan el método cualitativo, pues recogieron información a raíz de los nuevos comportamientos económicos que tenían los individuos, los cuales, mediante sus acciones, impactaban más allá que a un nivel presencial, logrando así concretar compras y ventas mediante el comercio electrónico.

Los resultados obtenidos anuncian un incremento en este tipo de comercio internacional, lo que trae consigo no solo beneficios económicos, sino también trifulcas y desacuerdos respecto al desarrollo de la compra-venta electrónica; demora en los envíos, cobros adicionales, errores materiales en el producto, disconformidad respecto al proceso de entrega, etc, es por ello, que deben establecerse instrumentos alternativos de solución como, por ejemplo, el arbitraje.

En este caso al tratarse de un comercio digital es evidente que este mecanismo debe darse en la misma vía, puesto que genera un ahorro de dinero y tiempo al resolver estos desacuerdos, sin embargo, es cuestionable asegurar que la seguridad jurídica se mantenga inalterable, pues al no existir una normativa vigente que pueda abarcar las garantías jurídicas al realizar un ciberarbitraje, no podríamos afirmar que el mismo se desarrollará tutelando la seguridad jurídica de ambas partes como una norma fundamental en toda relación jurídica.

En conclusión, para poder ofrecer seguridad jurídica dentro del comercio internacional electrónico, se debe tener una base legislativa existente y actualizada, lo cual recaería en un código comercial cibernético/digital, el cual debe contar con el respaldo de especialistas en Internet y electrónica, para entonces poder tener un marco legal en el cual se puedan desarrollar estas actividades y sus consecuencias, que teniendo un respaldo legal contarán con todas las garantías, incluyendo a la seguridad jurídica.

**Martínez - Cortés (2017)**, en su investigación titula “Estudios jurisprudenciales: Poderes extranjeros y juicio de equivalencia”, tuvo como objeto general evidenciar el tipo de tratamiento y curso que tenían los poderes realizados en el extranjero y que pretenden

obtener la formalidad debida dentro de España, asumiendo que la manera en que la son estimados por los notarios es la que corresponde de acuerdo con la normativa española vigente.

Es por ello que el autor utiliza como metodología la cualitativa, puesto que, realiza un análisis de la situación en la que se encuentran los poderes redactados en el extranjero y de cómo los notarios y registradores se encargan de emitir una calificación respecto a estos documentos pues ambas autoridades cuentan con facultades similares que les permiten emitir un juicio sobre ellos; los resultados obtenidos señalan que cuando se cumple con aplicar la equivalencia y suficiencia de los documentos presentados, la calificación positiva que emita el notario no debería discrepar con la calificación del registrador y que debería respaldar su juicio.

El autor concluye que no es suficiente que el notario acepte como documentos válidos la exposición de los mismos de forma extrajudicial siendo extranjeros y no venciendo el juicio de equivalencia que se realiza a su vez dentro del territorio español, sin embargo, el hecho de que los documentos no superen este juicio no se considera un respaldo suficiente para que el registrador desestime su inscripción, en tal caso el registrador debería contar con un juicio crítico completo que impida integralmente la inscripción de los documentos extranjeros.

Ávila (2017), en su estudio “El registrador de la propiedad y la impugnación de las negativas de inscripción”, señala como objetivo general el estudio del ejercicio registral respecto a la inscripción de las propiedades en el Registro de la Propiedad Inmueble, la aplicación de los actos registrales, como la solicitud de documentos por parte de los registradores, su presentación y calificación, siendo este uno de los temas en el que más se enfoca el autor, puesto que, advierte que muchas inscripciones terminan teniendo un

resultado negativo dando pie a una impugnación, que tiene como partes al usuario y el registrador.

La metodología que el autor utilizó en su tesis es la cualitativa, pues es por medio de la investigación de casos prácticos tomados de la realidad y que se relacionan directamente con el tema registral que el autor plantea en su investigación; los resultados advierten que la calificación registral es aquella valoración integral de todos los títulos presentados en el registro correspondiente, los cuales son sometidos a una calificación que determinará su procedencia o la tacha del mismo.

El autor concluye, que los títulos presentados en el registro correspondiente deberían proceder a la inscripción, siempre y cuando, cumplan con la presentación de los documentos que den mérito a la misma, formulándose una negativa en los casos que la Ley así lo determine, valorando por encima de todo los deberes y facultades con las que cuenta el registrador como el delegado en la ponderación de los derechos registrales y la seguridad jurídica.

**Milano (2012)**, en su investigación titulada “La calificación registral y la figura del registrador”, tuvo como objetivo general analizar el rol del registrador y su criterio al calificar en su país, Uruguay. Dentro de su análisis se enfocó en las distintas figuras que puede tener el registrador a lo largo de su trayectoria profesional, es así, que desarrolla los enfoques que puede tener un registrador como parte de la función pública, como profesional de derecho, y como garante, así estas facetas se desarrollan con un mismo fin, que es el de brindar seguridad y legalidad a los distintos actos que se califiquen bajo su propio criterio, lo cual no siempre tiende a ser lo más beneficioso para los administrados, ya que muchas veces, esta independencia genera distintos tipos de calificación en actos similares entre sí.

El autor utilizó la metodología cualitativa, pues es en base a los distintos tipos de criterios que los registradores aplican desde su independencia y autonomía para calificar los

actos, que se desarrolla la investigación respecto a los distintos resultados que se obtiene de la calificación en panoramas similares; tomando muy en cuenta el rol que tiene la seguridad jurídica y la legalidad, las cuales son descritas como el ejercicio de las libertades sin tener temor de su ejecución, pues serán tuteladas y protegidas por organismos estatales, que se encargarán de mantener y regular un orden jurídico alrededor de los actos que las invoquen.

A modo de conclusión, el autor señala que se debe brindar mayor atención al rol del registrador y los notarios, pues ambos trabajan de forma vinculada, generando distintos espacios en los que los administrados pueden encontrar respaldo mediante asesorías, legalización de documentos y por otra parte enfocándose en el estudio de la legalidad que pueden tener los distintos actos que se presentan en la calificación registral, todo ello como base para el desarrollo del derecho y la aplicación de la seguridad jurídica dentro de calificación registral, asegurando legalidad y promoviendo los distintos negocios jurídicos, lo que eventualmente traerá mejoras a nivel social y económico.

**Barba (2018)**, en su doctorado titulado “La calificación registral de las cláusulas abusivas en los préstamos hipotecarios”, estableció como objetivo general evaluar el criterio de validez que utiliza el registrador para desarrollar la legitimidad a través de los distintos actos registrales que recaen sobre su calificación, en su país, España. Abarca la importancia de la calificación de forma interna como externa en todos los actos, pues en ellas recae el juicio que el registrador utilizará, en base al cumplimiento de los criterios de validez y adicionales que se establezcan en la ley vigente de su país, para que de esta manera se encuentren adecuados al ordenamiento jurídico y el registrador pueda calificar con mayor exactitud y legitimidad.

El autor emplea en su investigación la metodología cualitativa, ya que, desarrolla los criterios y requisitos que el registrador requiere al momento de evaluar el contenido de los actos que se encarga de calificar, siempre y cuando, estos se encuentren acorde a lo

establecido en las normativas vigentes; de esta manera al evaluar la inscripción de hipotecas, realizando un análisis uniforme del contenido, podrá evidenciar cuando se trate de cláusulas abusivas, con contenido que perjudique al administrado y así rechazar la inscripción de esos actos, generando un precedente para evitar la inscripción de estas hipotecas que generan incertidumbre en la sociedad.

Como resultado de esta investigación el autor concluye que, si bien el sistema registral español genera un gran ingreso económico con la inscripción de hipotecas generando titularidad y validez sobre los inmuebles de forma más rápida, debemos tener en claro que el papel de que desarrollan los registradores desde su posición como garantes de la legalidad, debe verse evidenciado en la inscripción de actos justos y válidos tanto en su forma como contenido, pues es mediante su criterio que se puede evitar y rechazar la inscripción de cláusulas abusivas, que incluso antes de llegar al registro se debe evitar incluirlas dentro de los contratos teniendo así mayor control en la legalidad de los actos.

**Erazo (2021)**, en su tesis titulada “Principios de legalidad en la inscripción realizada por el registrador de la propiedad”, tuvo como objetivo principal analizar de qué manera el registrador público garantiza el principio de legalidad en las inscripciones obligadas por resoluciones judiciales, es por ello que la metodología utilizada en la presente tesis fue la cualitativa, puesto que, realizaron un análisis a la normativa vigente y recolectaron datos utilizando como instrumento las entrevistas, las cuales le brindaron un mayor soporte al momento de evaluar sus objetivos.

Los resultados obtenidos fueron que la inscripción de un título por orden judicial puede acarrear una serie de consecuencias, dado que si el instrumento público no es inscribible se estaría vulnerando el principio de legalidad, principio fundamental al momento de impartir justicia pues trae consigo el respaldo por parte de los organismos judiciales que elaboran estos instrumentos.

El autor concluye que la responsabilidad del Registrador es garantizar la legalidad en la calificación e inscripción de los títulos, por tal motivo resultaría oportuno realizar una mejora al marco normativo que se encarga de generar instrumentos públicos para así evitar futuras consecuencias negativas por inscripciones inválidas que puedan vulnerar principios fundamentales.

### **Antecedentes Nacionales**

**Puerta (2017)**, en su estudio titulado “Los documentos complementarios: la disyuntiva en la calificación registral de los instrumentos públicos desde el artículo 2010 del código civil”, de la Pontificia Universidad Católica del Perú para obtener el grado de Segunda Especialidad en Derecho Registral, tuvo como objetivo general realizar un análisis del problema que genera una supuesta restricción que limita al Registrador calificar correctamente los actos cuya finalidad es la inscripción en Registros Públicos.

Asimismo, la metodología utilizada en la presente investigación fue de enfoque cualitativo y de tipo descriptivo, puesto que para la obtención de resultados el autor realizó un análisis sobre el artículo 2010 del Código Civil referente a la inscripción de títulos, del mismo modo se analizaron las solicitudes de inscripción que presentan los usuarios para comprobar si se llevaba a cabo una debida presentación de documentos que sean idóneos para la calificación de títulos e inscripción de la rogatoria.

Como resultado se obtuvo que el Art. 2010 del C.C. requiere ser modificado puesto que solo se señala de forma general que la inscripción del título se realiza en virtud del instrumento público y no se menciona a los documentos complementarios. El autor concluye que, para evitar el aplazamiento de inscripción, se requiere presentar todos documentos necesarios para que el registrador realice una debida calificación.

**Soriano y Ticona (2017)**, en su tesis titulada “La calificación de títulos y la seguridad jurídica en la SUNARP oficina registral de Huancayo en el año 2017”, de la Universidad

Peruana Los Andes para optar por el Título Profesional de Abogado, tuvo como objetivo general definir la relación que existe entre la calificación de títulos que realizan los registradores y la seguridad jurídica que brinda la Oficina Registral de Huancayo.

Así mismo, la metodología que se desarrollo fue de tipo básica, pura, de teoría o dogmática, el nivel de investigación fue descriptivo y diseño descriptivo correlacional, para la presente investigación se realizó un estudio para definir la conexión que existe entre la calificación de títulos y la seguridad jurídica en SUNARP, es así que, para lograr ello se utilizó como instrumento encuestas que fueron aplicadas a 40 especialistas en la materia.

Se obtuvo como resultado que existe una relación elocuente entre la calificación de títulos y la seguridad jurídica, teniendo como principal fundamento a los principios registrales. Los autores llegan a la conclusión que la calificación registral de títulos y la seguridad jurídica están relacionadas puesto que el trabajo que realizan los registradores, analizando detenidamente la legalidad de los títulos trae consigo el cumplimiento de su finalidad que es garantizar la seguridad jurídica de los usuarios.

**Peña (2018)**, en su estudio titulado “Calificación registral de títulos por el juez y su incidencia negativa en la seguridad jurídica registral, análisis del artículo 2011 del código civil peruano”, de la Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo para optar por el grado de maestro en Derecho, tuvo como objetivo principal aclarar si es suficiente lo señalado en el segundo párrafo del artículo 2011 del código donde se indica que para que la orden del juez sea inscrita adecuadamente debe agregar información adicional.

Así mismo, la metodología empleada fue de tipo exploratorio-descriptivo y diseño de investigación no experimental, es aquí que para la obtención de resultados se analizaron resoluciones del tribunal registral en los que se encuentran mandatos donde el juez ordena de forma recurrente la inscripción del título sin haberse complementado la información o aclarado lo que el registrador observó en primera instancia.

En esa misma línea se encontró como resultado que son muy frecuentes los mandatos de inscripción que dictan los jueces sobre títulos que han sido observados por el registrador al realizar la calificación. Finalmente, el autor concluye que lo señalado en el segundo párrafo del artículo 2011 del código civil respecto a que el Juez solo debe agregar información adicional no es suficiente para que el registrador realice la inscripción del título puesto que no brinda seguridad jurídica registral.

**Solis (2017)**, en su tesis titulada “La ética en el registrador y la seguridad jurídica en la zona registral IX – Sunarp”, de la Universidad Inca Garcilaso de la Vega para optar por el grado de Maestra en Derecho Notarial y Registral, tuvo como objetivo general dar a conocer si la ética del registrador influye en la seguridad jurídica de la Zona Registral IX – Lima. Asimismo, la metodología utilizada en la presente investigación fue descriptiva y nivel aplicativo, así también, se utilizaron cuestionarios como instrumento, el cual fue aplicado en una población a nivel del Colegio de Abogados de Lima, tomando como muestra a 225 abogados.

En la misma línea, los resultados obtenidos dieron a conocer que gran parte de encuestados coinciden que la función de los registradores debe estar basada en valores puesto que de esta manera la prestación brindada a los usuarios sería un servicio óptimo y con ello garantizar la seguridad jurídica que ellos requieren. Finalmente, el autor concluye que los valores como la honestidad, lealtad, tolerancia y equidad repercuten favorablemente en garantizar seguridad jurídica a los usuarios, asimismo se ha demostrado que la ética que tiene un registrador influye en la seguridad jurídica de los usuarios de la Zona Registral IX.

**Mego (2018)**, en su tesis titulada “Análisis crítico de la calificación registral de laudos arbitrales en la Zona Registral IX Sede Lima, 2017” de la Universidad Cesar Vallejo para obtener el título profesional de Abogado, tuvo como objetivo general precisar si la seguridad jurídica en la Zona Registral IX Sede Lima se garantiza con la calificación registral

en las sentencias arbitrales. Así mismo, la metodología aplicada fue cualitativa, tipo descriptiva, es por ello que, se realizaron entrevistas a diez registradores públicos de la zona registral IX sede lima.

En la misma línea, se obtuvo como resultado que el mayor porcentaje de entrevistados están de acuerdo que para garantizar seguridad jurídica según la calificación de laudos, dicha calificación deberá ser integral tanto en forma como en fondo, por lo cual la calificación se debe realizar verificando todos los aspectos tal y como se realiza en los demás títulos. Es así que, la minoría coincide que para garantizar seguridad jurídica en la calificación de sentencias arbitrales se debe calificar la legalidad, así como también todos lo señalado en el artículo N° 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos el cual tiene relación con una calificación plena.

Finalmente, el autor concluye que la calificación de laudos arbitrales no garantiza seguridad jurídica puesto que los artículos 10-a y 31-a del TUO de Reglamento General de los Registros Públicos señalan que no es probable calificar la arbitrariedad de los actos, por otro lado, concluye que la calificación de forma de laudos arbitrales se hace complicado para los registradores pues la firma legalizada del árbitro ante notario público no es obligatoria.

**Ibarra (2017)**, en su tesis titulada “Alcances de la calificación registral de los laudos arbitrales a instancia de registros públicos” de la Universidad Autónoma del Perú para optar por el título de Abogado, tuvo como objetivo general precisar el alcance de la calificación de laudos arbitrales en los registros públicos en el año 2015, así también analizar de qué manera influye la uniformidad de los requisitos en la evaluación y calificación de laudos arbitrales en los registros públicos.

Así mismo, la metodología empleada en la presente investigación fue de tipo básica, nivel exploratorio y diseño descriptivo. Por consiguiente, se aplicaron cuestionarios como instrumento de recolección de datos aplicados a 15 registradores de la Zona Registral IX

sede Lima, obteniendo como resultado que los alcances de la calificación registral de laudos arbitrales se dan en la determinación de un convenio arbitral entre las partes bajo la aplicación del principio de titulación auténtica.

