



Universidad Nacional Mayor de San Marcos

Universidad del Perú. Decana de América

Dirección General de Estudios de Posgrado
Facultad de Derecho y Ciencia Política
Unidad de Posgrado

Las resoluciones judiciales e independencia en la calificación del registrador público y la seguridad jurídica

TESIS

Para optar el Grado Académico de Magíster en Derecho con
mención en Derecho Civil y Comercial

AUTOR

Jover ALAGÓN MENDOZA

ASESOR

Mg. Oscar Alberto HUERTA AYALA

Lima, Perú

2026



Reconocimiento - No Comercial - Compartir Igual - Sin restricciones adicionales

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>

Usted puede distribuir, remezclar, retocar, y crear a partir del documento original de modo no comercial, siempre y cuando se dé crédito al autor del documento y se licencien las nuevas creaciones bajo las mismas condiciones. No se permite aplicar términos legales o medidas tecnológicas que restrinjan legalmente a otros a hacer cualquier cosa que permita esta licencia.

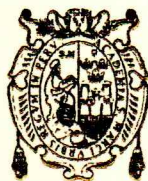
Referencia bibliográfica

Alagón, J. (2026). *Las resoluciones judiciales e independencia en la calificación del registrador público y la seguridad jurídica*. [Tesis de maestría, Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Facultad de Derecho y Ciencia Política, Unidad de Posgrado]. Repositorio institucional Cybertesis UNMSM.

Metadatos complementarios

Datos de autor	
Nombres y apellidos	Jover Alagón Mendoza
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	70249466
URL de ORCID	
Datos de asesor	
Nombres y apellidos	Mg. Oscar Alberto Huerta Ayala
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	07646182
URL de ORCID	Obligatorio. Url del ORCID del asesor https://orcid.org/0000-0002-0674-4671
Datos del jurado	
Presidente del jurado	
Nombres y apellidos	Dr. Hector Elvis Martínez Flores
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	08629852
Miembro del jurado 1	
Nombres y apellidos	Mg. Jhushein Fort Ninamancco Cordova
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	42822228
Miembro del jurado 2	
Nombres y apellidos	Dr. Carlos Antonio Agurto Gonzales
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	42378796
Miembro del jurado 3	
Nombres y apellidos	Mg. Oreste Gherson Roca Mendoza

Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	42984159
Datos de investigación	
Línea de investigación	No aplica.
Grupo de investigación	No aplica
Agencia de financiamiento	Sin financiamiento.
Ubicación geográfica de la investigación	Edificio: Universidad Nacional Mayor de San - Marcos Unidad de Postgrado Derecho País: Perú Departamento: Lima Provincia: Lima Distrito: Jesús María Calle: Av. Gral. Sta. Cruz 711, Jesús María Latitud: -12.0725473940503 Longitud: -77.04325909355556
Año o rango de años en que se realizó la investigación	Marzo 2024 - octubre 2025 2024 - 2025
URL de disciplinas OCDE	Derecho https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.05.01



Universidad Nacional Mayor de San Marcos

(Universidad del Perú, DECANA DE AMÉRICA)

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

Unidad de Post Grado

ACTA DE EXAMEN DE GRADO DE MAGÍSTER EN DERECHO

En la ciudad de Lima, a los veintitrés días del mes de junio del año dos mil veintiséis, siendo las dieciséis horas, bajo la Presidencia del Dr. Hector Elvis Martínez Flores y con la asistencia de los Profesores Mg. Jhushein Fort Ninamancco Cordova, Oscar Alberto Huerta Ayala, Dr. Carlos Antonio Agurto Gonzales, Mg., Mg. Oreste Gherson Roca Mendoza, y el postulante al Grado Académico de Magíster en Derecho con mención en Derecho Civil y Comercial, Bachiller don **Jover ALAGÓN MENDOZA**, procedió a hacer la exposición y defensa pública de su tesis titulada: "**LAS RESOLUCIONES JUDICIALES E INDEPENDENCIA EN LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR PÚBLICO Y LA SEGURIDAD JURÍDICA**".

Concluida la exposición, se procedió a la evaluación correspondiente, habiendo obtenido la siguiente calificación:

Aprobado con calificación de Bueno con la nota de dieciséis (16)

A continuación, el Presidente del Jurado recomienda a la Facultad de Derecho y Ciencia Política se le otorgue el Grado Académico de Magíster en Derecho con mención en Derecho Civil y Comercial al Bachiller en Derecho a don **Jover ALAGÓN MENDOZA**.

Se extiende la presente acta en dos originales y siendo las diecisiete horas con treinta minutos, se dio por concluido el acto académico de sustentación.

Dr. Hector Elvis MARTÍNEZ FLORES

Presidente

Profesor Principal

Mg. Jhushein Fort NINAMANCCO CORDOVA

Miembro

Profesor Asociado

Mg. Oscar Alberto HUERTA AYALA

Asesor

Profesor Asociado

Dr. Carlos Antonio AGURTO GONZALES

Jurado Informante

Profesor Auxiliar

Mg. Oreste Gherson ROCA MENDOZA

Jurado Informante

Profesor Auxiliar



UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE
SAN MARCOS
Universidad del Perú, Decana de América

CERTIFICADO DE SIMILITUD

Yo Mg. Oscar Alberto HUERTA AYALA, en mi condición de asesor acreditado con Dictamen N° 281-UPG/FD-2024 de la tesis, cuyo título es: **“LAS RESOLUCIONES JUDICIALES E INDEPENDENCIA EN LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR PÚBLICO Y LA SEGURIDAD JURÍDICA”** de don Jover ALAGÓN MENDOZA., para optar el grado académico de Magister en Derecho con mención en Derecho Civil y Comercial, **CERTIFICO** que se ha cumplido con lo establecido en la Directiva de Originalidad y de Similitud de Trabajos Académicos, de Investigación y Producción Intelectual. Según la revisión, análisis y evaluación mediante la plataforma PIDS, el documento evaluado cuenta con el 18% de similitud, nivel PERMITIDO para continuar con los trámites correspondientes y para su **publicación en el repositorio institucional**.

Se emite el presente certificado en cumplimiento de lo establecido en las normas vigentes, como uno de los requisitos para la obtención del grado académico de Magister en Derecho con mención en Derecho Civil y Comercial.

Lima, 22 de junio de 2026

Firma del Asesor

Nombres y Apellidos del asesor: Mg. Oscar Alberto HUERTA AYALA

DNI: 07646182

La vigencia del presente certificado corresponde a un período de noventa (90) días desde la fecha de su emisión; siempre que no haya observaciones en el texto durante el proceso de revisión por el jurado informante o surja alguna contingencia.

DEDICATORIA

A mi esposa Esther García Esperilla y mi pequeño hijo Lhiam Thomas Alagón García, quienes son la fuerza y motivo de mi superación de mí día a día.

AGRADECIMIENTO

En homenaje y agradecimiento a mi abuelo, Q.E.V.F Juan Mendoza García, quien desde el cielo guía mis pasos; asimismo, a mis señores padres, Olga Mendoza Gamarra y Emilio Alagón Quispe, quienes desde pequeño me motivaron a estudiar la carrera de derecho, y mi asesor de tesis el Dr. Oscar Alberto Huerta Ayala, por ayudarme a culminar la presente obra, con quienes estoy profundamente agradecido

ÍNDICE GENERAL

ACEPTACIÓN O VEREDICTO DE LA TESIS.....	ii
DEDICATORIA	iii
AGRADECIMIENTO.....	iv
ÍNDICE GENERAL.....	v
LISTA DE CUADROS	viii
LISTA DE FIGURAS	ix
RESUMEN.....	x
ABSTRACT.....	xi
INTRODUCCIÓN	1
ASPECTOS METODOLÓGICOS	2
I. Situación problemática.....	2
II. Formulación del problema	5
III. Formulación de la hipótesis	6
IV. Justificación de la investigación	8
V. Objetivos del proyecto de investigación	9
VI. Metodología aplicada.....	9
6.1. Tipo y enfoque de investigación	9
6.2. Diseño de investigación	10
6.3. Escenario de estudio.....	11
6.4. Participantes	11
6.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	12
6.6. Procedimiento de recolección y análisis de datos	13
6.7. Aspectos éticos.....	13
CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO.....	15
1.1. Antecedentes del problema	15
1.1.1. A nivel internacional.....	15
1.1.2. A nivel nacional.....	16
1.2. Principales corrientes teóricas.....	18
1.3. Bases conceptuales.....	19
1.3.1. Resoluciones judiciales.....	19
1.3.1.1. Poder Judicial.....	20
1.3.1.2. Garantías del proceso y los poderes del Juez.....	25