Es decir, se debe mostrar mediante documento protocolizado, en este caso no es posible realizar la calificación de un laudo arbitral cuestionando las decisiones del árbitro según lo establecido en las disposiciones de la Ley de arbitraje, sin embargo, esto no imposibilita que el registrador realice la calificación tomando en cuenta los requerimientos formales para la inscripción del título. El autor concluye que los registradores públicos no pueden calificar la validez de los laudos arbitrales, pero si pueden calificar la legalidad de los documentos referidos al laudo.

**Cotrina (2018)**, en su investigación titulada "La alerta registral y la seguridad jurídica de los Registros Públicos" de la Universidad Autónoma del Perú, para obtener el título de Abogado, tuvo como objetivo general dar a conocer si la alerta registral brinda en realidad una debida seguridad jurídica en Registros Públicos, asimismo, realizar un análisis sobre las diferentes formas en la que brinda dicha seguridad para determinar si cumple con la finalidad que Registros Públicos requiere.

Asimismo, el método utilizado en la presente tesis fue de enfoque cuantitativo, tipo básica, nivel descriptivo y diseño correlacional, por consiguiente, para obtener resultados se utilizaron como instrumentos unos cuestionarios, los cuales fueron aplicados a trabajadores de Registros Públicos entre ellos, registradores, asistentes, gerentes, locadores, practicantes y secgristas.

En la misma línea, los resultados obtenidos confirman su hipótesis general del autor dado que se encontró que un gran porcentaje de encuestados están de acuerdo que el Sistema de Alerta Registral es sumamente importante para otorgar seguridad jurídica a los usuarios,

puesto que este sistema permite que el titular registral esté pendiente de los procesos de inscripción que puedan solicitar terceras personas sobre sus propiedades.

El autor concluye que, los servicios de alerta registral son muy eficientes ya que nos brindan dos servicios básicos que son Alerta de Inscripción y Alerta de Publicidad, los cuales nos brindan información sobre alguna transferencia o derecho que se pueda realizar respecto a una partida registral, así también, nos informan sobre las publicidades que se puedan solicitar respecto a una determinada partida, sin embargo, la Alerta Registral no brinda totalmente seguridad jurídica puesto que el hecho de informar una transferencia o derecho no impide que se detenga el proceso de inscripción.

**Monar (2018)**, en su investigación titulada “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”, tuvo como objetivo hacer una evaluación de los mecanismos de prevención electrónicos que maneja Sunarp tales como Alerta Registral, Inmovilización temporal de partidas de predios, lectores biométricos de huella dactilar, módulo de notarios, bloqueo registral, otros, asimismo, analizar también los mecanismos normativos enfocándose en la ley N° 30313 emitida en marzo del año 2015, asimismo, la metodología de investigación utilizada fue descriptiva de tipo transversal, nivel explicativo y diseño no experimental.

Finalmente, autor concluye que los mecanismos electrónicos implementados por SUNARP cumplen con su finalidad puesto que previene el fraude inmobiliario, si bien es cierto, estos mecanismos no se oponen al proceso de calificación, cumplen la función de informar al titular registral que su propiedad está siendo materia de dicho proceso, asimismo concluye que para la calificación registral, el registrador debe de realizar una evaluación completa del título, sin embargo, dicha evaluación se ve limitada cuando se refiere a actos

administrativo o judiciales, ya que el registrador solo califica la forma mas no el fondo de dichos actos.

**Coronel (2017)**, en su investigación titulada “Análisis de los límites de la función de calificación registral a la luz de la resolución N° 329-2013-SUNARP-TR-A” de la Pontificia Universidad Católica del Perú para optar por el grado de Segunda Especialidad en Derecho Registral, tuvo como objetivo realizar una evaluación a los alcances y los límites de la calificación registral que realiza el Tribunal Registral de Arequipa respecto al cierre de partida por renuncia al derecho de propiedad.

En la presente investigación el autor advierte que la calificación registral es sumamente importante para la inscripción de títulos puesto que es el fundamento del procedimiento registral en el país, asimismo precisa que la con la inscripción se garantiza el derecho que el titular registral tiene sobre un bien ya que mediante la publicidad se brinda la seguridad frente a terceros.

En la misma línea, para concretizar la inscripción de un título el registrador debe evaluar que los actos que se solicitan inscribir sean válidos conforme a los que establece la ley, es así que deberá aplicar principios registrales que ayudarán a realizar un mejor análisis, la importancia de aplicar principios al momento de realizar la calificación radica en otorgar a los asientos registrales legitimidad y certeza, el principio de legalidad permitirá al registrador evaluar si el acto es válido, si los documentos cumplen con los requisitos y si las partes cuentan con la capacidad para ejecuta el acto o contrato del cual solicitan su inscripción.

El autor finalmente sostiene que es necesario delimitar el ámbito de aplicación de la calificación de forma correcta respecto al registrador para evitar perjudicar al usuario solicitando documentos que no sean requeridos, asimismo concluye que, para brindar una

mayor seguridad jurídica a los usuarios se deberían crear más sistemas informáticos para controlar la recepción de documentos falsificados.

**Zamora (2019)**, en su investigación titulada “La Falta de Predictibilidad en la Calificación Registral” de la Pontificia Universidad Católica del Perú, para optar por el título de Segunda Especialidad en Derecho Registral, tuvo como objetivo principal indagar detalladamente sobre aquellos elementos que obstaculicen la predictibilidad en el proceso de calificación registral, es por ello que se realizó un análisis del Sistema Registral Peruano y Español para determinar si es necesaria la incorporación del Sistema Extranjero en nuestro país.

Asimismo, la metodología utilizada en la presente investigación fue de enfoque cualitativo puesto que se analizaron resoluciones del tribunal registral y normativa correspondiente a la materia mas no se utilizaron métodos estadísticos para la obtención de resultados. Los resultados obtenidos fueron que los criterios utilizados para una calificación predecible no se cumplen correctamente en ninguna de las dos instancias en materia registral, afectando la finalidad primaria de SUNARP que es brindar seguridad jurídica de los usuarios.

Finalmente, el autor concluye que actualmente la calificación registral es un proceso lleno de incertidumbre, así mismo considera que la falta de predictibilidad es un problema social en nuestro país puesto que existen muchas trabas que no permiten una debida calificación, es por ese motivo que plantea incorporar en nuestro sistema la calificación sustitutoria ya que considera que sería la vía idónea para lograr el objetivo de los usuarios que es la de hacer público un derecho.

### **1.1.2. Bases teóricas**

#### **Definiciones conceptuales**

#### **Calificación registral**

Para (Tazza, 2016, p.102). La labor del Registrador Público consiste en “(...) saber de manera formal los aspectos del procedimiento registral hasta los conocimientos científicos sobre diversas ramas del Derecho, conociendo y preparándose no sólo sobre disciplinas jurídicas de una determinada rama del Derecho sino sobre todas las materias (...)”.

Por lo que podemos deducir que la calificación registral consiste en la evaluación integral del título que realiza el Registrador analizando detalladamente la legalidad de los documentos presentados por los usuarios cuya finalidad es la inscripción de un determinado bien o derecho, asimismo, su conocimiento no se debe limitar al Derecho en materia Registral, sino que además debe tener un amplio conocimiento de Derecho en general, tanto nacional como extranjero.

### **Publicidad registral**

(Ojeda, 2017, p. 45). Señala que “(...) La publicidad registral es el medio organizado de protección de los derechos reales, frente a la situación extrarregistral, que se ampara en la apariencia posesoria y requiere, como situación clandestina, de la prueba judicial para impugnar la titularidad que el Registro pública (...)”.

Se entiende entonces, a la publicidad registral como un mecanismo de soporte y alerta para el usuario que le brinda respaldo respecto a su patrimonio, siempre que se evidencie alguna situación en contra de los principios registrales, la seguridad y garantía que estos brindan, evitando situaciones inusuales y validando la titularidad que el registro público brinda a los administrados.

### **Seguridad Jurídica**

(Sanabria, 2016, p. 168 - 169). Advierte que “(...) para nuestro propósito, asumamos *prima facie*, aunque con reparos, la idea de seguridad jurídica del registro como la idea de certeza, de confianza en la defensa de la apariencia jurídica que otorga el registro y, sobre todo, en la convicción de la existencia de un sistema jurídico formal y material que se

encuentra no solo para determinar nuestros derechos confiados, sino para reparar la posibilidad de su afectación (...).”

Respecto a la definición de “Seguridad Jurídica”, el autor advierte que es un principio complejo para desarrollar, puesto que, abarca muchas ramas del Derecho y su debida aplicación para la efectividad y protección de los mismos, dicho esto, hace una aproximación sosteniendo que este es un fundamento registral que genera convicción frente a los aspectos jurídicos que brinda el registro, además señala una relación de la existencia de un sistema jurídico serio y preciso, que no solo debe respaldar y hacer efectivos nuestros derechos determinados en la constitución política de la nación, sino que también debe advertir una posible afectación de nuestros derechos.

### **Inscripción**

Según señala (Tazza, 2016, p. 104). La inscripción registral “(...) se caracteriza por realizar el asiento registral de manera resumida, siempre que haya recaído una calificación rigurosa positiva (...)”.

Es decir, la inscripción registral es el resultado de la minuciosa evaluación que el registrador realiza sobre un título, tomando en cuenta que el mismo cuente con la legalidad requerida.

### **Seguridad Jurídica Estática**

Según (Almenara, 2016, p. 381). La seguridad Jurídica Estática se encuentra “(...) sustentada en el principio de legitimación registral, que protege a las personas que inscriben sus derechos o actos en el registro, hasta que haya otro título modificatorio o el juez declare su invalidez (...)”.

Es decir, este tipo de seguridad se respalda en la defensa de los bienes adquiridos por parte de los usuarios, y que su titularidad debe ser respaldada en todo momento, solo pudiendo ser cambiada esta situación jurídica cuando así lo ordene un mandato judicial.

## **Seguridad Jurídica Dinámica**

Según (Almenara, 2016, p. 381). “La protección se centra en la seguridad jurídica que brinda el registro a las personas que realizan transacciones de inmuebles o de cualquier otra índole amparándose en la fe que brinda el registro. A esta seguridad la doctrina registral la denomina seguridad dinámica”

Se infiere entonces, que la seguridad dinámica afianza las siguientes transferencias que pueda realizar el titular de un bien, asegurando así que el tracto sucesivo se realice de la forma segura, velando por el su derecho y el del siguiente titular.

## **Registro**

Según (Tazza, 2016, p. 104). “(...) el registro garantiza lo publicado a través de un riguroso control previo de legalidad para proceder a su registración, pues al igual que en otros países, en nuestro país se efectúa una muy cuidadosa y detallada calificación (...)”

Esto quiere decir que el registro brinda protección tanto de bienes como de derechos de las personas, es por ello que el registrador realiza previamente una evaluación de la legalidad de los documentos presentados que forman parte del título para tener la seguridad de que el registro sea legal.

## **Legalidad**

Según (Milano, 2012, p. 253). “(...) la legalidad supone la observancia y cumplimiento de las normas en todas las actuaciones de las personas y entidades sometidas a ellas. El accionar del Estado está sujeto a la ley, todos los actos y disposiciones de la Administración han de ser “conforme” a derecho (...)”

Se entiende, que la legalidad es la materialización de la normativa vigente que todos los que componemos la sociedad debemos respetar y adecuar a nuestro desarrollo, pues todos deben manejarse siempre dentro de los límites de lo legal y permisible, es así que el propio

Estado se encuentra sujeto a estas normas y leyes, viéndose reflejadas en las decisiones que toma el sistema, las cuales se encuentran siempre acorde a la ley y el derecho.

## **Garantía**

Según señalan (Montaña y Porras, 2011, p. 26). “(...) Son aquellos principios y reglas encaminadas a conseguir que los derechos fundamentales estén efectivamente asegurados como las normas que son, se limiten al mínimo sus restricciones, y se asegure su adecuado resarcimiento cuando se han producido daños como consecuencia de su vulneración por parte de los poderes públicos o sus agentes. (...)”

Es decir, las garantías son un conjunto de preceptos que tienen como finalidad respaldar el cumplimiento de los derechos inherentes a cada persona a través de los distintos actos dentro de su vida jurídica o social, que pueda desarrollarse con total libertad evitando limitar su cumplimiento y si esto sucediera, se compense o repare el daño causado a fin de mantener la esencia de las garantías.

## **Defensa**

Según señalan (Montero y Salazar, 2013, p. 114). “(...) El derecho a la defensa obliga al Estado a tratar al individuo en todo momento como un verdadero sujeto del proceso, en el más amplio sentido de este concepto, y no simplemente como objeto del mismo. (...)”

Es decir, la defensa como principio respalda a los integrantes de los distintos tipos de procesos que puedan suceder en la esfera jurídica, asegurando de esta manera que puedan solicitar ser escuchados y brindar sus pruebas o herramientas que les brinda la normativa, para que puedan participar activamente en un proceso o procedimiento en el cual tenga implicancia, haciendo valer sus derechos.

## **Titular**

Según señala (Mayor del Hoyo, 2015, p. 144). “(...) defender, directamente, y sin necesidad de que medie nadie, frente a cualquiera, la facultad posesoria que forma parte del contenido de ese derecho. (...)”

Es decir, la titularidad es aquel derecho independiente que corresponde solo al titular del mismo, que debe ser ejercido y reclamado por aquel que cuente con la posesión del bien atribuido por un derecho adquirido a través de un acto jurídico.

### **Legitimación**

Según señala (Saltos, 2016, p. 44). “(...) es la situación de idoneidad de una persona para actuar en el juicio, no sobre la base de sus cualidades sino sobre su criterio y posición frente al litigio. La legitimación no puede ser confundida con capacidad jurídica sino la situación de la persona con respecto al acto o la relación jurídica es lo que la distingue. (...)”

Es decir, se trata de aquella postura en la que se encuentra una persona que es parte de un proceso, que pertenece al mismo como implicado o cuenta con participación directa, teniendo la facultad de actuar e intervenir de primera mano.

### **Jurisprudencia**

Según señala (Torres, 2018, p. 175). “(...) un hábito práctico de interpretar las leyes, para aplicarlas a los casos a resolver y representa un criterio reiterado en forma constante y uniforme que los jueces tienen la obligación de aplicar en sus decisiones. (...)”

Es decir, se trata de aquella doctrina que los jueces desarrollaron para tener un antecedente y uniformidad al momento de evaluar los distintos procesos que en ellos recae, valorando los acuerdos y decisiones convertidas en jurisprudencia, las cuales deben ser ejecutadas en procesos similares como en situaciones precedentes.

### **Sistema jurídico**

Según señala (Serra, 2013, p. 75). “(...) la seguridad jurídica es la suma de certeza, legalidad, jerarquía y publicidad normativa, irretroactividad de las normas no favorables e interdicción de la arbitrariedad, que, en su conjunto, permite promover en el orden jurídico la justicia y la igualdad en libertad. (...)”

Es decir, este principio debe brindarle al usuario una sensación de predictibilidad y confianza al momento de realizar actos jurídicos ya sea en la esfera administrativa o judicial, siendo los organismos estatales los encargados de brindar este respaldo, que genera equidad y uniformidad al momento del desarrollo de los procesos o procedimientos.

## **1.2. Justificación**

### **Justificación Técnica**

La presente investigación tiene como fin brindar un aporte a la doctrina sobre la problemática que existe respecto a la falta de unificación de criterios en la calificación registral, que si bien es cierto, dicha problemática afecta constantemente a los usuarios, esta no es evidenciada por el registro público, ya que, si lo fuese se enfocarían en mejorar el procedimiento y calificación que realiza el registrador; como consecuencia de la falta de unificación en los criterios, es que los usuarios se ven perjudicados a causa del vencimiento de los plazos de calificación y demora en sus inscripciones, problemática que es abarcada en nuestra investigación.

### **Justificación Práctica**

Por medio de la presente buscamos contribuir con los usuarios al brindarles un panorama más amplio de lo que respecta a la calificación y como esta debería realizarse en sus solicitudes de inscripción, brindándoles herramientas a través del conocimiento que se plasma en la presente, pues podrán evidenciar la diferencia entre una calificación lograda de forma integral, que genere en ellos predictibilidad y su posterior inscripción, versus una calificación que no se basa en la uniformidad y genera retrasos en el procedimiento registral;

de esta manera podrán tener un sustento o respaldo para generar quejas o reclamos ante el registro.

### **Justificación Metodológica**

En la presente investigación se empleó un enfoque cualitativo, por lo cual se utilizaron técnicas de investigación de recolección de datos mediante el análisis documental y las entrevistas aplicadas a los especialistas registrales, las cuales fueron nuestros instrumentos para obtener mayores alcances al momento de abordar la problemática, así también, se utilizó una metodología de tipo descriptiva, dado que se observó la realidad de los usuarios al momento de la calificación de sus títulos.

### **1.3. Formulación del problema**

#### **Problema general**

¿Es relevante la uniformidad de la calificación registral para generar certeza respecto a la seguridad jurídica de los usuarios en la zona registral N° IX de Lima, 2020?

#### **Problema Específicos**

**PE. 1.** ¿Es la uniformidad de la calificación registral una valoración integral certera?

**PE. 2.** ¿Es la seguridad jurídica un principio utilizado de forma eficiente durante la calificación registral?

**PE. 3.** ¿Garantiza el principio de seguridad jurídica un resultado predecible en los usuarios?

### **1.4. Objetivos**

#### **Objetivo general**

Analizar si la uniformidad de la calificación es relevante para brindar una adecuada seguridad jurídica de los usuarios en la zona registral N° IX de Lima, 2020

#### **Objetivos específicos**

**OE. 1.** Explicar si la uniformidad de la calificación registral es una valoración integral certera

**OE. 2.** Señalar si la seguridad jurídica es un principio utilizado de forma eficiente durante la calificación registral

**OE. 3.** Indicar si la seguridad jurídica garantiza un resultado predecible en los usuarios.

## **1.5. Hipótesis**

### **Hipótesis general**

La uniformidad de la calificación registral genera certeza en la inscripción de los títulos utilizando un mismo criterio respecto a la seguridad jurídica de los usuarios en la zona registral N° IX de Lima, 2020.

### **Hipótesis específicas**

**HE. 1.** La uniformidad de la calificación registral si es una valoración integral certera porque abarca los elementos registrales en su totalidad generando una calificación registral predecible.

**HE. 2.** La seguridad jurídica no es un principio utilizado de forma eficiente durante la calificación registral, puesto que, este representa un respaldo por parte del estado que no se evidencia al momento de la calificación por la falta de uniformidad en la calificación.

**HE. 3.** La seguridad jurídica puede garantizar un resultado predecible en los usuarios, siempre y cuando se aplique durante la calificación registral, pues este principio este ligado con la predictibilidad que deben tener los actos presentados por los usuarios, generando en ellos respaldo por parte del registro.

## CAPÍTULO II. METODOLOGÍA

### 2.1. Tipo de investigación

#### Enfoque

La presente investigación emplea un enfoque cualitativo debido a que “(...) el investigador cualitativo utiliza técnicas para recolectar datos, como la observación no estructurada, entrevistas abiertas, revisión de documentos, discusión en grupo, evaluación de experiencias personales, registro de historias de vida, e interacción e introspección con grupos o comunidades”. Hernández, Fernandez y Baptista (2014; p.9).

Es así que, tal y como se aprecia en la presente investigación, se realiza un recojo de información utilizando artículos científicos, revistas y libros jurídicos los cuales son clave para desarrollar una investigación cualitativa, así mismo, se realiza una recopilación de datos basada en opiniones y perspectivas de personas especializadas en derecho registral por medio de entrevistas abiertas.

#### Diseño

La presente investigación está basada en el diseño de la Teoría Fundamentada puesto que se busca analizar la relevancia entre la aplicación de un criterio uniforme en la calificación registral y la seguridad jurídica de los usuarios, para ello se utilizarán datos tales como artículos científicos y entrevistas abiertas a los especialistas en materia registral.

Asimismo, Hernández, Fernández y Baptista (2014; p. 472) señalan que el propósito de la teoría fundamentada es “(...) desarrollar teoría basada en datos empíricos y se aplica a áreas específicas.”. Es así que, para el presente trabajo de investigación se utilizan datos empíricos tales como las entrevistas que son datos de experiencias directa de los registradores y técnicos registrales quienes se encargan de realizar la calificación registral.

## **Tipo**

Para la presente investigación se empleó el tipo de investigación descriptiva, puesto que, tal y como mencionan, Hernández, Fernández y Baptista (2014; p. 92) “Con los estudios descriptivos se busca especificar las propiedades, las características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis.”. Asimismo, para la presente investigación se realizará una recopilación de datos basados en experiencias, opiniones y perspectivas de personas especializadas en derecho registral mediante entrevistas y documentos tales como artículos científicos.

### **2.2. Población y muestra**

La población que se ha delimitado para la obtención de un resultado verídico en la presente investigación ha sido la Zona Registral N° IX Sede Lima, en la cual laboran actualmente 194 registradores públicos y 224 asistentes de registrador quienes realizan la calificación de títulos y son especialistas en la materia de derecho registral.

Asimismo, se tomará específicamente como muestra a 10 de los especialistas de la zona registral N° IX sede Lima, del registro de bienes muebles debido a que, tal y como lo señalan Hernández, Fernández y Baptista (2014; p.175), “La muestra es, en esencia, un subgrupo de la población. Digamos que es un subconjunto de elementos que pertenecen a ese conjunto definido en sus características al que llamamos población.”

### **2.3. Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos**

Para la presente investigación se emplearán técnicas tales como entrevistas, siendo su principal instrumento una guía de entrevista mediante la cual se formularán preguntas tanto abiertas como directas a especialistas en el tema de derecho registral con la finalidad de dar respuesta por medio de su análisis tanto a la pregunta general como a las preguntas específicas de la presente investigación, asimismo, el número de preguntas que se realizarán a cada entrevistado serán diez, las mismas que serán formuladas con términos jurídicos

registrales los cuales el especialista domina con total facilidad, así como también con términos sencillos con el fin de obtener respuestas precisas y que sean factibles de entender para el lector.

Hernández, Fernández y Baptista (2014; p. 460) afirman que “En el análisis de datos cualitativos el proceso esencial consiste en que recibimos datos no estructurados y los estructuramos e interpretamos.” Es decir, en la investigación cualitativa la acción principal para el análisis de datos consiste en proporcionar una estructura a los datos recibidos, dichos datos suelen ser muy variados, pero giran en torno a lo observado por el investigador o a lo narrado por los participantes. Es por ello que, en la presente investigación analizaremos las entrevistas realizadas a los diferentes especialistas, las cuales serán de mucha utilidad para lograr resultados eficaces.

#### **2.4. Limitaciones**

Respecto al límite de antigüedad de un libro o artículo científico señalado por el asesor como un máximo de 5 años, encontramos limitaciones al momento de realizar la búsqueda de materiales para el desarrollo de nuestro tema de tesis, puesto que, muchos de los documentos tenían una antigüedad mayor a la fijada.

Realizadas las entrevistas a los especialistas en la materia, para así poder obtener resultados objetivos que desarrollamos en el capítulo III a través de las preguntas, objetivos e hipótesis, encontramos limitaciones dada la coyuntura del estado de emergencia en el que nos encontramos, se dificulta mucho el poder realizar entrevistas de forma presencial, es por ello que decidimos aplicar las herramientas que teníamos a nuestra disposición y optamos por realizar entrevistas por medio de correo electrónico y así poder obtener una investigación sustentada en opiniones de primera mano y a la vez, salvaguardar la salud de los especialistas y de nosotras, las investigadoras.

#### **2.5. Procedimiento**

La presente investigación se inicia con la idea de analizar si la Zona Registral N° IX Sede Lima en realidad brinda una adecuada seguridad jurídica a los usuarios que realizan diferentes trámites registrales para lograr la inscripción de su propiedad o derecho, luego de ello, informándonos más sobre el tema, logramos encontrar que la calificación de títulos registrales es un procedimiento que el Registrador Público realiza para verificar la legalidad de los actos registrales y de acuerdo a ello se proceda con la inscripción de los mismos.

Ya habiendo realizado búsqueda de información en investigaciones anteriores tales como tesis y revistas científicas, el siguiente paso fue la recolección de información a través de entrevistas a los especialistas en la materia para luego poder analizarlas, dado que la presente investigación es cualitativa, se busca analizar datos y al mismo tiempo generar vínculos con un grupo de personas quienes aportarán sus conocimientos para obtener información y llevarlos al análisis. En las entrevistas utilizamos preguntas abiertas y directas, las cuales fueron formuladas mediante correo electrónico debido a la coyuntura por la que estamos atravesando actualmente.

El análisis de datos en la presente investigación fue realizado de forma paralela a las entrevistas, ya que ésta investigación es cualitativa, el análisis de datos se puede realizar desde el momento en el que el investigador cuenta con datos no estructurados, es decir desde la observación que el mismo realiza para dar una estructura a dichos datos, complementados con las observaciones y conocimientos de los participantes que en este caso fueron los registradores públicos y técnicos registrales.

## **2.6. Aspectos éticos**

Respecto a los criterios éticos, podemos señalar que en la presente investigación fueron citados diversos autores para lo cual se utilizó el formato APA 6ta Edición 2019, respetando debidamente los derechos de autor que fueron incluidos en la presente investigación de una manera confiable y transparente, asimismo se utilizaron entrevistas, las cuales fueron

realizadas con el debido respeto y consentimiento de los especialistas quienes ayudaron con su aporte a la presente investigación. Es por ello que como investigadoras podemos garantizar que la presente investigación no ha incurrido en plagio.

### CAPÍTULO III. RESULTADOS

Realizado el análisis de datos que obtuvimos mediante las entrevistas dirigidas a los especialistas de la Zona Registral N° IX Sede Lima, con la finalidad de conocer su opinión respecto a la uniformidad de criterios registrales, y así brindar un respaldo a la presente investigación; procedemos a realizar el desarrollo de los resultados, evaluando de forma crítica sus opiniones relacionadas a la realidad del sistema registral actual.

Para el **Objetivo General** que tiene como tema principal analizar si la uniformidad de la calificación es relevante para brindar una adecuada seguridad jurídica de los usuarios en la Zona Registral N° IX de Lima se tendrá en cuenta lo siguiente:

Bellido (2021) y Mezzano (2021) Sostienen que, actualmente la unificación de criterios en la calificación registral no es necesaria para generar seguridad jurídica en los usuarios, dado que señalan que el registrador al ser la primera instancia cuenta con autonomía de criterio propio lo cual lo faculta para guiarse por sus propios lineamientos, así mismo, afirman que, el registrador al realizar su labor calificadora, realiza una valoración integral del título, la cual genera certeza para determinar si el mismo debe ser materia de inscripción y con ello garantizar la seguridad jurídica.

En la misma línea, Córdova (2021) no considera la falta de unificación como un problema en general, sin embargo, sostiene que es una característica presente en temas específicos, es por lo que el Tribunal Registral entra a tallar dictando precedentes de observancia obligatoria que buscan unificar ciertos criterios.

Por otro lado, Lezameta, Martínez, Rodríguez, Medina, Martínez, Méndez y Yupanqui (2021) coinciden que efectivamente, existe falta de unificación de criterios durante la calificación de títulos, dado que cada registrador interpreta la normativa de forma diferente, tomando en cuenta criterios personales y subjetivos.

Complementando la idea, Bellido, Mezzano, Lezameta, Martínez, Rodríguez, Medina, Martínez, Méndez y Yupanqui (2021) sostienen que la calificación integral del título es importante para generar seguridad jurídica en los usuarios, puesto que, de esta manera se busca tener la certeza de que los actos y derechos tendrán mérito a la inscripción.

Para el **Objetivo Específico 1** que tiene como tema principal explicar si la uniformidad de la calificación registral es una valoración integral certera se tendrá en cuenta lo siguiente:

Mezzano (2021) y Córdova (2021) sostienen que aplicar un criterio uniforme no es fundamental para lograr una valoración integral certera del título, puesto que, los registradores y técnicos registrales se rigen al reglamento y a la normativa correspondiente.

En la misma línea Lezameta (2021) y Bellido (2021) coinciden que, aplicar un mismo criterio podría ser beneficioso para lograr una valoración integral certera, sin embargo, sostienen que los registradores cuentan con independencia para realizar la calificación utilizando su propio criterio sin que ello afecte, puesto que, el sistema registral limita al registrador a ejercer abuso o exceso de funciones.

Por otro lado, Martínez (2021), Rodríguez (2021), Medina (2021), Martínez (2021), Méndez (2021), Yupanqui (2021) sostienen que, es necesaria la aplicación de un criterio uniforme para lograr una valoración integral certera, dado que, de tal manera se evitaría generar resultados diferentes en relación a dos títulos con la misma naturaleza.

Para el **Objetivo Específico 2** que tiene como tema principal señalar si la seguridad jurídica es un principio utilizado de forma eficiente durante la calificación registral se tendrá en cuenta lo siguiente:

Mezzano (2021), Córdova (2021), Lezameta (2021), Bellido (2021), Martínez (2021), Méndez (2021), Yupanqui (2021). Sostienen que la seguridad jurídica es utilizada de forma eficiente durante la calificación registral, ya que, esta situación se ve aplicada

cuando el usuario obtiene la protección de sus bienes frente a terceros mediante la inscripción, obteniendo su titularidad.

Por otro lado, Rodríguez (2021), Medina (2021) y Martínez (2021) señalan que en la mayoría de los casos la seguridad jurídica se encuentra efectivamente aplicada, sin embargo, también se evidencian deficiencias en la calificación, que generan el vencimiento de plazos, ya que, se ve afectada por el exceso de títulos que son asignados a la sección registral, por ello el registrador suele ser menos metodoso al realizar su calificación.

Para el **Objetivo Específico 3** que tiene como tema principal indicar si la seguridad jurídica garantiza un resultado predecible en los usuarios se tendrá en cuenta lo siguiente:

Mezzano (2021), Lezameta (2021), Bellido (2021), Rodríguez (2021), Martínez (2021), Mendez (2021) Sostienen que la predictibilidad es un principio aplicado de manera constante, ya que, el sistema registral cuenta con ciertas formalidades en su calificación que permiten predecir el cumplimiento de los principios, los mismos que propician la inscripción de dichos actos.

Por otro lado, Córdova (2021), Martínez (2021) y Medina (2021) Señalan que la predictibilidad no es un principio que se aplique actualmente debido a que no existe una unificación de criterios durante la calificación de títulos, sin embargo, es algo que se tiene como objetivo, por lo cual se realizan reuniones para lograr acuerdos de unificación de criterios en casos reiterativos entre los registradores.

## CAPÍTULO IV. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

### 4.1. Discusión

Para el **Objetivo General** que tiene como tema principal analizar si la uniformidad de la calificación es relevante para brindar una adecuada seguridad jurídica de los usuarios en la Zona Registral N° IX de Lima se tendrá en cuenta lo siguiente:

Barba (2018) Señala que, el registrador califica bajo los criterios de validez que brindan legalidad y seguridad jurídica en los actos que deba evaluar, esto implica que se conduzca bajo las leyes vigentes y que la calificación se dé tanto de fondo como de forma, brindando resultados esperados por el usuario, aplicando una calificación uniforme que brinda seguridad jurídica, por el respaldo que brinda la inscripción y además porque al abordar la forma y fondo del instrumento, resulta claro que el contenido de este beneficia al usuario y no al contrario.

Complementando la idea Solís (2017) Sostiene que, la calificación del registrador debe estar vinculada a sus valores, los cuales aplicará a nivel personal y profesional, ya que, así podemos asegurarnos que la calificación será idónea, basada en la legalidad y por lo tanto contará con uniformidad, pues no se dará cabida a calificaciones de mala fe o que pretendan brindar beneficios solo a cierto grupo de usuarios, por el contrario, que pueda brindar esa uniformidad y seguridad jurídica a todos aquellos que se presenten ante el registro.

Asimismo, Bellido, Mezzano, Lezameta, Martínez, Rodríguez, Medina, Martínez, Méndez y Yupanqui (2021) consideran que la calificación integral del título es primordial para generar seguridad jurídica en los usuarios, de esta forma se busca generar certeza en que los instrumentos tendrán mérito a la inscripción.

Por otro lado, Lezameta, Martínez, Rodríguez, Medina, Martínez, Méndez y Yupanqui (2021) indican que, sí existe una falta de unificación de criterios durante la calificación, puesto que, cada registrador interpreta la normativa a criterio personal.

En este contexto, se entiende que la unificación de criterios registrales es fundamental para poder asegurar una inscripción que brindes seguridad jurídica en los usuarios, y que a pesar de los distintos tipos de criterios que puedan manejar los registradores, siempre deben guiarse por la predictibilidad que genera seguridad jurídica.