1.3.1.3. La potestad jurisdiccional	26
1.3.1.4. La Ley Orgánica del Poder judicial	26
1.3.1.5. El precedente de observancia obligatoria	27
1.3.2. Independencia en la calificación del registrador público.....	30
1.3.2.1. Definición	30
1.3.2.2. Aspectos de la independencia	31
1.3.2.3. Registrador público.....	31
1.3.2.4. Calificación registral de documentos judiciales	32
1.3.2.5. Fundamento de la resolución judicial	38
1.3.2.6. Orden Interno del Procedimiento Judicial	38
1.3.3. Calificación registral.....	39
1.3.3.1. Teorías.....	39
1.3.3.2. Definición	42
1.3.3.3. Principios	43
1.3.3.4. Naturaleza jurídica	45
1.3.3.5. Tipos	45
1.3.3.6. Fundamento.....	46
1.3.3.7. Caracteres de la calificación registral	46
1.3.3.8. Elementos.....	47
1.3.3.9. Finalidad	49
1.3.3.10.Procedimiento registral	50
1.3.3.11.Calificación registral en la normatividad.....	54
1.3.3.12.Calificación de documentos judiciales.....	54
1.3.3.13.Documentos registrales que ingresan al registro	55
1.3.3.14.Calificación de documentos administrativos	60
1.3.3.15.Efectos de la calificación	60
1.3.3.16.Marco normativo.....	61
1.3.4. Seguridad jurídica	63
1.3.4.1. Definición	63
1.3.4.2. Tipos de seguridad jurídica.....	63
1.3.4.3. Finalidad	64
1.3.4.4. Manifestaciones de la seguridad jurídica	65
1.3.4.5. Seguridad jurídica formal	65
1.3.4.6. Seguridad jurídica material	67

1.4. Definición de términos básicos	69
1.5. Marco normativo.....	70
CAPÍTULO 2: CONTRASTACIÓN DE LA HIPÓTESIS	72
2.1. Análisis de interpretación del problema.....	72
2.2. Presentación de la postura personal	116
2.3. Impacto social de la implementación de la propuesta.....	127
CAPÍTULO 3: CONSECUENCIAS.....	130
3.1. Costos de la implementación de la propuesta	130
3.2. Beneficios que aporta la propuesta	130
CONCLUSIONES	133
RECOMENDACIONES	136
REFERENCIAS BIBLIOGRAFÍAS	138
ANEXOS.....	150

LISTA DE CUADROS

Tabla 1: Análisis doctrinal	73
Tabla 2: Análisis jurisprudencial	76
Tabla 3: Resultados de las entrevistas de la primera pregunta.....	81
Tabla 4: Resultados de las entrevistas de la segunda pregunta.....	85
Tabla 5: Resultados de las entrevistas de la tercera pregunta	90
Tabla 6: Resultados de las entrevistas de la cuarta pregunta	94
Tabla 7: Análisis de resoluciones registrales	97
Tabla 8: Resultados de las entrevistas de la quinta pregunta	103
Tabla 9: Resultados de las entrevistas de la sexta pregunta.....	106
Tabla 10: Resultados de las entrevistas de la séptima pregunta.....	110
Tabla 11: Resultados de las entrevistas de la octava pregunta.....	113

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Aspectos esenciales del análisis doctrinal	76
Figura 2. Aspectos esenciales del análisis jurisprudencial.....	80
Figura 3. Aspectos esenciales de la primera pregunta	84
Figura 4. Aspectos esenciales de la segunda pregunta.....	88
Figura 5. Aspectos esenciales de la tercera pregunta	93
Figura 6. Aspectos esenciales de la cuarta pregunta	96
Figura 7. Aspectos esenciales del análisis de resoluciones registrales	102
Figura 8. Aspectos esenciales de la quinta pregunta.....	105
Figura 9. Aspectos esenciales de la sexta pregunta.....	108
Figura 10. Aspectos esenciales de la séptima pregunta	112
Figura 11. Aspectos esenciales de la octava pregunta	115
Figura 12. Herramientas del marco metodológico	122
Figura 13. Aspectos clave para el desarrollo de la propuesta	122
Figura 14. Proceso metodológico de la propuesta	122
Figura 15. Ruta para el manejo de la mediación.....	123
Figura 16. Beneficios de la propuesta	132

RESUMEN

La presente investigación tiene como finalidad analizar cómo las resoluciones judiciales vulneran la independencia en la calificación del registrador público y la seguridad jurídica. Se utiliza una investigación de tipo básica, con un enfoque cualitativo y un diseño no experimental, en donde los participantes se encontraron conformados por fuentes documentales, normativas y jurisprudenciales sobre el tema de estudio; asimismo, por Resoluciones registrales dictadas por el Tribunal registral. También, se consideraron a 08 especialistas, aplicándose como instrumentos la guía de análisis documental, guía de análisis de casos y la guía de entrevista. Se concluye que las resoluciones judiciales vulneran la independencia en la calificación del registrador público y la seguridad jurídica, a causa de que no puede cumplir cabalmente su función, producto de la restricción contenida en el segundo párrafo del art. 2011 del Código Civil; en consecuencia, se generan tensiones entre la independencia de los órganos jurisdiccionales y la seguridad jurídica, que afecta la funcionalidad del sistema registral en el Perú. Si bien se busca proteger la autonomía del Poder Judicial, restringir al registrador una revisión formal debilita su capacidad para garantizarla congruencia y validez de las inscripciones, situación que puede dar lugar a inscripciones que vulneran los derechos de terceros y socavan la confianza ciudadana en las instituciones estatales. De esta manera, es indispensable una reforma legislativa que permita un control limitado por parte de los registradores, en casos excepcionales, para asegurar que las resoluciones judiciales cumplan con los principios esenciales; también se requiere una mayor articulación entre los jueces y registradores para promover un equilibrio funcional que fortalezca la seguridad jurídica y respete la independencia judicial, mejorando la confianza en el sistema registral.

Palabras clave: resoluciones judiciales, independencia, calificación, registrador público, seguridad jurídica.

ABSTRACT

The purpose of this research is to analyze how judicial resolutions violate the independence in the qualification of the public registrar and legal certainty. A basic type of research is used, with a qualitative approach and a non-experimental design where the participants were formed by documentary, normative and jurisprudential sources on the subject of study; also by registry resolutions issued by the Registry Court. Also, 08 specialists were considered, applying as instruments the documentary analysis guide, the case analysis guide and the interview guide. It is concluded that the judicial resolutions violate the independence in the qualification of the public registrar and the legal security, due to the fact that he cannot fully perform his function, as a result of the restriction contained in the second paragraph of article 2011 of the Civil Code; consequently, tensions are generated between the independence of the jurisdictional bodies and the legal security, which affects the functionality of the registry system in Peru. While seeking to protect the autonomy of the Judiciary, restricting the registrar to a formal review weakens his ability to ensure the consistency and validity of the registrations, a situation that may lead to registrations that violate the rights of third parties and undermine public confidence in state institutions. Thus, a legislative reform is indispensable to allow a limited control by registrars, in exceptional cases, to ensure that judicial decisions comply with the essential principles; a greater articulation between judges and registrars is also required to promote a functional balance that strengthens legal certainty and respects judicial independence, improving confidence in the registry system.

Keywords: judicial decisions, independence, qualification, public registrar, legal certainty.

INTRODUCCIÓN

La presente investigación titulada: “Las resoluciones judiciales e independencia en la calificación del registrador público y la seguridad jurídica”, busca analizar cómo las resoluciones judiciales transgreden la independencia en la calificación del registrador público y la seguridad jurídica, pues a nivel nacional, la seguridad jurídica registral surge como una estrategia para prevenir el tráfico inmobiliario, garantizada por los principios registrales de legitimación, buena fe pública y el principio de oponibilidad. Esto se logra a través de la publicidad registral, que representa el mecanismo más eficaz para que los terceros conozcan el contenido de las inscripciones y puedan efectuar contratos válidos. Según el artículo 2013° del Código Civil, toda inscripción se considera verdadera hasta que se rectifique mediante sentencia o laudo en sede registral, judicial o arbitral.