Sin embargo, Bellido (2021) y Mezzano (2021) Señalan que, hoy en día la unificación de criterios en la calificación registral no es indispensable para generar seguridad jurídica en los usuarios, pues se indica el registrador al ser la primera instancia tiene libertad al calificar, lo cual lo faculta para guiarse por sus propios criterios, también afirman que el registrador al calificar, desarrolla una valoración integral del título, que genera certeza al determinar si corresponde la inscripción del título y así garantizar la seguridad jurídica.

Así también, Córdova (2021) señala que la falta de unificación no es un problema general, sino que, solo se presenta en situaciones específicas, por lo cual el Tribunal Registral, se pronuncia respecto a ello generando precedentes de observancia obligatoria.

Podemos apreciar en base a las opiniones de los especialistas, que la unificación no siempre es la única herramienta para lograr la inscripción de un título, puesto que, utilizando su propio criterio también consiguen generar seguridad jurídica en los usuarios.

Para el **Objetivo Específico 1** que tiene como tema principal explicar si la uniformidad de la calificación registral es una valoración integral certera se tendrá en cuenta lo siguiente:

Ávila (2017) Sostiene que, la valoración integral de los títulos se debe realizar de manera uniforme tomando en cuenta la documentación presentada por los usuarios que da mérito a la inscripción de un título, generando resultados positivos y brindándoles seguridad jurídica por medio del respaldo que les brinda el registro a través de la inscripción de los instrumentos y documentos que sean procedentes de acuerdo a una calificación uniforme.

De la misma forma Martínez (2021), Rodríguez (2021), Medina (2021), Martínez (2021), Méndez (2021), Yupanqui (2021) manifiestan que, ser requiere aplicar un criterio

uniforme para obtener una valoración integral certera, así se evitaría generar resultados distintos respecto a dos títulos con la misma naturaleza.

El criterio que aplique el registrador durante su calificación debe ser uniforme, pues solo así podemos tener la certeza de que esta se desarrolla con una valoración integral, obteniendo la inscripción de los títulos.

Sin embargo, Cortés y Martínez (2017) Advierten que, los poderes extranjeros deben ser evaluados por dos filtros, el notarial y el registral, no obstante, señala que en muchas oportunidades la valoración notarial no valida los poderes, por lo que de forma automática la valoración registral desestima también dicha documentación, en esta situación los autores indican que el registrador debe realizar una valoración integral de los documentos a pesar de tener un antecedente notarial, el registrador debe realizar dicha valoración que confirme o contradiga con certeza su calificación registral.

En la misma línea Córdova (2021) y Mezzano (2021) indican que aplicar un criterio uniforme no es importante para lograr una valoración integral certera del título, dado que, los especialistas registrales se rigen al reglamento establecido por el sistema registral.

Así también, Bellido (2021) y Lezameta (2021) señalan que, aplicar un mismo criterio puede ser positivo para obtener una valoración integral certera, pero sostienen que los registradores cuentan con autonomía para calificar aplicando su propio criterio sin que ello afecte, ya que, el propio sistema registra les pone límites para evitar el abuso de sus funciones durante la calificación registral.

Para el **Objetivo Específico 2** que tiene como tema principal señalar si la seguridad jurídica es un principio utilizado de forma eficiente durante la calificación registral se tendrá en cuenta lo siguiente:

Soriano y Ticona (2017) Indican que, la calificación registral y la seguridad jurídica se encuentran profundamente relacionadas, ya que, utilizan principios registrales como

herramientas que brindan legalidad a los títulos presentados por los usuarios, esto quiere decir que los alcances de la calificación serán aplicados de forma uniforme, pues la finalidad de la misma es garantizar seguridad jurídica en los usuarios.

Bellido (2021), Córdova (2021), Lezameta (2021), Martínez (2021), Méndez (2021), Mezzano (2021), Yupanqui (2021). Advierten que, la seguridad jurídica es aplicada adecuadamente durante la calificación registral, puesto que, esta situación se evidencia cuando el usuario adquiere la inscripción de su título, la cual, le brinda protección frente a terceros.

Así mismo, Hernández (2018) Señala que, la seguridad jurídica se entiende como la certeza que todo ciudadano debe tener cuando solicita tutela al Estado, ya que, esta se respalda en normas jurídicas que son explícitas dentro de nuestro sistema legal, además advierte que cuando hablamos de seguridad jurídica nos referimos a justicia e imparcialidad, las cuales deben ser impartidas por todos los organismos que conforman el Estado, esto incluye a los registros públicos y los procedimientos registrales que debe desarrollar siempre evocando estos principios.

Además, Diana (2018) En su investigación advierte que, el Estado debe implementar a la seguridad jurídica como un principio fundamental dentro de los actos jurídicos económicos y patrimoniales, ya que, al no aplicarse este principio, muchos negocios jurídicos se dan de forma clandestina, situación que puede afectar al registro, ya que, muchos actos inscribibles corresponden a la esfera patrimonial, por lo que deben contar con una calificación basada en principios como la seguridad jurídica que permite visibilizarlos como actos legales y públicos.

Por otro lado, Martínez (2021), Medina (2021) y Rodríguez (2021), afirman que en la gran parte de los casos la seguridad jurídica es aplicada correctamente, no obstante, también se presentan defectos en la calificación registral, como el vencimiento de plazos

generado por la gran cantidad de títulos que ingresan a cada sección, en esa situación el registrador suele ser menos minucioso al calificar.

Para el **Objetivo Específico 3** que tiene como tema principal indicar si la seguridad jurídica garantiza un resultado predecible en los usuarios se tendrá en cuenta lo siguiente:

Bellido (2021), Martínez (2021), Mendez (2021), Mezzano (2021), Lezameta (2021), Rodríguez (2021), Señalan que la predictibilidad es un principio que se aplica constantemente, debido a que el sistema registral tiene formalidades en su calificación que guían hacia el cumplimiento de los principios, los mismos que generan la inscripción.

Asimismo, Coronel (2017) El autor sostiene que, la calificación registral debe estar fundamentada en los principios registrales, ya que estos garantizan que tanto la calificación como la inscripción sean actos válidos y predecibles para el usuario, adicional a ello se busca generar mayor seguridad jurídica mediante la solicitud de documentos que sean necesariamente requeridos por el registrador, caso contrario el usuario no tendría claro que documentos son imprescindibles, lo que puede generar retrasos en la calificación, estos criterios válidos proponen la creación de sistemas informáticos que respalden la documentación enviada y genere mayor predictibilidad en la calificación registral.

Por otro lado, Córdova (2021), Martínez (2021) y Medina (2021), advierten que la predictibilidad no es un principio que se aplique en la actualidad, pues no existe un solo criterio durante la calificación, no obstante, se busca tenerla como finalidad, por ello, se desarrollan reuniones donde se acuerda unificar criterios en casos similares entre los registradores.

Asimismo, Zamora (2019) Advierte que, en la mayoría de veces no se cumple con realizar una calificación predecible, lo cual afecta la finalidad primordial que tiene el registro, que viene a ser el brindar seguridad jurídica a los usuarios, señala además que la

calificación genera mucha incertidumbre y que existen muchas trabas al momento de realizarla, lo cual trae consigo la falta de predictibilidad.

## **4.2. Conclusiones**

### **Conclusión específica I**

Respecto a la calificación registral, se concluye que no es aplicada de manera uniforme en los registros públicos, puesto que, cada registrador maneja un criterio diferente durante la evaluación de títulos registrales, sin embargo, esto no quiere decir que el criterio que manejan de forma individual sea ilegal o sobrepase los límites que impone el reglamento, es decir, todos se basan en la normativa referida a la calificación de títulos registrales, especialmente en el Reglamento General de los Registros Públicos así como también en normas complementarias, por ello, consideramos que la calificación registral que realiza no cuenta con uniformidad, pues el registrador no realiza una valoración integral del título, por lo que sería necesario que se realicen acuerdos entre los registradores para lograr obtener la uniformidad que los usuarios requieren, ya que, si bien es cierto todos se basan en la misma normativa, cada uno la aplica utilizando su criterio personal, interpretándose de manera distinta generando incertidumbre respecto a los resultados de la calificación en los usuarios.

### **Conclusión Específica II**

Respecto a la seguridad jurídica, logramos concluir, que es la certeza que tiene el usuario respecto a la tutela y respaldo que le brindan los organismos estatales, por lo que, es uno de los objetivos principales que busca garantizar el registro mediante la inscripción de los títulos, para así brindar una protección jurídica a los usuarios, por ello, confiamos en que los registros públicos le brindarán esa protección jurídica a nuestros bienes frente a terceros, pues al otorgar publicidad a la inscripción de nuestros títulos, se asume que es de conocimiento público. La seguridad jurídica es otorgada durante la calificación registral mediante la inscripción, siempre y cuando, esta haya sido uniforme e integral, caso contrario

como se ha evidenciado, los usuarios no se sienten respaldados y encuentran trabas en sus inscripciones lo cual genera incertidumbre respecto a las funciones que debe cumplir el registro para con los usuarios.

### **Conclusión Específica III**

Respecto a la seguridad jurídica como garantista de un resultado predecible, concluimos que tanto la seguridad jurídica como la inscripción de un título registral son consecuencias de una calificación registral realizada de forma integral, siendo que la inscripción genera seguridad jurídica en los usuarios, así también evidenciamos que la predictibilidad es un principio registral fundamental durante la calificación. No obstante, los Registradores Públicos cuentan con autonomía y criterio propio durante la calificación registral, generando que los resultados puedan variar durante la calificación, por más que la naturaleza de los títulos sea la misma, es por ello que la predictibilidad no puede ser garantizada durante la calificación registral.

### **Conclusión General**

El estudio de la uniformidad de la calificación registral y la certeza que genera la seguridad jurídica en los usuarios en la zona registral N° IX de Lima, 2020; nos hizo determinar que la calificación registral no está realizándose en todas las situaciones de forma uniforme e integral, pues los registradores no utilizan criterios unificados como herramientas para generar uniformidad en los títulos; entendemos además que la certeza que genera la seguridad jurídica en los usuarios es fundamentada a su vez en la calificación que puedan realizar los especialistas registrales, por lo cual los especialistas deberían unificar criterios, llegar a acuerdos e incentivar la aplicación de estos, para que de esa manera, la cantidad de títulos que no cuenten con una calificación uniforme e integral, se reduzcan y eventualmente se pueda tener certeza y predictibilidad durante la calificación registral, teniendo el respaldo de la seguridad jurídica, y las garantías que nos brinda el Estado por medio del registro

público, cumpliendo finalmente con su rol principal que es brindar seguridad y respaldo a los usuarios del registro.

## REFERENCIAS

- Almenara, J.L. (2016). *El objeto del registro y los nuevos retos desde el nuevo reglamento de publicidad registral del Perú*. Lima, Perú: Fuero Registral.
- Ávila Solano, F. (2017). El registrador de la propiedad y la impugnación de las negativas de inscripción (*Tesis de grado*). Universidad regional autónoma de los andes. Ambato, Ecuador. Recuperado de <https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/7216>
- Coronel Pardavé, N. (2017). Análisis de los límites a la función de calificación registral a la luz de la resolución No 329-2013-SUNARP-TR-A (*Tesis de grado*). Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, Perú. Recuperado de <https://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/153484>
- Cotrina Oliva, J. (2018). La alerta registral y la seguridad jurídica de los Registros Públicos (*Tesis de grado*). Universidad Autónoma del Perú. Lima, Perú. Recuperado de <http://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/20.500.13067/612>
- Diana, E. (2018). A qué responde: la doctrina jurídica del endeudamiento privado en la España del antiguo régimen. Anuario jurídico y económico escurialense. Vol. 51, pp. 77-98. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6332779>
- Erazo, S. (2021). Principios de legalidad en la inscripción realizada por el registrador de la propiedad. (*Tesis de grado*). Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. Guayaquil, Ecuador. Recuperado de <http://201.159.223.180/handle/3317/16754>
- Freire, A., Costa, M., & Mendes, P. (2017). El proceso judicial electrónico, la seguridad jurídica y violaciones de los derechos fundamentales desde el punto de vista del sistema jurídico brasileño. Revista de derecho comunicaciones y nuevas tecnologías. 17.1–19.

- Hernández Sapieri, R., Fernández Collado, C. y Baptista Lucio, P. (2014). Metodología de la Investigación. México: McGRAW-HILL. Recuperado de [https://www.esup.edu.pe/descargas/dep\\_investigacion/Metodologia%20de%20la%20investigacion%205ta%20Edición.pdf?fbclid=IwAR1cQGVn83C0HPfXjUpgxrb8WN-Mx8XEO\\_461K8xQnKIGwc2mmSLJiNqfQ](https://www.esup.edu.pe/descargas/dep_investigacion/Metodologia%20de%20la%20investigacion%205ta%20Edición.pdf?fbclid=IwAR1cQGVn83C0HPfXjUpgxrb8WN-Mx8XEO_461K8xQnKIGwc2mmSLJiNqfQ)
- Ibarra Diaz, J. (2017). Alcances de la calificación registral de los laudos arbitrales a instancia de registros públicos (*Tesis de grado*). Universidad Autónoma del Perú. Lima, Perú. Recuperado de [https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/AUTO\\_7b4d3cceb88daf74cc7b51ba8f271d6](https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/AUTO_7b4d3cceb88daf74cc7b51ba8f271d6)
- Martínez-Cortés, J. (2017). Estudios jurisprudenciales: poderes extranjeros y juicio de equivalencia. Cuadernos de derecho y comercio, Vol. 67. pp. 303–321. Recuperado de <https://web.s.ebscohost.com/abstract?direct=true&profile=ehost&scope=site&authype=crawler&jrnl=15754812&AN=126110394&h=NWkQinHWNZJz%2fEMLqhYz%2bAv%2bkv%2fImA1NB6F6g%2fTDEtjFh%2bliHMIqyFyYR4lEhqcjhKQhHHILNxncZVMD8g2DA%3d%3d&crl=c&resultNs=AdminWebAuth&resultLocal=ErrCrlNotAuth&crlhashurl=login.aspx%3fdirect%3dtrue%26profile%3dehost%26scope%3dsite%26authype%3dcrawler%26jrnl%3d15754812%26AN%3d126110394>
- Mayor del Hoyo, M. (2015). La protección del titular registral mediante la acción del artículo 41 de la Ley Hipotecaria en el sistema inmobiliario registral español. Revista de Derecho. vol. 7, pp.137 - 152. Recuperado de <https://revistas.uchile.cl/index.php/RDEP/article/view/37268>
- Mego Silva, A. (2018). Análisis crítico de la calificación registral de laudos arbitrales en la Zona Registral IX Sede Lima 2017 (*Tesis de grado*). Universidad Cesar Vallejo. Lima, Perú. Recuperado de <https://renati.sunedu.gob.pe/handle/sunedu/2959041>

- Milano, C. (2012). La calificación registral y la figura del registrador. *Revista De La Facultad De Derecho*, Vol. 32, pp. 253-265. Recuperado de <https://revista.fder.edu.uy/index.php/rfd/article/view/34>
- Monar Luna, 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 grado*). Universidad Norbert Wiener. Lima, Perú. Recuperado de <http://repositorio.uwiener.edu.pe/xmlui/handle/123456789/1752>
- Montaña, J y Porras, A. (2011). Apuntes de derecho procesal constitucional. Centro de Estudios y Difusión del Derecho Constitucional (CEDEC). Quito, Ecuador: RisperGraf C.A.
- Montero Montero y Salazar Rodríguez. (2013). Derecho de defensa en la jurisprudencia de la Corte Interamericana de derechos humanos. Costa Rica. Recuperado de <https://www.kerwa.ucr.ac.cr/handle/10669/81538>
- Moya Delgado, C. (2017). El alcance del control de legalidad registral a las órdenes judiciales en el registro mercantil (*Tesis de grado*). Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. Guayaquil, Ecuador. Recuperado de <http://201.159.223.180/handle/3317/7480>
- Ojeda Paravicino, Y. (2017). La publicidad registral y derechos fundamentales según los registradores públicos del registro de predios de la zona registral N° IX – Sede Lima. Año 2016 (*Tesis de grado*). Universidad Inca Garcilaso de la Vega. Lima, Perú. Recuperado de <http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/1238>
- Osuna, B. G., & Arias, P. (2019). El 'ciberarbitraje' y su vinculación con los derechos humanos como imperativo ético en Ecuador. *Revista ibérica de sistemas e tecnologías*

de informação. pp. 338-349. Recuperado de

<https://www.proquest.com/docview/2318540760/fulltext/239CCD8039343AFPQ/1?accountid=41232>

Puerta Tuesta, J. (2017). Los documentos complementarios: la disyuntiva en la calificación registral de los instrumentos públicos desde el artículo 2010 del código civil (Tesis de grado). Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, Perú. Recuperado de <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/8597>

Rey Barba, S. (2018). La calificación registral de las cláusulas abusivas en los préstamos hipotecarios (Tesis Doctoral Inédita). Universidad de Sevilla, Sevilla, España. Recuperado de <https://idus.us.es/handle/11441/80986>

Rey Barba, S. (2014). La calificación registral de las cláusulas abusivas en las hipotecas. In Desahucios y ejecuciones hipotecarias (*Tesis de doctorado*). Universidad de Sevilla. Sevilla, España. Recuperado de <https://idus.us.es/handle/11441/80986>

Peña, S. (2018). Calificación registral de títulos por el juez y su incidencia negativa en la seguridad jurídica registral, análisis del artículo 2011 del código civil peruano (*Tesis de grado*). Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo. Huaraz, Perú. Recuperado de <http://repositorio.unasam.edu.pe/handle/UNASAM/2248>

Robina Ramírez, R., & Candela Talavero, J. (2016). Ética y seguridad jurídica en la actuación contractual de la administración pública. *Revista Empresa y humanismo*. Vol. 19(2), pp. 153–178. Recuperado de <https://revistas.unav.edu/index.php/empresa-y-humanismo/article/view/6840>

Salomón Peña, G. (2018). Calificación registral de títulos por el juez y su incidencia negativa en la seguridad jurídica registral, análisis del artículo 2011 del código civil peruano (*Tesis de grado*). Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo. Huaraz, Perú. Recuperado de <http://repositorio.unasam.edu.pe/handle/UNASAM/2248>

- Sanabria, I. (2016). *Seguridad jurídica y responsabilidad frente a la inscripción de un título fraudulento*. Lima, Perú: Fuero Registral.
- Salto Carbajal, O. (2016). Legitimación procesal para la efectiva protección de los derechos establecidos en la Constitución sobre árboles y animales en la ciudad de Quito en el año 2014 (*Tesis de grado*). Universidad Central del Ecuador. Quito, Ecuador. Recuperado de <http://www.dspace.uce.edu.ec/handle/25000/6080>
- Serra Rexach, E. (2013). *España: Crecer en la nueva economía global*. España: Fundación de estudios financieros.
- Solís Quintana, C. (2017). La ética en el registrador y la seguridad jurídica en la zona registral IX – Sunarp (*Tesis de grado*). Universidad Inca Garcilaso de la Vega. Lima, Perú. Recuperado de <http://168.121.45.179/handle/20.500.11818/1942>
- Soriano Ingaroca, R. y Ticona Flores, V. (2017). La calificación de títulos y la seguridad jurídica en la Sunarp oficina registral de Huancayo en el año 2017 (*Tesis de grado*). Universidad Peruana los Andes. Huancayo, Perú. Recuperado de <http://www.repositorio.upla.edu.pe/handle/20.500.12848/669>
- Torres Zárate. (2018). La Jurisprudencia (su evolución). Revista Alegatos. Vol. 72, pp. 151 - 176. Recuperado de <http://alegatos.azc.uam.mx/index.php/ra/article/view/388>
- Zamora Brenneisen, V. (2019). La Falta de Predictibilidad en la Calificación Registral. (*Tesis de grado*). Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, Perú. Recuperado de <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/16343>

## ANEXOS

### ANEXO N.º 1. Matriz de consistencia.

PROBLEMA	OBJETIVOS	VARIABLES	HIPÓTESIS	METODOLOGÍA	POBLACIÓN
<p><b>Problema general:</b> ¿Es relevante la uniformidad de la calificación registral para generar certeza respecto a la seguridad jurídica de los usuarios en la zona registral N° IX de Lima, 2020?</p> <p><b>Problemas específicos:</b> ¿Es la uniformidad de la calificación registral una valoración integral certera? ¿Es la seguridad jurídica un principio utilizado de forma eficiente durante la calificación registral? ¿Garantiza el principio de seguridad</p>	<p><b>Objetivo general:</b> Analizar si la uniformidad de la calificación es relevante para brindar una adecuada seguridad jurídica de los usuarios en la zona registral N° IX de Lima, 2020</p> <p><b>Objetivos específicos:</b> Explicar si la uniformidad de la calificación registral es una valoración integral certera. Señalar si la seguridad jurídica es un principio utilizado de forma eficiente durante la calificación registral. Indicar si la seguridad jurídica garantiza un resultado</p>	<p><b>Variable independiente:</b> La uniformidad de la calificación registral.</p> <p><b>Variable dependiente:</b> Seguridad jurídica de los usuarios.</p>	<p><b>Hipótesis general:</b> La uniformidad de la calificación registral genera certeza en la inscripción de los títulos utilizando un mismo criterio respecto a la seguridad jurídica de los usuarios en la zona registral N° IX de Lima, 2020.</p> <p><b>Hipótesis específicas:</b> La uniformidad de la calificación registral si es una valoración integral certera porque abarca los elementos registrales en su totalidad generando una calificación registral predecible  La seguridad jurídica no es un principio</p>	<p><b>Tipo:</b> La metodología empleada es de tipo descriptiva puesto que se realiza una recopilación de datos basados en experiencias, opiniones y perspectivas de personas especializadas en derecho registral mediante entrevistas y documentos.</p> <p><b>Enfoque:</b> El enfoque empleado es el cualitativo ya que no se tomarán en cuenta mediciones numéricas para obtener los resultados.</p>	<p><b>Población:</b> La población en el presente trabajo son especialistas en la materia de derecho registral de la Zona Registral n° IX – sede Lima, dado que a su especialidad se relacionan con el objeto de estudio del presente trabajo de investigación.</p> <p><b>Muestra:</b> Se tomarán como muestra 10 especialistas en la materia de derecho registral de la Zona Registral N° IX sede Lima.</p>

<p>jurídica un resultado predecible en los títulos presentados por los usuarios?</p>	<p>predecible en los usuarios.</p>		<p>utilizado de forma eficiente durante la calificación registral, puesto que, este representa un respaldo por parte del estado que no se evidencia al momento de la calificación por la falta de uniformidad en la calificación.</p> <p>La seguridad jurídica puede garantizar un resultado predecible en los usuarios, siempre y cuando se aplique durante la calificación registral, pues este principio este ligado con la predictibilidad que deben tener los actos presentados por los usuarios, generando en ellos respaldo por parte del registro.</p>		
--	------------------------------------	--	--	--	--

## ANEXO N° 2. ENTREVISTA

### GUIA DE ENTREVISTA PARA ESPECIALISTAS EN DERECHO REGISTRAL

**TITULO: “LA UNIFORMIDAD DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL RESPECTO A LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS USUARIOS EN LA ZONA REGISTRAL N° IX DE LIMA, 2020”**

**ENTREVISTADO: GUIUSEPPE MEZZANO VALENCIA / TÉCNICO REGISTRAL**

**INDICACIONES:** El presente instrumento está dirigido a especialistas de la zona registral N° IX Sede Lima, con la finalidad de conocer la uniformidad de criterios registrales y así brindar un respaldo a la presente investigación. Se le ruega contestar de forma objetiva, recuerde que no hay respuestas correctas o incorrectas, su opinión es lo que importa.

**OBJETIVO GENERAL:** Analizar si la uniformidad de la calificación es relevante para brindar una adecuada seguridad jurídica de los usuarios en la zona registral N° IX de Lima, 2020

**¿Considera usted que existe una falta de unificación de criterios en la calificación registral? ¿Por qué?**

No, porque el registro es uno solo, la precalificación y calificación registral, no está limitada a ser calificada mediante un solo sistema, existe la posibilidad de realizarse una evaluación muy extensa si es necesaria de un título.

**¿Considera usted que la finalidad de la calificación registral además de la inscripción es también brindarles seguridad jurídica a los usuarios? ¿Por qué?**

Sí, porque es consecuente a la inscripción.

**¿Considera usted que la calificación integral del título es importante para generar seguridad jurídica que trae consigo la inscripción?**

Sí, la calificación integral es importante para generar seguridad jurídica puesto que es el análisis detallado del título

**¿Considera usted que existen obstáculos que impidan al registrador realizar una adecuada calificación?**

No, porque tanto para la calificación como la precalificación de títulos los registradores y técnicos se acogen al reglamento y normativa correspondiente a cada registro.

**OBJETIVO ESPECIFICO<sup>1</sup>: Explicar si la uniformidad de la calificación registral es una valoración integral certera.**

**¿Considera usted que aplicar un criterio uniforme en la calificación de títulos es fundamental para obtener una valoración integral certera?**

No, porque cada registrador puede aplicar su propio criterio sin que eso implique un abuso de funciones, ya que como lo mencioné anteriormente, el registro es uno solo.

**¿Considera usted que una adecuada valoración integral durante la calificación registral genera certeza en los usuarios?**

Sí, una adecuada valoración del título por parte del registrador genera certeza en los usuarios.

**OBJETIVO ESPECIFICO<sup>2</sup>: Señalar si la seguridad jurídica es un principio utilizado de forma eficiente durante la calificación registral.**

**¿Asumiendo que la seguridad es un principio fundamental dentro de la calificación registral, considera usted que este principio se encuentra efectivamente aplicado? ¿Por qué?**

No, la seguridad no es un principio, es el producto final del registro, la seguridad no se aplica, la seguridad jurídica es una finalidad que tiene el registro para sus usuarios.

**¿Considera usted que el tracto sucesivo brinda seguridad jurídica durante la calificación? ¿Por qué?**

Si, porque al ser un principio que se tiene que considerar obligatoriamente en una calificación, proporciona una visión amplia del cómo es que se realizan los actos conexos.

**OBJETIVO ESPECIFICO<sup>3</sup>: Indicar si la seguridad jurídica garantiza un resultado predecible en los usuarios.**

**¿Considera usted que la predictibilidad es una característica constante durante la calificación de los títulos? ¿Por qué?**

Si, la predictibilidad podría entenderse como característica del principio de prioridad excluyente, porque al inicio de la calificación partimos de la evaluación de títulos compatibles o pendientes de inscripción.

**¿Considera usted que un asiento registral con la misma naturaleza que el de un nuevo título puede garantizar su inscripción durante la calificación? ¿Por qué?**

Los asientos registrales, garantizan el derecho de propiedad, de derechos, actos, y de ellos se desprende el poder de los distintos tipos de personas sobre ese mismo acto, de inscribir actos posteriores.

## ANEXO N° 3 ENTREVISTA

### GUIA DE ENTREVISTA PARA ESPECIALISTAS EN DERECHO REGISTRAL

**TITULO: “LA UNIFORMIDAD DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL RESPECTO A LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS USUARIOS EN LA ZONA REGISTRAL N° IX DE LIMA, 2020”**

**ENTREVISTADO: MINOSKA CÓRDOVA CONTRERAS / ASISTENTE REGISTRAL**

**INDICACIONES:** El presente instrumento está dirigido a especialistas de la zona registral N° IX Sede Lima, con la finalidad de conocer la uniformidad de criterios registrales y así brindar un respaldo a la presente investigación. Se le ruega contestar de forma objetiva, recuerde que no hay respuestas correctas o incorrectas, su opinión es lo que importa.

**OBJETIVO GENERAL:** Analizar si la uniformidad de la calificación es relevante para brindar una adecuada seguridad jurídica de los usuarios en la zona registral N° IX de Lima, 2020

**¿Considera usted que existe una falta de unificación de criterios en la calificación registral? ¿Por qué?**

No lo afirmaré como un principio general, pero sí como una característica presente en temas específicos. Es precisamente en la búsqueda de unificar criterios que el Tribunal Registral dicta los precedentes de observancia obligatoria.

**¿Considera usted que la finalidad de la calificación registral además de la inscripción es también brindarles seguridad jurídica a los usuarios? ¿Por qué?**

Si, la finalidad y la razón de existir del Registro es generar seguridad jurídica, en consecuencia, todo el sistema registral y los actos propios del procedimiento registral (tal como la calificación) coadyuvan a dicha finalidad.

**¿Considera usted que la calificación integral del título es importante para generar seguridad jurídica que trae consigo la inscripción?**

Como ya lo mencioné en la pregunta 2, la razón de ser del registro es generar seguridad jurídica por lo cual la calificación integral del título es de suma importancia para lograr ello.

**¿Considera usted que existen obstáculos que impidan al registrador realizar una adecuada calificación?**

No lo afirmaré ya que para la calificación registral se toman en cuenta las herramientas necesarias las cuales son clave para una correcta calificación.

**OBJETIVO ESPECIFICO<sup>1</sup>: Explicar si la uniformidad de la calificación registral es una valoración integral certera.**

**¿Considera usted que aplicar un criterio uniforme en la calificación de títulos es fundamental para obtener una valoración integral certera?**

No lo consideraría fundamental, si bien es cierto, es necesario aplicar un criterio uniforme pero no aplicarlo no significa que no se realiza una correcta valoración de los títulos ya que los registradores y técnicos registrales nos regimos al reglamento y normativa correspondiente.

**¿Considera usted que una adecuada valoración integral durante la calificación registral genera certeza en los usuarios?**

La valoración integral del título es sin duda la función más importante del registrador, ya que, si se realiza correctamente, esta genera certeza a los usuarios.

**OBJETIVO ESPECIFICO<sup>2</sup>: Señalar si la seguridad jurídica es un principio utilizado de forma eficiente durante la calificación registral.**

**¿Asumiendo que la seguridad es un principio fundamental dentro de la calificación registral, considera usted que este principio se encuentra efectivamente aplicado? ¿Por qué?**

La seguridad jurídica más que un principio, es la finalidad que busca el Registro y hasta podría considerársele un valor supremo que busca la sociedad. Sin embargo, como todos sabemos, el Registro no es infalible y en más de una ocasión no ha logrado su finalidad, por ejemplo, en situaciones de duplicidad de partidas con derechos contrapuestos, superposiciones de áreas, supuestos de inexactitud registral, etc.

**¿Considera usted que el tracto sucesivo brinda seguridad jurídica durante la calificación? ¿Por qué?**

La finalidad del Registro es generar seguridad jurídica para el tráfico comercial de bienes, y hacia ese fin apuntan todos los principios registrales, en particular el tracto sucesivo, pues garantiza que ninguna inscripción pueda efectuarse, sin que previamente se inscriba el acto de donde proviene su derecho.

**OBJETIVO ESPECIFICO<sup>3</sup>: Indicar si la seguridad jurídica garantiza un resultado predecible en los usuarios.**

**¿Considera usted que la predictibilidad es una característica constante durante la calificación de los títulos? ¿Por qué?**

No es una afirmación que se cumpla de modo absoluto, diría más bien que es una característica que se busca lograr día con día, precisamente la unificación de criterios redundante en una mayor predictibilidad del resultado del trámite que se va efectuar, lo que a su vez logra generar seguridad en los usuarios del Registro.

**¿Considera usted que un asiento registral con la misma naturaleza que el de un nuevo título puede garantizar su inscripción durante la calificación? ¿Por qué?**

Los asientos registrales se presumen ciertos, mientras no se rectifiquen y esta presunción trae consigo la protección de cualquier tercero que contrate en base a la información que fluye de los asientos registrales.

## ANEXO N° 4 ENTREVISTA

### GUIA DE ENTREVISTA PARA ESPECIALISTAS EN DERECHO REGISTRAL

**TITULO: “LA UNIFORMIDAD DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL RESPECTO A LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS USUARIOS EN LA ZONA REGISTRAL N° IX DE LIMA, 2020”**

**ENTREVISTADO: LUIS ARTURO LEZAMETA SAAVEDRA / REGISTRADOR PÚBLICO**

**INDICACIONES:** El presente instrumento está dirigido a especialistas de la zona registral N° IX Sede Lima, con la finalidad de conocer la uniformidad de criterios registrales y así brindar un respaldo a la presente investigación. Se le ruega contestar de forma objetiva, recuerde que no hay respuestas correctas o incorrectas, su opinión es lo que importa.

**OBJETIVO GENERAL:** Analizar si la uniformidad de la calificación es relevante para brindar una adecuada seguridad jurídica de los usuarios en la zona registral N° IX de Lima, 2020

**¿Considera usted que existe una falta de unificación de criterios en la calificación registral? ¿Por qué?**

Definitivamente falta unificación de criterios en la calificación registral, es por ello que las decisiones de los registradores muchas veces se efectúan teniendo en cuenta las pautas que va marcando el tribunal registral a través de los plenos jurisdiccionales en los cuales se establecen precedentes de observancia obligatoria y en las Resoluciones del Tribunal que no tiene ese carácter, pero son reiterativas.