Por lo tanto, la conexión entre las resoluciones judiciales, la autonomía de los registradores públicos y la seguridad jurídica está regulada por normas específicas que buscan equilibrar estos aspectos. En este sentido, el Código Civil destaca la relevancia del registro en la consolidación de derechos y en la garantía de la seguridad (Villavicencio, 2023). En este marco, la tarea del registrador es evaluar los documentos que se presentan ante la SUNARP, lo que implica examinar los requisitos legales, tales como la capacidad, la formalidad y la verificación de conformidad legal. En ese sentido, para desarrollar este estudio, se ha considerado la siguiente estructuración:

En primer término, se abordan los aspectos metodológicos, en donde se incluye la situación problemática, formulación del problema, hipótesis, justificación de la investigación, objetivos y metodología aplicada. Luego, en el primer capítulo, se expone el marco teórico, en donde se presentan los antecedentes de la problemática, principales corrientes teóricas, bases conceptuales, definición de términos básicos y el marco normativo.

En el segundo capítulo, se presenta la contrastación de la hipótesis, en donde se realiza el análisis de la interpretación del problema, postura personal y el impacto social de la implementación de la propuesta. Posteriormente, en el tercer capítulo se abordan las consecuencias, presentando los costos de la implementación de la propuesta y beneficios que brinda la propuesta. Por último, se detallan las conclusiones y recomendaciones del estudio.

ASPECTOS METODOLÓGICOS

I. Situación problemática

En el contexto del sistema registral, lo común es que los documentos registrados surjan de la manifestación de la intención de los individuos y su autonomía, quienes están involucrados en el acto jurídico que dicho documento representa. Es decir, cada acción debe derivarse de la decisión de quienes establecen la relación jurídica. Sin embargo, ocurre en diversos casos que, para lograr el acceso al registro de un definido contrato, o el reconocimiento de un derecho, de forma previa se debe recurrir y obtener un procedimiento del órgano jurisdiccional.

En este sentido, es crucial señalar que la protección legal constituye un principio fundamental en el Estado de derecho, asegurando que las relaciones y transacciones legales se realicen en un entorno de certeza y previsibilidad (Arias, 2023). En ese escenario, la calificación registral e independencia del registrador público es una labor crucial; empero, la independencia del registrador publicó en la toma de decisiones y su relación con las resoluciones judiciales evidencian desafíos significativos en distintos escenarios jurídicos, que afectan la eficacia de los sistemas registrales, y en última instancia, la seguridad en la estructura de Justicia.

Desde un escenario de carácter internacional, el sistema de registral varía de forma considerable, pero cada uno de ellos comparte la finalidad asegurar la publicidad, transparencia y certeza de los derechos reales, de forma que la seguridad jurídica se encuentra respaldada por normas y principios que buscan garantizar la estabilidad de los derechos y previsibilidad en las relaciones jurídicas, de tal modo que la independencia de los registradores públicos resulta indispensable para evitar todo tipo de conflicto de interés y asegurar una calificación imparcial de objetivos de cada uno de los documentos y actos jurídicos.

La independencia del registrador público es esencial para que se garantice que toda decisión resulte imparcial y objetiva, libre de presiones externas, ya sean políticas, judiciales o económicas (Iriarte, 2023). Por ejemplo, en España, donde el sistema registral se rige por el principio de legitimación, el registrador actúa como un juez de título, otorgando un nivel elevado de seguridad jurídica (Morales,

2023). De esta manera, la relación entre la resolución judicial y la calificación registral se encuentra caracterizada por una independencia mutua que concede que ambos actores operen sin interferencias indebidas, respetando la separación de poderes y promoviendo una cultura de legalidad.

Sin embargo, esta independencia no se encuentra exenta de tensiones, sobre todo cuando existen resoluciones judiciales contradictorias o interpretaciones diferentes a la normativa aplicable. De forma que, la problemática radica y encontrar un equilibrio entre la autoridad de las decisiones judiciales y la autonomía del registrador para que califique los actos, de acuerdo a su propia interpretación de la ley, lo que puede generar inseguridad jurídica, si no se manejan de forma adecuada estos conflictos.

En Latinoamérica, el vínculo entre el registro público y el sistema judicial es complejo debido a factores históricos, legales y políticos. En diversos países, como México, Colombia y Argentina, los registradores públicos no siempre gozan de una independencia plena, producto de la carencia de un marco normativo claro que pueda definir sus competencias y los límites de su actuación frente a las resoluciones judiciales, ello genera un espacio de incertidumbre jurídica que puede minar la confianza en las instituciones registrales y en el sistema de Justicia.

De acuerdo con Gavilanes-Pucha (2023), la autonomía en la evaluación del registrador público es un factor esencial para asegurar la estabilidad jurídica en América Latina. La labor del registrador, que abarca la revisión y aprobación de inscripciones de actos jurídicos, debe llevarse a cabo con un elevado nivel de objetividad y transparencia. Así, los principios registrales son fundamentales para otorgar características jurídicas al registro, convirtiéndolo en una institución responsable de la publicidad y legalidad de los actos jurídicos, lo que a su vez ofrece seguridad jurídica, lo que como bien indica Morales (2023) no solo se refiere a la predictibilidad de las decisiones, sino también a la correcta identificación de las consecuencias jurídicas de los actos. Por su parte, Pino (2023) destaca que la seguridad jurídica es un objetivo del derecho que las instituciones deben buscar de manera activa.

A nivel nacional, la seguridad jurídica registral surge como una estrategia para prevenir el tráfico inmobiliario, garantizada por los preceptos registrales de

legitimación, buena fe pública y el precepto de oponibilidad. Esto se logra a través de la publicidad registral, que representa el mecanismo más eficaz para que los terceros conozcan el contenido de las inscripciones y puedan efectuar contratos válidos. Según el artículo 2013 del Código Civil, toda inscripción se considera verdadera hasta que se rectifique mediante sentencia o laudo en sede registral, judicial o arbitral.

Por lo tanto, la conexión entre las resoluciones judiciales, la autonomía de los registradores públicos y la seguridad jurídica está regulada por normas específicas que buscan equilibrar estos aspectos. En este sentido, el Código Civil destaca la relevancia del registro en la consolidación de derechos y en la garantía de la seguridad (Villavicencio, 2023). En este marco, la tarea del registrador es evaluar los documentos que se presentan ante la SUNARP, lo que implica examinar los requisitos legales, tales como la capacidad, la formalidad y la verificación de conformidad legal.

El problema aparece cuando las órdenes judiciales relacionadas con su inscripción en los Registros Públicos no pueden ser evaluadas por el registrador, ya que su función está limitada de acuerdo con lo establecido en el segundo párrafo del art. 2011 del Código Civil. De acuerdo con el artículo mencionado, cuando se presentan mandatos judiciales, el registrador no tiene la facultad de observarlos ni rechazarlos, incluso si no hay cumplimiento de los requerimientos definidos en los reglamentos del registro. Esto ocurre a pesar de enfrentar una situación insalvable que no se ajusta al derecho registral o si el mandato judicial no se corresponde con la realidad fáctica. La falta de cumplimiento de esta norma constituye el delito penal de desacato a la autoridad jurisdiccional, resultando en una violación total de la Constitución.

Aunado a ello, la jurisprudencia registral solo permite la opción de dejar constancia en la partida registral cuando el registrador público observa una situación insalvable, no inscribible y hasta incompatible, generando con el impedimento de la calificación de disposiciones judiciales, mayor inseguridad jurídica, pues muchos abogados, conocedores de esta deficiencia normativa, se aprovechan para registrar situaciones que no deberían estar inscritas, creando así inseguridad jurídica y socavando la independencia del registrador público. Esto

configura el delito de desacato a la autoridad jurisdiccional y resulta completamente inconstitucional.

De ahí que, se evidencian fallos normativos que provocan consecuencias severas, como el menoscabo de la independencia y la seguridad jurídica. En consecuencia, debido al segundo párrafo del artículo en disputa, se ha llevado a cabo un proceso contra un registrador de Huancavelica, quien fue exonerado, concluyendo que (...) *ha procedido de manera equivocada sin comprender la naturaleza ilícita de su conducta (...)*. Al respecto, Gavilanes-Pucha (2023), indica que la carencia de una regulación adecuada en el Código Civil puede llevar a situaciones en las que los derechos de los propietarios no inscritos queden desprotegidos. Esto resulta especialmente importante en el contexto de Perú, donde la falta de formalidad en la posesión de propiedades constituye un problema considerable. Por eso, es fundamental que las normativas registrales sean claras para garantizar la seguridad jurídica y proteger los derechos de propiedad.