**¿Considera usted que la finalidad de la calificación registral además de la inscripción es también brindarles seguridad jurídica a los usuarios? ¿Por qué?**

-Evidentemente la calificación registral brinda seguridad jurídica, al exigir el mayor de los controles, exige también coherencia y uniformidad en las decisiones, garantiza la seguridad jurídica para hacer frente a los derechos de los demás, es el mecanismo idóneo de legitimación, fe pública registral, publicidad, constituyendo la seguridad del tráfico jurídico.

**¿Considera usted que la calificación integral del título es importante para generar seguridad jurídica que trae consigo la inscripción?**

Definitivamente sí, puesto que la calificación integral permite al registrador tener la certeza de que los actos y/o derechos deben ser o no inscritos, cumpliéndose con el principio de titulación autentica el cual señala que la inscripción se realiza en virtud del título que conste en instrumento público.

**¿Considera usted que existen obstáculos que impidan al registrador realizar una adecuada calificación?**

No considero que existan obstáculos que impidan realizar una adecuada calificación ya que los registradores cuentan con diversas herramientas registrales y esto permite que se pueda realizar una calificación certera, teniendo acceso a la consulta registral, verificar antecedentes, poder observar partidas vinculadas y doctrina.

**OBJETIVO ESPECIFICO<sup>1</sup>: Explicar si la uniformidad de la calificación registral es una valoración integral certera.**

**¿Considera usted que aplicar un criterio uniforme en la calificación de títulos es fundamental para obtener una valoración integral certera?**

Considero que podría resultar beneficioso para el sistema registral, sin embargo el Registrador Publico cuenta con independencia para realizar la calificación de los títulos sin que ello pueda afectar, debido a que el sistema registral limita al registrador para que no pueda ejercer exceso o abuso en sus funciones.

**¿Considera usted que una adecuada valoración integral durante la calificación registral genera certeza en los usuarios?**

Definitivamente si, puesto que la valoración integral es el deber principal del registrador.

**OBJETIVO ESPECIFICO<sup>2</sup>: Señalar si la seguridad jurídica es un principio utilizado de forma eficiente durante la calificación registral.**

**¿Asumiendo que la seguridad es un principio fundamental dentro de la calificación registral, considera usted que este principio se encuentra efectivamente aplicado? ¿Por qué?**

Si se encuentra efectivamente aplicado, la seguridad jurídica es la garantía dada al individuo por el estado de modo que su persona, sus bienes y sus derechos no sean violentados. La seguridad jurídica es la certeza del derecho que tiene el individuo de modo que su seguridad jurídica no será modificada, garantizando procedimientos regulares y conductas legales establecidas previa y debidamente publicadas.

**¿Considera usted que el tracto sucesivo brinda seguridad jurídica durante la calificación? ¿Por qué?**

El tracto sucesivo si brinda seguridad jurídica, es uno de los ejes fundamentales de la calificación, tiene un carácter formal, ya que debe fundamentarse el poder dispositivo del titular a través del requisito de la previa inscripción, lo cual garantiza la seguridad jurídica a través de la legitimidad registral.

**OBJETIVO ESPECIFICO<sup>3</sup>: Indicar si la seguridad jurídica garantiza un resultado predecible en los usuarios.**

**¿Considera usted que la predictibilidad es una característica constante durante la calificación de los títulos? ¿Por qué?**

Si, la predictibilidad resulta constante durante la calificación, toda vez que la función registral exige que las decisiones sean emitidas con un alto grado de predictibilidad, es decir que el usuario sepa de antemano el desenlace que tendrá su petición.

**¿Considera usted que un asiento registral con la misma naturaleza que el de un nuevo título puede garantizar su inscripción durante la calificación? ¿Por qué?**

El asiento registral brinda seguridad jurídica, al resumir los datos fundamentales contenidos en el título, dan fe de los datos más importantes, es la constatación escrita en un registro, derivada de un título, la cual es plasma en una inscripción, anotación, notas marginales, cancelaciones, es la situación escrita y no debe confundirse con el título que es el documento donde se fundamenta un derecho o un acto.

## ANEXO N° 5 ENTREVISTA

### GUIA DE ENTREVISTA PARA ESPECIALISTAS EN DERECHO

**TÍTULO: LA UNIFORMIDAD DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL Y SU RELEVANCIA EN LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS USUARIOS EN LA ZONA REGISTRAL N° IX DE LIMA, 2020**

**ENTREVISTADO: MELANIE GRACE BELLIDO PEÑA / TÉCNICO REGISTRAL**

**INDICACIONES:** El presente instrumento está dirigido a especialistas de la zona registral N° IX Sede Lima, con la finalidad de conocer la uniformidad de criterios registrales y así brindar un respaldo a la presente investigación. Se le ruega contestar de forma objetiva, recuerde que no hay respuestas correctas o incorrectas, su opinión es lo que importa.

**OBJETIVO GENERAL:** Analizar si la uniformidad de la calificación es relevante para brindar una adecuada seguridad jurídica de los usuarios en la zona registral N° IX de Lima, 2020

**¿Considera usted que existe una falta de unificación de criterios en la calificación registral? ¿Por qué?**

No, si bien es cierto en la calificación registral, los funcionarios a cargo, es decir los Registradores Públicos, al ser la primera instancia registral cuentan con criterio propio para realizar la misma. Sin embargo, dicha función es realizada en base a principios registrales y reglamentos debidamente establecidos, así como también a los pronunciamientos vinculantes de la segunda instancia de la materia, El Tribunal Registral. Lo cual, permite que exista concordancia y/o unificación que le garantice a los administrados la seguridad jurídica que le brinda el registro como una de sus principales finalidades.

**¿Considera usted que la finalidad de la calificación registral además de la inscripción es también brindarles seguridad jurídica a los usuarios? ¿Por qué?**

Si, el sistema registral peruano no solo cumple una función meramente de inscripción, sino que también tiene como mayor finalidad el de proveer de seguridad jurídica a través de la inscripción de actos jurídicos en específico a través de sus diversos registros como de la publicidad de los mismos.

**¿Considera usted que la calificación integral del título es importante para generar seguridad jurídica que trae consigo la inscripción?**

Sí, de hecho, el T.U.O del RGRP especifica de manera literal como definición de la calificación como una “evaluación integral” de los títulos presentados para su inscripción. Esto debido a que el registro se basa en el principio de titulación autentica, puesto que busca tener la convicción de que los actos y derechos necesarios para la inscripción de los títulos de han dado.

**¿Considera usted que existen obstáculos que impidan al registrador realizar una adecuada calificación?**

NO, el Registrador Publico en base a su función y a la importancia que radica en la misma, cuenta con diversas herramientas registrales que le permiten realizar una acertada calificación registral ya sea como el análisis de partidas vinculadas o el acceso a Doctrina registral. Sin embargo, un aspecto a considerar, es que el registro se basa en la Fe Publica, por lo que, es función del notario el acreditar hechos de la realidad que permiten otorgarle legalidad al acto al inscribirse y el registrador a evaluar el instrumento público por el cual se solicita la inscripción.

**OBJETIVO ESPECIFICO<sup>1</sup>: Explicar si la uniformidad de la calificación registral es una valoración integral certera.**

**¿Considera usted que aplicar un criterio uniforme en la calificación de títulos es fundamental para obtener una valoración integral certera?**

Si bien es cierto que el contar con un criterio uniforme de calificación registral resulta beneficioso para el nuestro sistema registral, también importante que, así como en la vía judicial existen precepto de legalidad para la valoración jurídica. En la rama registral, el Registrador Público cuenta con una independencia de calificación sin que ello implique un exceso o abuso de sus funciones, pues la misma es garantizada por los principios registrales.

**¿Considera usted que una adecuada valoración integral durante la calificación registral genera certeza en los usuarios?**

Si, una adecuada valoración integral no solo genera certeza en los usuarios, sino que es parte de la función del Registrador.

**OBJETIVO ESPECIFICO<sup>2</sup>: Señalar si la seguridad jurídica es un principio utilizado de forma eficiente durante la calificación registral.**

**¿Asumiendo que la seguridad es un principio fundamental dentro de la calificación registral, considera usted que este principio se encuentra efectivamente aplicado? ¿Por qué?**

El otorgar seguridad jurídica como finalidad al registro, se encuentra debidamente garantizado por parte del Registro al administrado, pues en base a la publicidad registral que el mismo provee, se otorga plena certeza de los actos.

**¿Considera usted que el tracto sucesivo brinda seguridad jurídica durante la calificación? ¿Por qué?**

Si, debido que a través del mismo se permite afirmar que la inscripción en el registro del bien emane del anterior propietario que contaba con debido derecho.

**OBJETIVO ESPECIFICO<sup>3</sup>: Indicar si la seguridad jurídica garantiza un resultado predecible en los usuarios.**

**¿Considera usted que la predictibilidad es una característica constante durante la calificación de los títulos? ¿Por qué?**

Si, sin que ello implique el dejar de lado u omitir el concretizar la calificación en cada título en particular, independientemente del otro. Nuestro sistema registral cuenta con ciertas formalidades en su calificación que permiten predecir que el mero cumplimiento e los mismos permite la inscripción de dichos actos.

**¿Considera usted que un asiento registral con la misma naturaleza que el de un nuevo título puede garantizar su inscripción durante la calificación? ¿Por qué?**

No, pues el hecho de contar con un asiento registral es garantía de la inscripción de un nuevo título, así este sea de la misma naturaleza. Pues en este último se independientemente del asiento ya inscrito se debe corroborar el cumplimiento de los requisitos y preceptos registrales que permitan su inscripción.

## ANEXO N° 6. ENTREVISTA

### **TÍTULO: LA UNIFORMIDAD DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL Y SU RELEVANCIA EN LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS USUARIOS EN LA ZONA REGISTRAL N° IX DE LIMA, 2020**

**ENTREVISTADO: ROSA MARIA MARTINEZ HUACACHI / TÉCNICO REGISTRAL**

**INDICACIONES:** El presente instrumento está dirigido a especialistas de la zona registral N° IX Sede Lima, con la finalidad de conocer la uniformidad de criterios registrales y así brindar un respaldo a la presente investigación. Se le ruega contestar de forma objetiva, recuerde que no hay respuestas correctas o incorrectas, su opinión es lo que importa.

**OBJETIVO GENERAL:** Analizar si la uniformidad de la calificación es relevante para brindar una adecuada seguridad jurídica de los usuarios en la zona registral N° IX de Lima, 2020

**¿Considera usted que existe una falta de unificación de criterios en la calificación registral? ¿Por qué?**

Sí, cada registrador interpreta la norma de forma diferente, por tal motivo algunos títulos son inscritos y en otros se generan retrasos en la inscripción debido a las observaciones.

**¿Considera usted que la finalidad de la calificación registral además de la inscripción es también brindarles seguridad jurídica a los usuarios? ¿Por qué?**

Si, los usuarios cumplen con las formalidades de presentación de su rogatoria para que a través de la publicidad obtengan seguridad jurídica frente a terceros sobre su bien o derecho.

**¿Considera usted que la calificación integral del título es importante para generar seguridad jurídica que trae consigo la inscripción?**

Sí, realizar una correcta calificación de los títulos es muy importante para generar certeza puesto que conforme al principio de titulación autentica el registrador evalúa los documentos presentados para determinar si el acto o derecho es viable para generar la inscripción.

**¿Considera usted que existen obstáculos que impidan al registrador realizar una adecuada calificación?**

Considero que no, ya que el registrador cuenta con las herramientas necesarias para realizar una calificación idónea

**OBJETIVO ESPECIFICO<sup>1</sup>: Explicar si la uniformidad de la calificación registral es una valoración integral certera.**

**¿Considera usted que aplicar un criterio uniforme en la calificación de títulos es fundamental para obtener una valoración integral certera?**

Aplicar un criterio uniforme sería ideal para obtener una valoración integral certera ya que de esta manera se evitaría el aplazamiento de las inscripciones debido a las observaciones que algunos registradores realizan a un determinado título cuyo contenido es similar a otro título inscrito por un registrador que aplicó un criterio diferente.

**¿Considera usted que una adecuada valoración integral durante la calificación registral genera certeza en los usuarios?**

Totalmente de acuerdo, los usuarios cumplen con las formalidades de presentación con la finalidad de que se inscriba de su rogatoria, es por ello que, la valoración integral del título es muy importante para generar certeza en los usuarios.

**OBJETIVO ESPECIFICO<sup>2</sup>: Señalar si la seguridad jurídica es un principio utilizado de forma eficiente durante la calificación registral.**

**¿Asumiendo que la seguridad es un principio fundamental dentro de la calificación registral, considera usted que este principio se encuentra efectivamente aplicado? ¿Por qué?**

Sí, considero que se encuentra efectivamente aplicado ya que la seguridad jurídica es la garantía que el estado brinda a las personas sobre sus bienes o derechos a través la publicidad que otorga Registros Públicos.

**¿Considera usted que el tracto sucesivo brinda seguridad jurídica durante la calificación? ¿Por qué?**

Sí, el tracto sucesivo brinda seguridad jurídica puesto este principio no permite que se efectúen inscripciones sin que se inscriba previamente el acto previo o derecho de donde emana para su extensión.

**OBJETIVO ESPECIFICO<sup>3</sup>: Indicar si la seguridad jurídica garantiza un resultado predecible en los usuarios.**

**¿Considera usted que la predictibilidad es una característica constante durante la calificación de los títulos? ¿Por qué?**

No es una característica que se cumpla actualmente puesto que no existe una unificación de criterios en la calificación de títulos.

**¿Considera usted que un asiento registral con la misma naturaleza que el de un nuevo título puede garantizar su inscripción durante la calificación? ¿Por qué?**

Los asientos registrales garantizan el acto o derecho inscrito ya que se presume cierto siempre y cuando no se haya realizado alguna rectificación.

## ANEXO N° 7. ENTREVISTA

### **TÍTULO: LA UNIFORMIDAD DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL Y SU RELEVANCIA EN LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS USUARIOS EN LA ZONA REGISTRAL N° IX DE LIMA, 2020**

**ENTREVISTADO: JOICE CAROLINA RODRIGUEZ LOZANO / ASISTENTE REGISTRAL**

**INDICACIONES:** El presente instrumento está dirigido a especialistas de la zona registral N° IX Sede Lima, con la finalidad de conocer la uniformidad de criterios registrales y así brindar un respaldo a la presente investigación. Se le ruega contestar de forma objetiva, recuerde que no hay respuestas correctas o incorrectas, su opinión es lo que importa.

**OBJETIVO GENERAL:** Analizar si la uniformidad de la calificación es relevante para brindar una adecuada seguridad jurídica de los usuarios en la zona registral N° IX de Lima, 2020

**¿Considera usted que existe una falta de unificación de criterios en la calificación registral? ¿Por qué?**

Existe una falta de unificación de criterios porque cada uno interpreta la norma a su propio parecer.

**¿Considera usted que la finalidad de la calificación registral además de la inscripción es también brindarles seguridad jurídica a los usuarios? ¿Por qué?**

Sí, se brinda seguridad jurídica, porque así se verifica la autenticidad de los documentos que ingresan y de los cuales genera su inscripción.

**¿Considera usted que la calificación integral del título es importante para generar seguridad jurídica que trae consigo la inscripción?**

Sí, es importante pues si se realiza de forma correcta podrá generar seguridad jurídica y evitaría retrasos en la calificación y así los usuarios se sentirían respaldados en cuanto se inscriba su acto, que era lo que esperaban.

**¿Considera usted que existen obstáculos que impidan al registrador realizar una adecuada calificación?**

A veces la carga laboral en momentos determinados del año puede generar mayor presión en los registradores y el personal que trabaja en conjunto, pues, se pide celeridad lo cual trae consigo una calificación más somera.

**OBJETIVO ESPECIFICO<sup>1</sup>: Explicar si la uniformidad de la calificación registral es una valoración integral certera.**

**¿Considera usted que aplicar un criterio uniforme en la calificación de títulos es fundamental para obtener una valoración integral certera?**

Sí, porque al tener un criterio uniforme el registrador estará a su vez generando una valoración integral de todo el título y sus componentes, teniendo así una calificación correcta.