Por lo tanto, la presente investigación tuvo como finalidad realizar un análisis sobre cómo las resoluciones judiciales transgreden la independencia del registrador público y la seguridad jurídica, pues aborda un tema crucial para el funcionamiento del Estado de Derecho y la confianza en las entidades estatales, de forma que existe la necesidad de armonizar la relación entre la Administración de Justicia y Registros Públicos, respetando la independencia de ambos actores y garantizando la seguridad jurídica.

II. Formulación del problema

2.1. Problema general

¿De qué manera las resoluciones judiciales vulneran la independencia en la calificación del registrador público y la seguridad jurídica?

2.2. Problemas Específicos

- ¿Cuáles son los problemas que presenta la calificación jurídica registral de las resoluciones judiciales en el Sistema Registral Peruano?
- ¿Cuáles son las razones jurídicas que motivaron la inserción de la prohibición de la calificación de las resoluciones judiciales a los

registradores públicos?

- ¿Qué consecuencias jurídicas generan las resoluciones judiciales con la prohibición de la calificación a los registradores públicos?
- ¿Cuál debería ser el tratamiento legal para la calificación de resoluciones judiciales en sede registral para garantizar la seguridad jurídica?

III. Formulación de la hipótesis

3.1. Hipótesis principal

Las resoluciones judiciales vulneran la independencia en la calificación del registrador público y la seguridad jurídica, debido a que no puede cumplir cabalmente su función, producto de la restricción contenida en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil.

3.2. Hipótesis secundarias

- Las dificultades asociadas a la calificación jurídica registral de las resoluciones judiciales en el Sistema Registral Peruano incluyen la creación de inseguridad jurídica, el uso indebido de la normativa y restricciones a la labor del registrador.
- Las razones jurídicas que motivaron la inserción de la prohibición de la calificación de las resoluciones judiciales a los registradores públicos se encuentran actualmente desfasadas, requiriéndose una actualización de la norma para garantizar un adecuado tratamiento jurídico dentro del Sistema Registral.
- Las repercusiones jurídicas derivadas de la prohibición de calificación para los registradores públicos por parte de las resoluciones judiciales incluyen la publicidad de actos que no deben inscribirse.
- El enfoque legal para la calificación de las resoluciones judiciales en el ámbito registral, con el fin de asegurar la estabilidad jurídica, debe habilitar al registrador público para evaluar dichas resoluciones. Esto es esencial para un cumplimiento efectivo de sus responsabilidades y para el respeto de las normas y principios.

3.3. Matriz de consistencia

Problema general	Objetivo general	Hipótesis
¿De qué manera las resoluciones judiciales vulneran la independencia en la calificación del registrador público y la seguridad jurídica?	Analizar cómo las resoluciones judiciales vulneran la independencia en la calificación del registrador público y la seguridad jurídica.	Las resoluciones judiciales vulneran la independencia en la calificación del registrador público y la seguridad jurídica, debido a que no puede cumplir cabalmente su función, producto de la restricción contenida en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil.
Problemas específicos	Objetivos específicos	Hipótesis específicas
• ¿Cuáles son los problemas que presenta la calificación jurídica registral de las resoluciones judiciales en el Sistema Registral Peruano? • ¿Cuáles son las razones jurídicas que motivaron la inserción de la prohibición de la calificación de las resoluciones judiciales a los registradores públicos? • ¿Qué consecuencias jurídicas generan las resoluciones judiciales con la prohibición de la calificación a los registradores públicos? • ¿Cuál debería ser el tratamiento legal para la calificación de resoluciones judiciales en sede registral para garantizar la seguridad jurídica?	• Identificar los problemas que presenta la calificación jurídica registral de las resoluciones judiciales en el Sistema Registral Peruano. • Identificar las razones jurídicas que motivaron la inserción de la prohibición de la calificación de las resoluciones judiciales a los registradores públicos. • Determinar las consecuencias jurídicas que generan las resoluciones judiciales con la prohibición de la calificación a los registradores públicos. • Establecer el tratamiento legal de la calificación de resoluciones judiciales en sede registral para garantizar la seguridad jurídica.	• Los problemas que presenta la calificación jurídica registral de las resoluciones judiciales en el Sistema Registral Peruano es que genera inseguridad jurídica, abuso indiscriminado de la norma y limitaciones a la función del registrador. • Las razones jurídicas que motivaron la inserción de la prohibición de la calificación de las resoluciones judiciales a los registradores públicos se encuentran actualmente desfasadas, requiriéndose una actualización de la norma para garantizar un adecuado tratamiento jurídico dentro del Sistema Registral. • Las consecuencias jurídicas, que generan las resoluciones judiciales con la prohibición de la calificación a los registradores públicos, es que se publicitan actos no inscribibles y se genere inseguridad jurídica. • El tratamiento legal de la calificación de las

		resoluciones judiciales en sede registral para garantizar la seguridad jurídica debe permitir al registrador público calificar las mismas, para un adecuado cumplimiento de sus funciones y el respeto de las normas y principios registrales.
--	--	--

IV. Justificación de la investigación

La justificación de esta investigación radicó en que uno de los problemas más significativos que provoca la aplicación práctica del segundo párrafo del art. 2011 del Código Civil es que priva al registrador público de la capacidad de examinar la forma de sentencias, autos, provenientes del órgano jurisdiccional como mandato judicial, vulnerando la independencia de facultades, regulada en el artículo 5 del Reglamento General de los Registros Públicos, que versa sobre la calificación registral, lo que es incompatible con la calificación de forma de partes notariales e incluso de resoluciones administrativas, como por ejemplo, las emitidas por COFOPRI, el Ministerio de Agricultura, los Municipios (con competencia en saneamiento de predios), donde se le permite al registrador calificarlos y/o observarlos.

Bajo esa tesitura, la importancia del tema radicó en la necesidad de asegurar que el sistema registral y judicial operen de forma armónica para preservar la seguridad jurídica. La novedad del enfoque fue realizar un examen de cómo la interacción entre la independencia del registrador público y las resoluciones judiciales puede afectar de forma concreta a la certeza en las transacciones y estabilidad de los derechos. Por lo tanto, encontrar un equilibrio entre las resoluciones judiciales y la independencia del registrador público fue crucial para asegurar la estabilidad jurídica, ya que enfatiza la necesidad de una calificación.

A nivel teórico, la presente investigación pretendió ampliar los conocimientos teóricos sobre las variables de estudio, de forma que permitió aportar conocimientos valiosos a la comunidad jurídica. Desde una perspectiva práctica, se examinó el problema que surge con los mandatos judiciales al ser ingresados

en los Registros Públicos, ya que prácticamente obligan al registrador a proceder con la inscripción sin posibilidad de calificación. Esto compromete tanto la seguridad jurídica como la independencia. A nivel social, ha pretendido lograr una mejora en la publicidad registral, beneficiando a todas las personas que acudan a SUNARP para adquirir bienes de manera legal y transparente. Además, los registradores y asistentes registrados serán favorecidos al evitar ser sometidos a investigación. Finalmente, desde una perspectiva metodológica, se empleó el método científico mediante una investigación con enfoque cualitativo y un diseño no experimental, siendo que, se usaron técnicas e instrumentos que han sido previamente validados, para la obtención de resultados confiables y veraces.

V. Objetivos del proyecto de investigación

5.1. Objetivo general

Analizar cómo las resoluciones judiciales vulneran la independencia en la calificación del registrador público y la seguridad jurídica.

5.2. Objetivos específicos

- Identificar los problemas que presenta la calificación jurídica registral de las resoluciones judiciales en el Sistema Registral Peruano.
- Identificar las razones jurídicas que motivaron la inserción de la prohibición de la calificación de las resoluciones judiciales a los registradores públicos.
- Determinar las consecuencias jurídicas que generan las resoluciones judiciales con la prohibición de la calificación a los registradores públicos.
- Establecer el tratamiento legal de la calificación de resoluciones judiciales en sede registral para garantizar la seguridad jurídica.

VI. Metodología aplicada

6.1. Tipo y enfoque de investigación

El estudio fue de tipo básico, pues partió de un marco teórico y se mantuvo en él, sin ningún tipo de aplicación práctica. También conocida como investigación fundamental, se centró en la adquisición de conocimientos teóricos sin una

aplicación inmediata en la práctica. Su objetivo principal es ampliar el entendimiento de fenómenos, teorías y principios básicos en diversas disciplinas. Este tipo de investigación se enfoca en resolver interrogantes clave sobre el entorno, contribuyendo al progreso del saber científico (Guisasola et al. 2015).

Su enfoque fue cualitativo, pues no se analizaron datos numéricos, sino que se recopilaron y estudiaron datos para comprender experiencias y conceptos del tema de estudio. Enfoca la atención en el entendimiento de fenómenos sociales y humanos desde una visión integral. Este tipo de estudio emplea técnicas como entrevistas, grupos focales y observaciones para recolectar información que se analiza de forma interpretativa. Su objetivo es investigar y comprender las vivencias, percepciones y significados que las personas atribuyen a sus realidades (Beltrán, 2023).

6.2. Diseño de investigación

Su diseño fue de tipo no experimental y transversal, dado que no se alteraron las variables; en cambio, se examinaron y registraron en un punto específico en el tiempo. En estos estudios, el investigador no modifica ni controla las variables independientes, sino que simplemente observa y documenta los fenómenos tal como se manifiestan en su entorno natural. Este enfoque es útil para explorar relaciones entre variables y describir características de un grupo o fenómeno sin alterar su estado Díaz et al. (2020). Por otro lado, el diseño transversal implica que los datos se recolectan en un único punto en el tiempo, lo cual posibilita llevar a cabo un análisis descriptivo y correlacional de las variables en estudio. Esta clase de diseño es particularmente útil en investigaciones donde se busca identificar patrones, tendencias o relaciones entre variables sin establecer causalidad (Romaní et al., 2016).

Por su alcance, fue una investigación descriptiva – explicativa, pues se procedió a realizar una puntualización de las características más resaltantes de los datos obtenidos, para luego estudiar con mayor profundidad el problema, aportando nuevos conocimientos sobre el tema. La investigación descriptiva se centra en describir las características y propiedades de lo que se está estudiando, sin necesariamente buscar relaciones causales. Por ejemplo, un estudio descriptivo podría analizar el rendimiento académico de estudiantes en diferentes contextos

educativos, recopilando datos sobre sus calificaciones, asistencia y participación (Rodríguez et al., 2023). La investigación explicativa, por su parte, busca establecer relaciones causales entre variables. Este tipo de investigación no solo describe un fenómeno, sino que también intenta explicar por qué ocurre. Utiliza métodos cuantitativos y cualitativos para analizar datos y probar hipótesis (Bachet, 2023).

Por su diseño jurídico fue jurídica normativa, pues presentó una metodología que cumple con distintas normas, para la elaboración de la investigación, siendo que permitió medir, evaluar y comparar el valor, practicidad y funcionalidad de las normas. Además, que se buscó proponer una Ley que cambie el art. 2011 del CC, con la finalidad de que se resuelva la problemática encontrada. Así, es un enfoque fundamental en el estudio del derecho que se centra en el análisis sistemático y crítico de las normas jurídicas, su interpretación y aplicación. Este tipo de investigación busca entender la estructura, el contenido y la coherencia del ordenamiento jurídico, así como los principios que lo sustentan (Guisasola et al. 2015).

6.3. Escenario de estudio

En esta investigación, se tuvo en cuenta el departamento de Lima, en donde se procedió a realizar la aplicación de los instrumentos, con la finalidad de obtener los datos de la investigación. De esta manera, se procedió a obtener información de las fuentes documentales, normativas y jurisprudenciales; además de los casos relacionados con el Sistema Registral. Aunado a ello, para brindar un mayor ahondamiento del tema, se aplicaron entrevistas a especialistas en el tema.

6.4. Participantes

Se encontraron constituidos por fuentes documentales, normativas y jurisprudenciales con relación al tema de estudio; asimismo por Resoluciones registrales dictadas por el Tribunal registral. También, se consideraron a 08 especialistas (02) Notarios de la provincia de Lima, 02 registradores públicos del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona N° IX - Sede Lima, 02 Jueces especializados en lo Civil del distrito Judicial de Puente Piedra y Ventanilla; así como 02 abogados especialistas en Derecho Notarial).

6.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

6.5.1. Técnicas

- **Análisis de contenido:** Se usó con la finalidad de analizar las fuentes documentales, normativas y jurisprudenciales sobre las variables de estudio. Según Díaz (2017) es una técnica que concede el análisis de datos cualitativos de forma más profunda y exhaustiva, desarrollando una red de codificación, definición de categorías y procedimiento de sistematizar.
- **Estudio de casos:** Permitió que, de forma interactiva, se relacione la teoría con la práctica, identificando componentes básicos de una situación compleja real, haciendo uso del conocimiento y experiencia previa. Según Alpi y Evans (2019), incorporan diversos flujos de datos combinados creativamente, otorgando detalle y riqueza, de forma que contribuye a que el investigador comprenda y determina la importancia de los resultados.
- **Entrevista:** Es una técnica eficaz para el desarrollo de la investigación cualitativa que sirvió para la recolección de datos que conlleven a la resolución de los objetivos y preguntas de investigación (Lopezosa, 2020). De esta manera, permitió recolectar datos significativos de los participantes, por medio de preguntas abiertas, obteniendo información relevante para la investigación.

6.5.2. Instrumentos

- **Ficha de análisis de contenido:** Permitió extraer información relevante de las fuentes documentales, para su posterior análisis y obtención de información que contribuya a brindar solución al problema. De acuerdo con Martínez et al. (2023), es un instrumento científico que obedece a un procedimiento caracterizado por ser sistemático para indagar, recolectar, organizar y analizar la información.
- **Ficha de análisis de casos:** Permitió organizar y recopilar de manera analítica un grupo de datos sobre un caso en específico, anotando los

hechos más relevantes, para proceder a revisar y presentar un análisis crítico que permitan obtener información que responda a la pregunta de investigación.

- **Guía de entrevista:** Para Feria et al. (2020), es un instrumento que concede la recolección de datos por medio de un diálogo flexible, susceptible de cambios con el entrevistado y de recomendaciones indispensables ante situaciones comunicativas. Es así que, se realizó una entrevista semiestructurada, que contuvo interrogantes fijas y abiertas, para que los participantes pueden responder de forma libre, según su apreciación y conocimientos

6.6. Procedimiento de recolección y análisis de datos

Se procedió a aplicar los instrumentos de recolección, en un periodo de tres semanas, a los participantes de la investigación: en el caso de los especialistas, se les informó acerca de la finalidad del estudio, para solicitarles su consentimiento informado. Posteriormente, se ordenaron y presentaron los datos, por medio de tablas, cuyo contenido expuso las experiencias de los participantes.

Para el análisis de datos cualitativos, según De La Cruz (2020) es un proceso sistematizado que permite identificar, conocer y describir cada uno de los elementos de las unidades de información, ordenada y sistematizadamente para comprender su significado, de forma que para representar información objetiva y viable es indispensable establecer resultados gráficos, porque facilita la creatividad y toma de decisiones sobre las conclusiones.

En esta investigación, se aplicaron los métodos, inductivo, dogmático, comparativo y hermenéutico, pues se obtuvieron datos derivando conclusiones generales, a partir de premisas individuales, estudiando el ordenamiento jurídico, interpretando las normas y realizando una comparación con otras, para luego realizar la codificación y triangulación de datos, sistematizando y analizando los datos cualitativos, con la finalidad de plantear las conclusiones de la investigación.

6.7. Aspectos éticos

En esta investigación, la finalidad fue salvaguardar la confidencialidad de la información de los involucrados y de los resultados obtenidos, presentando datos veraces y confiables. De esta manera, se tuvieron en cuenta valores como la honestidad, transparencia y respeto, pues se garantizó que los participantes colaboren de manera voluntaria en el estudio, brindado un trato digno y protegiendo su integridad. Asimismo, se respetó la autoría de los investigadores, citando y referenciado los diversos estudios científicos, teniendo en consideración las normas Apa 7ma edición; también se siguieron los lineamientos de investigación de Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO

1.1. Antecedentes del problema

1.1.1. A nivel internacional

En el artículo de Spiesivtsev (2023), titulado *"Protección del derecho de propiedad sobre un inmueble en caso de denegación de su registro estatal primario"*, en donde el propósito fundamental fue detectar los obstáculos legales en la salvaguarda del derecho de propiedad cuando el registrador estatal rechaza proceder con el registro. El estudio se sustentó en un examen documental de la decisión emitida por el Tribunal Constitucional de Ucrania el 16 de noviembre de 2022, correspondiente al caso N° 3-270/2019. Como resultado, se identificaron limitaciones importantes en el amparo de las facultades de propiedad, destacando las restricciones en la capacidad de los propietarios para salvaguardar sus derechos en tales situaciones. Finalmente, se concluyó que existe una probabilidad de que se eliminen los mecanismos administrativos de defensa del derecho de propiedad, si se suprime la facultad del Ministerio de Justicia y sus órganos para revocar decisiones de los registradores estatales.