**¿Considera usted que una adecuada valoración integral durante la calificación registral genera certeza en los usuarios?**

Definitivamente, pues ellos esperan que su título sea inscrito, siendo calificado de forma integral, evitando retrasos, generando en ellos certeza de que el registro público cumple con sus objetivos en cuanto a plazos y calificación.

**OBJETIVO ESPECIFICO<sup>2</sup>: Señalar si la seguridad jurídica es un principio utilizado de forma eficiente durante la calificación registral.**

**¿Asumiendo que la seguridad es un principio fundamental dentro de la calificación registral, considera usted que este principio se encuentra efectivamente aplicado? ¿Por qué?**

Se puede decir que se aplica conforme a los reglamentos, pero, sucede que a veces por rapidez por calificar puedan omitir algunos pasos.

**¿Considera usted que el tracto sucesivo brinda seguridad jurídica durante la calificación? ¿Por qué?**

Brinda seguridad jurídica, porque así se establece de qué manera fue adquirido la propiedad.

**OBJETIVO ESPECIFICO<sup>3</sup>: Indicar si la seguridad jurídica garantiza un resultado predecible en los usuarios.**

**¿Considera usted que la predictibilidad es una característica constante durante la calificación de los títulos? ¿Por qué?**

Sí, una característica constante por lo que algunos títulos pueden tener los mismos casos.

**¿Considera usted que un asiento registral con la misma naturaleza que el de un nuevo título puede garantizar su inscripción durante la calificación? ¿Por qué?**

Este antecedente sirve de base para la calificación si es tomado en cuenta, pero no necesariamente puede asegurar la inscripción de un título ya que esta se basa en demás factores que componen la calificación.

## ANEXO N° 8 ENTREVISTA

### **TÍTULO: LA UNIFORMIDAD DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL Y SU RELEVANCIA EN LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS USUARIOS EN LA ZONA REGISTRAL N° IX DE LIMA, 2020**

**ENTREVISTADO: EDWARD MEDINA HARO / REGISTRADOR PÚBLICO**

**INDICACIONES:** El presente instrumento está dirigido a especialistas de la zona registral N° IX Sede Lima, con la finalidad de conocer la uniformidad de criterios registrales y así brindar un respaldo a la presente investigación. Se le ruega contestar de forma objetiva, recuerde que no hay respuestas correctas o incorrectas, su opinión es lo que importa.

**OBJETIVO GENERAL:** Analizar si la uniformidad de la calificación es relevante para brindar una adecuada seguridad jurídica de los usuarios en la zona registral N° IX de Lima, 2020

**¿Considera usted que existe una falta de unificación de criterios en la calificación registral? ¿Por qué?**

Si existe una falta de unificación de criterios. Porque faltan realizarse más reuniones entre registradores que conozcan de temas similares que permitan conocer los fundamentos de los distintos criterios y establecer cuál es el que jurídicamente tiene más sustento y reconocerlo como el aplicable.

**¿Considera usted que la finalidad de la calificación registral además de la inscripción es también brindarles seguridad jurídica a los usuarios? ¿Por qué?**

La calificación debe brindar seguridad jurídica, por que el usuario accede al registro confiando en que lo que publica es cierto y en base a eso contrata, se obliga o confiere derechos, caso contrario no tendría razón alguna la existencia de los registros públicos.

**¿Considera usted que la calificación integral del título es importante para generar seguridad jurídica que trae consigo la inscripción?**

Por supuesto, la calificación integral es la base fundamental para poder generar una correcta evaluación en todos los aspectos del título y sus componentes, brindando así una inscripción revestida de seguridad jurídica, la misma que tendrían los administrados en cuando este acto se encuentre inscrito y puedan tener la certeza de que el bien que inscribieron se encuentra tutelado por el Estado.

**¿Considera usted que existen obstáculos que impidan al registrador realizar una adecuada calificación?**

No, cada registrador tiene la facultad y libertad de actuar bajo su criterio y como mejor considere que pueda llevar la adecuada calificación registral, en todo caso, esta se hace mas larga o tediosa cuando el usuario no incorpora la documentación necesaria para la calificación, lo cual trae retrasos.

**OBJETIVO ESPECIFICO<sup>1</sup>: Explicar si la uniformidad de la calificación registral es una valoración integral certera.**

**¿Considera usted que aplicar un criterio uniforme en la calificación de títulos es fundamental para obtener una valoración integral certera?**

La aplicación del criterio uniforme y la valoración integral van ligados, ya que, el criterio que desarrolla el registrador debe tener como base la valoración del título de forma global, haciendo la evaluación y calificación de acuerdo con los requisitos del registro correspondiente, generando un resultado previsible.

**¿Considera usted que una adecuada valoración integral durante la calificación registral genera certeza en los usuarios?**

Los usuarios esperan que sus títulos sean calificados e inscritos, esperando que el registrador tome en cuenta toda la documentación solicitada por ley y que cumpliendo con ello, la

inscripción sea exitosa, así que se podría decir que la valoración integral que se realiza genera certeza en ellos.

**OBJETIVO ESPECIFICO<sup>2</sup>: Señalar si la seguridad jurídica es un principio utilizado de forma eficiente durante la calificación registral.**

**¿Asumiendo que la seguridad es un principio fundamental dentro de la calificación registral, considera usted que este principio se encuentra efectivamente aplicado? ¿Por qué?**

Considero que en la mayoría de los casos se aplica efectivamente este principio, porque los registradores antes de efectuar una inscripción revisan todas las normas aplicables, así como los antecedentes registrales a efectos de no cometer errores que perjudiquen a terceros. Sin embargo, se ha encontrado personas de mala fe que tratan de eludir las normas o las usan para su beneficio sin importarles los derechos de terceros, como es el caso de los que usan el principio de fe pública registral para apropiarse de bienes.

**¿Considera usted que el tracto sucesivo brinda seguridad jurídica durante la calificación? ¿Por qué?**

Si brinda seguridad jurídica. Por qué no podría transmitir un derecho quien no figura en el registro como la persona que lo posea. El registrador debe verificar que las transmisiones de derechos tengan una sucesión ordenada.

**OBJETIVO ESPECIFICO<sup>3</sup>: Indicar si la seguridad jurídica garantiza un resultado predecible en los usuarios.**

**¿Considera usted que la predictibilidad es una característica constante durante la calificación de los títulos? ¿Por qué?**

No es una constante, porque se alega la autonomía del registrador en la calificación de títulos. Sin embargo, se está empezando a llevar a cabo reuniones de coordinación y acuerdos para unificar criterios según los casos discutibles y reiterados que se presentan. Considero que se

debe tomar más conciencia al respecto y tratar de ver el procedimiento registral desde el punto de vista del usuario, lo que permitirá que éste tenga la seguridad que ante el mismo supuesto siempre cualquier registrador calificará de la misma manera.

**¿Considera usted que un asiento registral con la misma naturaleza que el de un nuevo título puede garantizar su inscripción durante la calificación? ¿Por qué?**

Si te refieres a la garantía de inscripción de un título que tenga iguales características de otro ya inscrito, considero que debería tener una calificación positiva en todos los casos, porque son las mismas normas las que se les aplica. Lamentablemente no sucede eso casualmente por la falta de unificación de criterios.

## ANEXO N° 9 ENTREVISTA

### **TÍTULO: LA UNIFORMIDAD DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL Y SU RELEVANCIA EN LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS USUARIOS EN LA ZONA REGISTRAL N° IX DE LIMA, 2020**

**ENTREVISTADO: CARLOS EDISON MARTINEZ USCA / AUDITOR JURÍDICO**

**INDICACIONES:** El presente instrumento está dirigido a especialistas de la zona registral N° IX Sede Lima, con la finalidad de conocer la uniformidad de criterios registrales y así brindar un respaldo a la presente investigación. Se le ruega contestar de forma objetiva, recuerde que no hay respuestas correctas o incorrectas, su opinión es lo que importa.

**OBJETIVO GENERAL:** Analizar si la uniformidad de la calificación es relevante para brindar una adecuada seguridad jurídica de los usuarios en la zona registral N° IX de Lima, 2020

**¿Considera usted que existe una falta de unificación de criterios en la calificación registral? ¿Por qué?**

Cada uno tiene su manera de interpretar la norma a su propio parecer.

**¿Considera usted que la finalidad de la calificación registral además de la inscripción es también brindarles seguridad jurídica a los usuarios? ¿Por qué?**

Se verifica la autenticidad de los documentos que ingresan y de los cuales genera su inscripción.

**¿Considera usted que la calificación integral del título es importante para generar seguridad jurídica que trae consigo la inscripción?**

Es importante porque de esa manera se genera seguridad jurídica en los usuarios y en los distintos actos que presenten ante los registros.

**¿Considera usted que existen obstáculos que impidan al registrador realizar una adecuada calificación?**

Eventualmente la calificación se ve afectada por factores externos al registrador, como la cantidad de asistentes que pueda tener a su cargo o la cantidad de títulos que ingresen diariamente, todo esto puede afectar en la rapidez de la inscripción.

**OBJETIVO ESPECIFICO<sup>1</sup>: Explicar si la uniformidad de la calificación registral es una valoración integral certera.**

**¿Considera usted que aplicar un criterio uniforme en la calificación de títulos es fundamental para obtener una valoración integral certera?**

Sí, pues la uniformidad de la calificación que se da por parte del criterio del registrador hace que el título y sus requisitos, se hayan valorado de forma uniforme.

**¿Considera usted que una adecuada valoración integral durante la calificación registral genera certeza en los usuarios?**

La certeza en los usuarios se evidencia con la predictibilidad que pueden tener respecto a sus títulos y en la forma en la que se califican, es decir, si se da una adecuada valoración y calificación se generará certeza.

**OBJETIVO ESPECIFICO<sup>2</sup>: Señalar si la seguridad jurídica es un principio utilizado de forma eficiente durante la calificación registral.**

**¿Asumiendo que la seguridad es un principio fundamental dentro de la calificación registral, considera usted que este principio se encuentra efectivamente aplicado? ¿Por qué?**

Se puede decir que se aplica conforme a los reglamentos, pero, sucede que a veces por rapidez por calificar puedan omitir algunos pasos.

**¿Considera usted que el tracto sucesivo brinda seguridad jurídica durante la calificación? ¿Por qué?**

El tracto sucesivo establece de qué manera fue adquirido la propiedad, por lo tanto, hay seguridad jurídica.

**OBJETIVO ESPECIFICO<sup>3</sup>: Indicar si la seguridad jurídica garantiza un resultado predecible en los usuarios.**

**¿Considera usted que la predictibilidad es una característica constante durante la calificación de los títulos? ¿Por qué?**

Si una característica constante por lo que algunos títulos pueden tener los mismos casos.

**¿Considera usted que un asiento registral con la misma naturaleza que el de un nuevo título puede garantizar su inscripción durante la calificación? ¿Por qué?**

Dependiendo del tipo de acto, pues si bien existen precedentes, estos deben estar vinculados con el título actual y ser muy semejantes para poder garantizar la inscripción del último.

ANEXO N° 10 ENTREVISTA

## **GUIA DE ENTREVISTA PARA ESPECIALISTAS EN DERECHO**

**TÍTULO: LA UNIFORMIDAD DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL Y SU RELEVANCIA EN LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS USUARIOS EN LA ZONA REGISTRAL N° IX DE LIMA, 2020**

**ENTREVISTADO: MARÍA MENDEZ BACA / TÉCNICA REGISTRAL**

**INDICACIONES:** El presente instrumento está dirigido a especialistas de la zona registral N° IX Sede Lima, con la finalidad de conocer la uniformidad de criterios registrales y así brindar un respaldo a la presente investigación. Se le ruega contestar de forma objetiva, recuerde que no hay respuestas correctas o incorrectas, su opinión es lo que importa.

**OBJETIVO GENERAL:** Analizar si la uniformidad de la calificación es relevante para brindar una adecuada seguridad jurídica de los usuarios en la zona registral N° IX de Lima, 2020

**¿Considera usted que existe una falta de unificación de criterios en la calificación registral? ¿Por qué?**

Si, ya como en todo en cuanto respecta al derecho este se puede interpretar de diferentes maneras, lo mismo sucede en la calificación registral ya que no todos los que realizamos este análisis tienen el mismo criterio causando discrepancias y así podemos identificar las carencias del mismo.

**¿Considera usted que la finalidad de la calificación registral además de la inscripción es también brindarles seguridad jurídica a los usuarios? ¿Por qué?**

Para el administrado constituye una garantía por la que se da valor jurídico a la expectativa razonablemente fundada del ciudadano en cual ha de ser la futura actuación del poder en aplicación del Derecho.

Es decir, que las decisiones que emiten los órganos en cada caso concreto puedan anunciar a los ciudadanos, de modo definitivo, cómo se materializan los derechos, obligaciones o permisiones en las normas jurídicas.

**¿Considera usted que la calificación integral del título es importante para generar seguridad jurídica que trae consigo la inscripción?**

La función calificadora tiene por finalidad que solo tengan acceso al registro los títulos válidos y perfectos. De no existir tal función, se formarían y correremos el riesgo de permitir que en el registro existan asientos de inscripción carentes de validez. Ya que este no es el caso registros públicos realiza tal función para salvaguardar la seguridad jurídica.

**¿Considera usted que existen obstáculos que impidan al registrador realizar una adecuada calificación?**

Como en toda labor nos encontramos con obstáculos que son superables, ya que a través de los años y de cómo ha ido evolucionando la calificación registral los registradores han ido obteniendo nuevas herramientas para poder realizar de manera óptima la calificación.

**OBJETIVO ESPECIFICO<sup>1</sup>: Explicar si la uniformidad de la calificación registral es una valoración integral certera.**

**¿Considera usted que aplicar un criterio uniforme en la calificación de títulos es fundamental para obtener una valoración integral certera?**

Considero que el criterio que se toma en cuenta varía de dependiendo de cuanto esto puede afectar al administrado, tratamos de no perjudicar a este y así tenga un acceso adecuado para que registre sus bienes.

**¿Considera usted que una adecuada valoración integral durante la calificación registral genera certeza en los usuarios?**

Considero que sí, teniendo en cuenta que al realizar la calificación registral el administrado puede tener certeza acompañada de seguridad jurídica haciendo uso de su derecho como propietario.

**OBJETIVO ESPECIFICO<sup>2</sup>: Señalar si la seguridad jurídica es un principio utilizado de forma eficiente durante la calificación registral.**

**¿Asumiendo que la seguridad es un principio fundamental dentro de la calificación registral, considera usted que este principio se encuentra efectivamente aplicado? ¿Por qué?**

Considero que sí, el administrado al realizar el registro de sus bienes puede tener la tranquilidad que ante el estado y la ley es propietario y titular de derecho sobre todos sus bienes registrados en Registros públicos.

**¿Considera usted que el tracto sucesivo brinda seguridad jurídica durante la calificación? ¿Por qué?**

Si, el tracto sucesivo nos da la certeza de donde proviene el bien, quien fue el primer adquirente hasta el último.

**OBJETIVO ESPECIFICO<sup>3</sup>: Indicar si la seguridad jurídica garantiza un resultado predecible en los usuarios.**

**¿Considera usted que la predictibilidad es una característica constante durante la calificación de los títulos? ¿Por qué?**

Si, se presenta siempre y cuando el administrado realice el trámite correcto para que pueda tener una conciencia bastante certera de cuál será el resultado final que se obtendrá.

**¿Considera usted que un asiento registral con la misma naturaleza que el de un nuevo título puede garantizar su inscripción durante la calificación? ¿Por qué?**

Si, a esto lo conocemos como casos precedentes son casos que anteriormente se suscitaron y se vuelven a presentar en el registro se toman estos precedentes para la calificación.

## ANEXO N° 11 ENTREVISTA

### **GUIA DE ENTREVISTA PARA ESPECIALISTAS EN DERECHO**

**TÍTULO: LA UNIFORMIDAD DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL Y SU RELEVANCIA EN LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS USUARIOS EN LA ZONA REGISTRAL N° IX DE LIMA, 2020**

**ENTREVISTADO:**

**BRENDA MARGARITA YUPANQUI TAMAYO / ASISTENTE REGISTRAL**

**INDICACIONES:** El presente instrumento está dirigido a especialistas de la zona registral N° IX Sede Lima, con la finalidad de conocer la uniformidad de criterios registrales y así brindar un respaldo a la presente investigación. Se le ruega contestar de forma objetiva, recuerde que no hay respuestas correctas o incorrectas, su opinión es lo que importa.