En el estudio de Ridwan (2021), titulado *"Desarrollo de la formación para el puesto de registradores en la Corte Suprema,"* en donde el objetivo fue desarrollar un plan de políticas de educación y capacitación para preparar adecuadamente a los funcionarios judiciales antes de asumir sus funciones. Utilizando un método cualitativo con un enfoque jurídico normativo, los hallazgos señalan que estos secretarios cumplen una función esencial en la administración de los procesos judiciales y en la ejecución de las resoluciones judiciales, lo que refuerza la prestación de servicios de justicia a los ciudadanos de manera óptima. El estudio concluye que la formación actual para secretarios judiciales, incluyendo el contenido del currículo y la duración del aprendizaje, carece de una base sólida en competencias específicas y requerimientos profesionales necesarios para la organización. Se destaca la necesidad de ajustar estos programas a los estándares profesionales requeridos para el puesto en el Tribunal Supremo.

En Ucrania, Lunia (2022) investigó sobre *"El conflicto del registro estatal como condición para el surgimiento de una disputa jurídica pública."*, con la finalidad

de determinar la naturaleza jurídica del registro estatal, considerando el conflicto como una condición para el surgimiento de disputas jurídicas públicas. Utilizando un análisis documental, los resultados del estudio señalaron que el desarrollo de la justicia en Ucrania debe enfocarse en reforzar el estado de derecho, asegurando la equidad en el acceso a los mecanismos judiciales, procedimientos judiciales justos, independencia e imparcialidad del juez, así como seguridad jurídica, uniformidad en la práctica judicial y transparencia en las decisiones judiciales. Concluyó que los conflictos en el registro estatal pueden generar disputas jurídicas públicas que afectan los derechos de propiedad, negocios y otras actividades de las personas. Además, se enfatizó que el conflicto en el ámbito del registro estatal como base para disputas de derecho público está determinado por el interés del individuo en ejercer ciertos derechos legales, como el derecho a bienes inmuebles o actividades empresariales, más que por la aceptación de decisiones o acciones de las autoridades competentes.

En el artículo de Rekhtina (2021), titulado *"Equilibrio de intereses públicos y privados y seguridad jurídica en los procedimientos civiles,"* se establece como objetivo investigar cómo el principio de estabilidad jurídica puede funcionar como un criterio para armonizar los intereses públicos y privados en los procesos judiciales. El proceso metodológico incluye un estudio legal de la jurisprudencia de Rusia, junto con una evaluación de las resoluciones de la Corte Superior Europea de Derechos Humanos que abordan la estabilidad jurídica y la conciliación de intereses. Entre los resultados, el estudio identifica un desequilibrio en la jurisprudencia Rusa, donde frecuentemente se prioriza de manera desproporcionada el interés público sobre el privado. Entre las conclusiones, se indica que el precepto de estabilidad jurídica puede servir como un instrumento eficaz para reestablecer el equilibrio entre intereses públicos y privados, garantizando así una mayor equidad y justicia en los procesos civiles, conforme a los estándares establecidos por el Tribunal Europeo de Derechos Humanos.

1.1.2. A nivel nacional

En el trabajo de Macedo (2020) titulado *"Arbitraje obligatorio y administración pública: panorama en el Perú,"*, el objetivo fue examinar la adecuación de este

mecanismo frente a los problemas prácticos que ha generado, como los costos, la corrupción y la denegación de justicia, y proponer alternativas basadas en experiencias recientes en América Latina. La metodología del trabajo se centra en un análisis crítico de la evolución de la legislación peruana relacionada con el arbitraje obligatorio y sus implicaciones prácticas, así como un estudio comparativo de soluciones adoptadas en otros países de la región. Entre los resultados, el autor identifica múltiples deficiencias del arbitraje obligatorio, destacando que este no siempre respeta el principio de autonomía de las partes y que puede ser ineficaz debido a los costos elevados y la vulnerabilidad a la corrupción. En las conclusiones, el estudio sugiere que el arbitraje obligatorio no es una solución adecuada para todos los casos de contratación pública en Perú. En su lugar, se propone que la opción por el arbitraje debe ser una decisión estratégica basada en un análisis costo-beneficio específico para cada caso, aprovechando el espacio regulatorio de la administración pública.

Díaz (2021). Realizó una tesis sobre: *“El principio de predictibilidad y la calificación registral en la Oficina Registral de Cusco”*, donde el propósito fue analizar por qué no se utiliza el precepto de previsibilidad en la evaluación de documentos en la oficina de Cusco y por qué se posibilita la doble evaluación de un documento ya examinado. La metodología incluye un análisis de casos en los que los títulos han sido calificados por diferentes registradores y el estudio de las causas detrás de las discrepancias en las decisiones de calificación. Los resultados muestran que la falta de predictibilidad causa malestar entre los usuarios, quienes enfrentan nuevas observaciones y rechazos de títulos ya revisados, lo que lleva a una pérdida de tiempo y dinero. Concluyo que la falta de coordinación entre registradores resulta en decisiones inconsistentes. Se recomienda establecer protocolos claros y mejorar la comunicación para asegurar una calificación más predecible y eficiente.

Llosa (2024). En su tesis: *“La implementación del principio de legalidad en sucesiones intestadas y su impacto en la evaluación registral en la SUNARP, Cañete-2021”*, quien tuvo como propósito examinar y describir cómo se aplica el principio de legalidad en la evaluación registral de sucesiones intestadas en la SUNARP en Cañete durante el año 2021, cuyo propósito es asegurar la estabilidad jurídica de los títulos registrados. El estudio se basa en un enfoque cualitativo y

es de naturaleza básica, centrado en el análisis y la interpretación. Para la recopilación de datos, se utilizó la entrevista como herramienta principal, y se adjuntan en los anexos los esquemas de observación que se emplearon para el análisis de las controversias en relación con los objetivos de la tesis, siendo estas fuentes documentales. En conclusión, se demostró que el principio de legalidad y su rol evaluador se efectivizan a través de los documentos mostrados para el registro, con el fin. Este estudio considera la aplicabilidad del principio de legalidad, en el cual el registrador evalúa si la acción jurídica solicitada por las partes es válida, ya sea notarial o judicial. Sin embargo, en el caso de los documentos judiciales, a causa de la interpretación del segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, se limita la aplicación del principio de legalidad. Esta restricción afecta la función registral, cuyo objetivo primordial es la evaluación completa de los documentos presentados para el registro.

Cervantes (2020) desarrolló una tesis titulada: *"La protección jurídica en el comercio de bienes raíces"*, quien tuvo como objetivo analizar cómo la estabilidad jurídica en el área del derecho civil impacta en la seguridad y salvaguarda de los derechos asociados con las transacciones inmobiliarias. La metodología utilizada abarca un estudio teórico y normativo de la protección jurídica, investigando su definición y su aplicación práctica en el derecho civil, con un enfoque particular en el sector inmobiliario. Se examinan casos y normativas pertinentes para determinar cómo se garantiza el amparo y la práctica de las facultades en cualquier transacción inmobiliaria. Los hallazgos revelan que la estabilidad jurídica es crucial para ofrecer certeza y confianza en las operaciones inmobiliarias. La carencia de esta estabilidad genera dudas e inquietud entre los ciudadanos, limitando su capacidad para ejercer de forma plena sus derechos. Llegaron a la conclusión de que la estabilidad jurídica es crucial para asegurar el amparo y el disfrute de las facultades en las transacciones inmobiliarias. Su correcta implementación garantiza que los ciudadanos puedan vivir con confianza, sabiendo que sus derechos están resguardados efectivamente.

1.2. Principales corrientes teóricas

Atilio (1994) señaló que "es posible observar en varias civilizaciones antiguas, tales como Egipto, Grecia y Roma, el menester de definir la propiedad sobre los

bienes inmuebles y sus correspondientes cargas (gravámenes, impuestos, hipotecas). A partir de esta necesidad, surgieron diversas formalidades y normativas que buscaron reglamentar tales derechos, dando lugar al desarrollo de sistemas registrales, los cuales representan las diversas maneras en que pueden estructurarse los registros de propiedades inmobiliarias.

Asimismo, se observan los diversos efectos que pueden provocar la inscripción en estos sistemas, no solo en términos de su naturaleza declarativa o constitutiva, sino de igual modo en cuanto al amparo de los derechos de terceros. Estas normas evolucionaron de manera gradual hasta consolidar el derecho registral y los distintos sistemas jurídicos de registro...” (Atilio: 1994:45).

El autor Baltazar (2002) indica que, si la fase inicial de mencionado registro incluye la existencia de registros de cargas, cuentos como censos y capellanías (1575), estos tienen sus orígenes en el siglo XVI, durante el periodo del virreinato. En este marco, los censos se refieren a derechos que habitualmente se derivan de un acuerdo, a través del cual se obtiene el derecho de percibir una renta anual a cambio de la cesión de propiedades inmuebles por un plazo establecido. Por otra parte, la capellanía hace referencia a una fundación en la que se destinan ciertos bienes, imponiendo al titular la responsabilidad de llevar a cabo un número específico de misas y otras obligaciones religiosas de manera anual.

1.3. Bases conceptuales

1.3.1. Resoluciones judiciales

Las resoluciones judiciales son dictámenes emitidos por una autoridad judicial con el objetivo de solucionar un litigio legal, estableciendo los derechos y deberes de los implicados. Estas determinaciones son fundamentales para el buen funcionamiento del sistema judicial, ya que garantizan la correcta interpretación de la ley y la administración de justicia en casos concretos. El estudio y definición de las resoluciones judiciales comprenden múltiples dimensiones, como su fundamentación, su vínculo con los derechos fundamentales, y su influencia en la práctica judicial. Una de las características esenciales de las resoluciones judiciales es la necesidad de motivación (Durán, 2020). Esta justificación resulta esencial para asegurar el cumplimiento del debido proceso y la transparencia en

la gestión judicial, lo que se evidencia en la importancia de la fundamentación en los dictámenes jurídicos (Andrade, 2024). Además, las resoluciones judiciales deben considerar múltiples factores y evidencias al momento de tomar decisiones, como se destaca en el análisis de la prisión preventiva (Bernal-Tapia, 2024).

La ausencia de una motivación adecuada puede generar dudas respecto a la validez de la resolución y su alineación con los principios jurídicos (Fiestas, 2023). Asimismo, las resoluciones judiciales deben mantener coherencia con la jurisprudencia y los principios legales vigentes, lo que exige que los jueces tomen en cuenta los precedentes y las normas aplicables al dictar sus decisiones (Florián, 2018).

Los registros públicos son esenciales para la protección de derechos, ya que permiten a las personas y entidades verificar la titularidad de bienes y derechos, así como el estado de sus obligaciones. Por ejemplo, en el caso de la propiedad, el registro público asegura que los derechos de propiedad sean reconocidos y protegidos frente a terceros (González-Navarrete, 2016). Además, la existencia de registros públicos contribuye a la transparencia en la administración pública y ayuda a prevenir fraudes y abusos (Cáceres et al., 2023)

1.3.1.1. Poder Judicial

La administración de Justicia nace desde que el ser humano empieza a organizar su vida; es así que, antiguamente la sociedad buscaba una coexistencia armoniosa dentro de su interior recurriendo al sacerdote del culto, al poderoso o al anciano para que pueda resolver los problemas y polémicas suscitadas entre los ciudadanos; en consecuencia, la administración es anterior a la formación del Estado, pues empieza a funcionar de modo privado cuando se concibe y organiza la actividad jurisdiccional como inherente a la organización pública (García, 2018). En ese sentido, el Estado se encarga de intervenir en la sociedad estableciendo un orden, y al mismo tiempo ejerciendo su autoridad; por lo que, el poder judicial constituye un elemento esencial dentro de la estructura estatal, pues tiene como función suprema el de garantizar la consolidación del Estado Social y Democrático de Derecho, por medio de la administración de justicia, con la finalidad de brindar solución a los conflictos suscitados entre los ciudadanos (Vidal, 2006).

a. La unidad y exclusividad de la función jurisdiccional.

Este precepto se encuentra asociado con la función exclusiva desarrollada por el Estado por medio de sus organismos especializados jurisdiccionales que se encargan de administrar justicia. Dentro de los cuales se encuentra el escenario judicial civil con las excepciones del fuero arbitral y militar. En ese sentido, la unidad jurisdiccional se entiende como aquella potestad para la administración de justicia delegada a una institución unitaria, en este caso el poder judicial, cuyos órganos poseen un poder difuso cuando se encargan de ejercer su función judicial en cualquier parte de una nación (Bruzón y Rivero, 2023)

El tribunal constitucional se ha encargado de establecer, en relación con este principio, dentro de sus resoluciones que debe ser entendida, en primer lugar, como aquella negación de la noción de fragmentación jurisdiccional, puesto que posibilita que la actividad judicial pueda ser desarrollada por una institución unitaria, a efectos de que se asegure la realización del precepto de igualdad frente a la ley, que se encuentra definido en el artículo 2, inciso 2 de la Norma Constitucional, siendo que, cada uno de los justiciables está, en principio y como regla general, sometido a los mismos tribunales (Expediente 0023-2003-AI/TC); además, este principio se encuentra sustentado en la naturaleza indivisible de la jurisdicción, que es una expresión de la soberanía y que según está, la plena justiciabilidad de cada uno de los escenarios relevantes judicialmente tienen que encontrarse confiadas a un único cuerpo de magistrados y jueces, organizados por instancias, y que deben ser independientes entre sí, a quienes se les denomina poder judicial (Expediente 017-2003-AI/TC).

Por otra parte, el principio de exclusividad se encuentra relacionado de forma directa con el estatus jurídico de los jueces, pero, además con el orden funcional de los órganos de la jurisdicción ordinaria. Frente a ello, los jueces que se encargan de formar parte del poder judicial se encuentran dedicados exclusiva y únicamente a desarrollar el *juris dictio*, lo que quiere decir, realizar un ejercicio pleno de funciones jurisdiccionales, siendo que el ejercicio de la función confiada a estos resulta incompatible con cualquier otro tipo de actividad privada y pública, con la única excepción de la docencia universitaria,

y siempre que sea ejercida fuera del horario de trabajo que realizan los jueces y magistrados, tal como indica el artículo 146 de la Constitución (Palma, 2021). Entonces, solamente el poder judicial puede ejercer función jurisdiccional dentro del estado, sin que ningún otro poder estatal se pueda avocar el ejercicio de esta función; entonces, es el único de los órganos públicos a quien se le confía el amparo jurisdiccional de cada una de los escenarios subjetivos y de los intereses y bienes que resultan judicialmente importantes, en donde no se puede definir ningún tipo de jurisdicción independiente.

b. La independencia en el ejercicio de la función jurisdiccional.

La Constitución, en el artículo 139, inciso 2, regula la independencia en la práctica de la actividad jurisdiccional, estableciendo que ningún tipo de autoridad se puede avocar a causa pendiente ante el órgano jurisdiccional ni interferir en la práctica de sus actividades; tampoco se pueden dejar sin efecto resoluciones que han pasado hacer materia de cosa juzgada, ni cortar procesos que se encuentran en trámite, ni tampoco realizar alguna modificación de las sentencias ni atrasar su desarrollo. De esta manera, estas disposiciones no alteran ni vulneran el derecho de gracia, tampoco la facultad de investigación que tiene el congreso, cuya práctica no tiene que, sin embargo, realizar una interferencia en el procedimiento judicial ni surte efecto jurisdiccional alguno (Fernández et al., 2021).