**OBJETIVO GENERAL:** Analizar si la uniformidad de la calificación es relevante para brindar una adecuada seguridad jurídica de los usuarios en la zona registral N° IX de Lima, 2020

**¿Considera usted que existe una falta de unificación de criterios en la calificación registral? ¿Por qué?**

Sí, existen varios casos donde se aprecia que los registradores aplican diferentes criterios al momento de calificar el título, de los cuales muchos de ellos son criterios subjetivos y una mala interpretación de las normas que conlleva a que no exista predictibilidad al momento de calificar el título.

**¿Considera usted que la finalidad de la calificación registral además de la inscripción es también brindarles seguridad jurídica a los usuarios? ¿Por qué?**

Si, la finalidad de la calificación registral es realizar un examen exhaustivo al acto que se solicita inscribir, dado que los registradores tienen la función de verificar que dichos actos no sean nulos y, asimismo, brindan seguridad a los usuarios que aquello que se va inscribir y publicitar es un acto válido y eficaz.

**¿Considera usted que la calificación integral del título es importante para generar seguridad jurídica que trae consigo la inscripción?**

Si, es importante que el registrador al momento de calificar el título lo revise de manera integral para verificar si dicho acto que se solicita inscribir no sea un acto nulo o ineficaz, o sea contrarios a las normas y al orden público, teniendo en cuenta que la información que figura en el asiento de inscripción es erga omnes.

**¿Considera usted que existen obstáculos que impidan al registrador realizar una adecuada calificación?**

Sí, cada año se aprecia que se emiten leyes y normas que limitan cada vez más la calificación del Registrador, así como también otro obstáculo importante considero que no tienen accesos a ciertos sistemas de las Entidades Públicas para poder verificar con mayor precisión lo que se está calificando provienen o no de dicha entidad pública.

**OBJETIVO ESPECIFICO1: Explicar si la uniformidad de la calificación registral es una valoración integral certera.**

**¿Considera usted que aplicar un criterio uniforme en la calificación de títulos es fundamental para obtener una valoración integral certera?**

Considero que sí, pero para casos donde los títulos sean de la misma naturaleza, aunque los intervinientes sean diferentes personas, ya que aplicar un criterio uniforme va generar predictibilidad a los usuarios que dichos actos se van inscribir, sin embargo, para casos especiales o complejos considero que el Tribunal Registral debería pronunciarse y emitir

precedentes o acuerdos para que los Registradores puedan resolver los casos de manera eficiente.

**¿Considera usted que una adecuada valoración integral durante la calificación registral genera certeza en los usuarios?**

Si, dado que los usuarios tienen confianza de lo que figura en el asiento registral es un acto valido y eficaz, y debemos tener en cuenta que nuestro sistema registral no busca inscribir actos nulos, por ende, es importante el principio de legalidad al momento de calificar el título.

**OBJETIVO ESPECIFICO2: Señalar si la seguridad jurídica es un principio utilizado de forma eficiente durante la calificación registral.**

**¿Asumiendo que la seguridad es un principio fundamental dentro de la calificación registral, considera usted que este principio se encuentra efectivamente aplicado? ¿Por qué?**

Si, debemos tener presente que al momento de calificar un título los registradores tienen ciertos principios registrales que deben si o si cumplirse, uno de los principios más importante es el principio de legalidad que busca que los Registradores deben calificar de forma integral el acto que se pretende inscribir, verificar el asiento registral, revisar los títulos archivados y calificar que el acto cumpla con las formalidades que determine la ley, considero que si es aplicado no solo por los principios sino también por la sanciones que podrían incurrir los Registradores en caso de inscribir actos nulos.

**¿Considera usted que el tracto sucesivo brinda seguridad jurídica durante la calificación? ¿Por qué?**

Definitivamente sí, el principio de tracto sucesivo lo que busca es inscribir actos encadenados relacionados entre sí, sin existir eslabones, por ende, se le denomina el principio de continuidad, porque busca brindar un historial único de un predio, de una

persona natural o jurídica, y asimismo brinda seguridad al titular inscrito que no va inscribir ningún acto si el titular registral no aparece su participación, y entre otros.

**OBJETIVO ESPECIFICO3: Indicar si la seguridad jurídica garantiza un resultado predecible en los usuarios.**

**¿Considera usted que la predictibilidad es una característica constante durante la calificación de los títulos? ¿Por qué?**

Considero que para ciertos casos sí existe predictibilidad al momento de calificar un título, sin embargo, también es cierto que dicha predictibilidad puede verse afectado por ciertos registradores que al momento de calificar observan los títulos por criterios más subjetivos que objetivos no cumpliendo con lo establecido por el Art. 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, que establecen que los Registradores no debería generar más observaciones de las que ya subsanaron.

**¿Considera usted que un asiento registral con la misma naturaleza que el de un nuevo título puede garantizar su inscripción durante la calificación? ¿Por qué?**

Considero que sí, siempre y cuando se cumpla con los requisitos exigidos por ley y cumpla con las formalidades establecidas por las normas y Reglamento, sin embargo, debemos tener en cuenta que existen casos especiales que generan mayor atención al momento de calificar y que no va ser inmediata su inscripción.

ANEXO N° 12 TABLA DE EVALUACIÓN DE EXPERTOS

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO TABLA DE EVALUACIÓN DE EXPERTOS**

Lima, 16 de noviembre del 2021

Apellido y nombres del experto: Trujillo Pajuelo Michael Lincold

DNI: 44953968 Teléfono: 940295144

Título/grados: Abogado (Profesor de Acto Jurídico)

Cargo e institución en que labora: Docente en la Universidad Privada del Norte

Mediante la tabla de evaluación de expertos, usted tiene la facultad de evaluar cada una de las preguntas marcando con “x” en cada una de las celdas.

	ITEM	INACEPTABLE					ACEPTABLE					OBSERVACIONES	
		0	10	20	30	40	50	60	70	80	90		100
1	¿El instrumento de recolección de datos está formulado con lenguaje apropiado y comprensible?										X		
2	¿El instrumento de recolección de datos guarda relación con el título de la investigación?										X		
3	¿El instrumento de recolección de datos facilitará el logro de los objetivos de la investigación?										X		
4	¿Las preguntas del instrumento de recolección de datos se sostienen en un marco teórico?										X		
5	¿Las preguntas del instrumento de recolección de datos se sostienen en antecedentes relacionados con el tema?										X		
6	¿El diseño del instrumento de recolección de datos facilitará el análisis y el procesamiento de los datos?										X		
7	¿El instrumento de recolección de datos tiene una presentación ordenada?										X		
8	¿El instrumento guarda relación con el avance de la ciencia, la tecnología y la sociedad?										X		

Promedio de valoración: 720



Mg. Michael Lincold Trujillo Pajuelo

CAL: 54649

ANEXO N° 13 TABLA DE EVALUACIÓN DE EXPERTOS

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO TABLA DE EVALUACIÓN DE EXPERTOS**

Lima, 01 de diciembre del 2021

Apellido y nombres del experto: Lara Díaz, Allison Michelle

DNI: 76364435 Teléfono: 971864005

Título/grados: Magister en Gestión Pública

Cargo e institución en que labora: secretaria técnica de los Procedimientos Administrativos Disciplinarios de SENASA – MIDAGRI (Resolución Jefatural N° 119-2021-MIDAGRI-SENASA)

Mediante la tabla de evaluación de expertos, usted tiene la facultad de evaluar cada una de las preguntas marcando con “x” en cada una de las celdas.

	ITEM	INACEPTABLE					ACEPTABLE					OBSERVACIONES	
		0	10	20	30	40	50	60	70	80	90		100
1	¿El instrumento de recolección de datos está formulado con lenguaje apropiado y comprensible?										x		
2	¿El instrumento de recolección de datos guarda relación con el título de la investigación?											x	
3	¿El instrumento de recolección de datos facilitará el logro de los objetivos de la investigación?											x	
4	¿Las preguntas del instrumento de recolección de datos se sostienen en un marco teórico?										x		
5	¿Las preguntas del instrumento de recolección de datos se sostienen en antecedentes relacionados con el tema?										x		
6	¿El diseño del instrumento de recolección de datos facilitará el análisis y el procesamiento de los datos?										x		
7	¿El instrumento de recolección de datos tiene una presentación ordenada?										x		
8	¿El instrumento guarda relación con el avance de la ciencia, la tecnología y la sociedad?										x		

Promedio de valoración: 740



Allison Michelle Lara Díaz  
ABOGADO  
CAL 75005

Mg. LARA DÍAZ, Allison Michelle  
CAL: 75005

ANEXO N° 14 TABLA DE EVALUACIÓN DE EXPERTOS

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO  
TABLA DE EVALUACIÓN DE  
EXPERTOS**

Lima, 02 de diciembre del 2021

Apellido y nombres del experto: SALGUERO

ALCALA, GINGER KIMBERLYDNI: 70843878

Teléfono: 941212871

Título/grados: ABOGADA / MAESTRA EN GESTIÓN PÚBLICA

Cargo e institución en que labora: ABOGADA – CENTRAL DE COMPRAS PÚBLICAS – PERÚ  
COMPRAS

Mediante la tabla de evaluación de expertos, usted tiene la facultad de evaluar cada una de las preguntas marcando con “x” en cada una de las celdas.

	ITEM	INACEPTABLE					ACEPTABLE					OBSERVACIONES		
		0	10	20	30	40	50	60	70	80	90		100	
1	¿El instrumento de recolección de datos está formulado con lenguaje apropiado y comprensible?												X	
2	¿El instrumento de recolección de datos guarda relación con el título de la investigación?												X	
3	¿El instrumento de recolección de datos facilitará el logro de los objetivos de la investigación?												X	
4	¿Las preguntas del instrumento de recolección de datos se sostienen en un marco teórico?												X	
5	¿Las preguntas del instrumento de recolección de datos se sostienen en antecedentes relacionados con el tema?												X	
6	¿El diseño del instrumento de recolección de datos facilitará el análisis y el procesamiento de los datos?												X	
7	¿El instrumento de recolección de datos tiene una presentación ordenada?												X	
8	¿El instrumento guarda relación con el avance de la ciencia, la tecnología y la sociedad?												X	

Promedio de valoración:800



Mg. GINGER KIMBERLY SALGUERO ALCALA  
CAL: 73011

## ANEXO N° 15 MÉTODO DE CALIFICACIÓN

### **MÉTODO DE CALIFICACIÓN REGISTRAL**

El presente método es un modelo que sugerimos como aplicación al momento de realizar la calificación registral, para que esta pueda ser uniforme, integral y que además cuente con el respaldo de la seguridad jurídica y brinde resultados predictibles.

Cabe mencionar que se trata de un modelo realizado en base al método de Solución de Casos de Roberto Mac Lean Ugarteche, jurista y catedrático peruano.

#### **PRIMER PASO**

Se identifica el ingreso de un título asignado al registro que corresponda (bienes muebles, inmuebles, naturales o jurídicas), este debe cumplir con los requisitos mínimos para su rogatoria y posterior calificación.

#### **SEGUNDO PASO**

Se determina si existe algún reglamento, resolución o normativa vigente que se encuentre acorde con el título a calificar.

#### **TERCER PASO**

Se determina si el registrador es competente para calificar el título ingresado de acuerdo a su naturaleza y validez, o caso contrario corresponde a otra vía, como la judicial o administrativa.

#### **CUARTO PASO**

Se establece el reglamento y la competencia, por lo que se procede con la calificación registral de forma integral, determinando la procedencia de su inscripción y demás formalidades.

#### **QUINTO PASO**

Iniciada la calificación se debe aplicar el reglamento que sea específicamente compatible con la naturaleza del título y adicional a ello se facilita y propicia la inscripción.

## **SEXTO PASO**

Una vez realizada la calificación debe evaluarse si existen vacíos en el reglamento utilizado o discrepancias en la calificación entre títulos similares.

Estos criterios deben unificarse entre los registradores, logrando generar antecedentes que puedan plasmarse en una base de datos interna o por medio de un acta que decidan acatar de forma consensual, para de esta manera evitar una segunda instancia como lo sería el tribunal registral o las barreras burocráticas que solo extienden los plazos de calificación, perjudicando al usuario.

## ANEXO N° 16 ENVIO DE ENTREVISTAS

**ENTREVISTA**  Recibidos x

 **BRENDA MARGARITA YUPANQUI TAMAYO** <brendaytamayo@gmail.com>  
para mí ▾

---

 Preguntas Entrevis...

---

 **Zumiko Rodríguez** <zumiko.rdr@gmail.com>  
para Estrella ▾

----- Mensaje reenviado -----  
De: **BRENDA MARGARITA YUPANQUI TAMAYO** <brendaytamayo@gmail.com>  
Fecha: El mar, 23 de nov. de 2021 a la(s) 12:30 p. m.  
Asunto: ENTREVISTA  
Para: <zumiko.rdr@gmail.com>

## ANEXO N° 17 ENVIO DE ENTREVISTAS

**Entrevista**  Recibidos x

 **carol mendez** <carol\_mb\_7@hotmail.com>  
para mí ▾

Obtener [Outlook para iOS](#)

---

 Preguntas Entrevis...

## ANEXO N° 18 ENVIO DE ENTREVISTAS

Estoy compartiendo 'JOICE CAROLINA RODRIGUEZ

 **joice rodriguez lozano**  
para mí ▾

Please check the attachment

Compartido desde WPS Office:  
<https://kso.page.link/wps>



## ANEXO N° 19 ENVIO DE ENTREVISTAS

Estoy compartiendo 'CARLOS MARTINEZ USCA ENTREVISTA

 **Carlos Martinez**  
para mí ▾

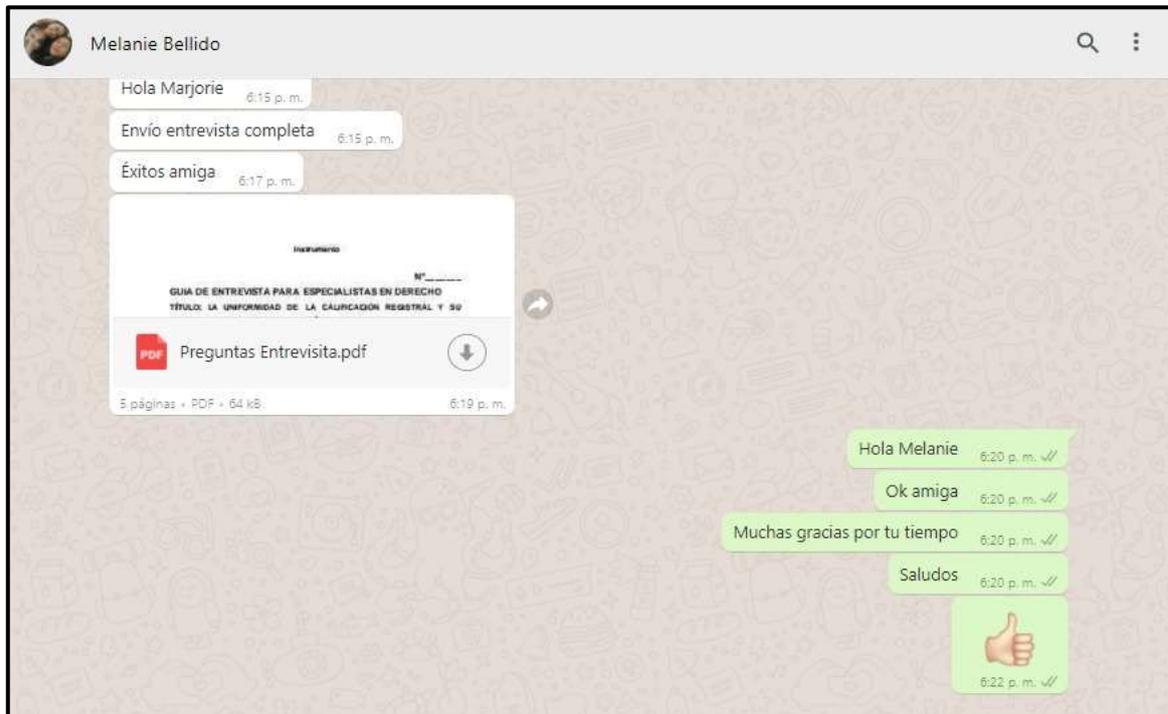
 inglés ▾ >  español ▾ [Traducir mensaje](#)

Please check the attachment

Compartido desde WPS Office:  
<https://kso.page.link/wps>



## ANEXO N° 20 ENVIO DE ENTREVISTAS



## ANEXO N° 21 ENVIO DE ENTREVISTAS



## ANEXO N° 22 ENVIO DE ENTREVISTAS