Conforme con ello, tal como se encuentra expresada la Independencia judicial implica un principio y garantía de la función jurisdiccional de acuerdo a lo señalado por la Norma Constitucional; empero, implica también aquel presupuesto básico por el cual el juzgador debe tener la calidad de tal en cualquier Estado Democrático de Derecho. Es así que, el artículo plasma una serie de derechos que nacen para que el individuo pueda ejercerlos dentro de un proceso judicial, como efecto del enorme valor de contar con un juzgador independiente; siendo ello así, el magistrado resuelve un conflicto sin que nadie pueda interferir ni intentar resolverlo, pues la independencia adquirida con exclusividad, permite que solucione el conflicto, el cual será resuelto respecto al fondo, en donde se impide que la decisión resulte debatida en alguna otra institución, incluso cuando la normativa se refiere a la facultad investigadora y

el derecho de gracia con que dispone el parlamento, se precisa que en ninguna de ellas afectará a la actividad jurisdiccional (Fernández et al., 2021).

Según el Tribunal Constitucional (en adelante TC), en el dictamen recaído en el Expediente 004-2006-PI/TC, el principio de independencia establece la exigencia de que el juzgador tome las medidas requeridas y convenientes, con la finalidad de que el órgano jurisdiccional y sus integrantes puedan administrar justicia con rigurosa sujeción al derecho y a la Norma Constitucional, sin que resulte posible la injerencia de otros poderes estatales o sociales, e inclusive órganos del mismo poder judicial, al momento de realizar una delimitación e interpretación del ámbito del ordenamiento jurídico que debe aplicarse a cada caso en concreto. Además, La independencia jurisdiccional requiere entenderse como la competencia auto determinativa para proceder a declarar el derecho, realizando el juzgamiento y ejecución de lo juzgado, dentro del marco que establece la carta magna y la legislación.

c. Principio de las dos instancias.

La pluralidad de instancias permite que se lleve a conocimiento de otro juzgador lo resuelto en primera instancia, de forma que implica aquella suerte de garantía de las garantías, es decir una garantía del debido procedimiento mismo, debido a que implica el más eficiente vehículo para eludir la práctica arbitraria del poder por parte de los jueces de primera instancia, pero además, para corregir lo más célere posible, aquellos errores que haya tenido el mismo y de esta manera eludir que sobre lo resuelto se forme irremediabilmente la cosa juzgada, todo ello en relación con las resoluciones expedidas por jueces independientes (Monroy, 2022).

La Ley Orgánica del Poder Judicial señala en su artículo 11 que las resoluciones judiciales pueden ser susceptibles de revisión, con arreglo a la legislación, en una instancia superior, en donde lo resuelto en esta segunda instancia conforma cosa juzgada, y que su impugnación sólo procederá en aquellos casos previstos en la normatividad; además, el art. X del Título Preliminar del Código Procesal Civil establece que el procedimiento presenta 2 instancias, salvo disposición normativa distinta (Monroy, 2022).

d. Motivación escrita de las resoluciones judiciales.

Está regulada en el numeral 5 del art. 139 de la Norma Constitucional, la cual debe ser considerada en todas las instancias, a excepción de aquellos decretos de mera tramitación, con mención explícita de la normatividad aplicable y de aquellos fundamentos garantizados por la carta magna. La incorporación de la obligación de motivar los dictámenes va en relación con el desarrollo del estado moderno de derecho, pues la carta magna actual demanda al poder judicial motivar cada uno de sus acciones, y si bien el juez tiene independencia, se encuentran sometidos a la norma constitucional y a la normatividad, lo que debe reflejarse en sus resoluciones judiciales (Villavicencio, 2018).

El TC, en la sentencia recaída en el expediente N° 6712-2005-HC/TC (caso Magaly Jesús Medina Vela), ha establecido que de acuerdo al artículo 139, inciso 5 de la norma constitucional, cada una de las resoluciones emitidas en una instancia jurisdiccional, disposición que no limita a aquellos órganos jurisdiccionales, sino además a cualquier organismo que solucione problemas incluido el TC, tiene que encontrarse motivada de forma debida, es decir, que tiene que quedar establecido de forma plena por medio de sus considerandos, la ratio decidendi por la que llega a tal o cual decisión, de forma que si se observa dentro del proceso que se encuentra resolviéndose, una decisión en donde no se precisan los acontecimientos, el derecho y el comportamiento responsable, ni tampoco la razón no explicación del por qué se ha solucionado de tal o cual forma, se estaría vulnerando las garantías del amparo jurisdiccional efectivo (Zavaleta, 2014).

Entonces, la debida motivación debe encontrarse presente en cada una de las resoluciones emitidas en un proceso judicial, pues es un derecho que implica que toda decisión disponga de un fundamento y razonamiento que no sea defectuoso o aparente, sino que se encargue de exponer de forma lógica, clara y jurídica cada uno de los fundamentos de hecho y de derecho que se encargan de justificarla, siendo que las partes, a partir del conocimiento de los motivos por los cuales se ha decidido en un sentido u otro, se encuentren en la aptitud de ejecutar las acciones indispensables para el amparo de su derecho. Por lo tanto, el derecho de la motivación implica un presupuesto esencial para la

apropiada y constitucional práctica del derecho al amparo jurisdiccional efectivo.

1.3.1.2. Garantías del proceso y los poderes del Juez

Resulta preciso aseverar que el debido procedimiento implica un claro derecho constitucional de todo particular y una obligación de realización irrestricta por parte de las autoridades, por ello se encuentra regulado en el numeral 3 del artículo 139 de la Constitución. De esta manera, en respeto al debido procedimiento y a la norma constitucional, se traduce en garantías dentro del procedimiento judicial, las cuales al mismo tiempo, producen confianza en los justiciables, al darles la seguridad de que cada proceso será resuelto de acuerdo al derecho, denegando u otorgando sustentada mente el pedido efectuado al órgano jurisdiccional (Castañeda, 2017).

En base a la distribución de labores establecidas en la norma constitucional, el juzgador es aquel órgano a quien se le ha encomendado la actividad indispensable de utilizar la normatividad a través de un proceso, dentro del cual tiene una dirección precisa y una posición preeminentemente reguladora, siendo que a nivel externo cada uno de los individuos y autoridades tienen que cumplir con obedecer la orden impartida dentro del procedimiento judicial (Ariano, 2016). Asimismo, el juzgador debe encontrarse provisto de cada uno de los poderes esenciales para la administración activa, célere y provechosa de la justicia, pese a que la polémica concierne a vínculos de derecho privado una vez comenzado, en donde entra en juego el interés estatal, dicho de otra manera, el juzgador tiene que velar por una adecuada y recta aplicación de la normatividad en un caso concreto (Bardales, 2023). De esta manera, el juzgador tiene poderes ordinarios y disciplinarios indispensables para que el proceso permita garantizar la tutela jurisdiccional efectiva, debiendo ser director y propulsor, vigilante y sagaz frente a todo tipo de temeridad que se pretenda dentro del procedimiento, pues si bien las partes resultan

De acuerdo con el juzgador debe encontrarse provisto de poderes imprescindibles para administrar veloz, provechosa y activamente la justicia; empero la polémica está orientada a las relaciones de derecho privado una vez comenzado, en donde entra en juego el interés público, dicho de otra manera, el juzgador tendrá que

velar por la adecuada y recta aplicación de la normatividad al caso en concreto (Cavani y Castillo, 2020). En ese sentido, el juez cuenta con poderes ordenatorios y disciplinarios que son imprescindibles para que el procedimiento no detenga el paso ni tampoco se desvíe, tiene que resultar su propulsor y director, sagaz y vigilante frente a cualquier temeridad que se pretenda dentro del procedimiento, y si bien las partes resultan libres para proponer el tema de decisión, los medios y el ritmo para determinar respecto al tópico en concreto corresponde solamente al juzgador

1.3.1.3. La potestad jurisdiccional

El acto producto del ejercicio de una facultad administrativa o jurisdiccional está comprendido en el escenario del derecho estatal, resultando su actuación comprendida en el escenario dentro de la normatividad; en contraste, la voluntad generadora de la acción jurídica regulada por el código sustantivo civil está considerada en el escenario del derecho privado; en consecuencia, la administración y la jurisdicción son parte de un monopolio estatal, que se encuentra encaminado por el propio carácter público a prestar un servicio a los ciudadanos sea cual sea su índole (Carvajal, 2020).

De acuerdo con Priori (2018), cuando se genera un problema entre personas, o entre éstas y la sociedad o el mismo gobierno, que no promocionarse por otros medios, se acude a la autoridad estatal para que, en la práctica de su facultad jurisdiccional, solucione los conflictos declarando el derecho, siendo que el estado, como poder solamente actué en presencia de definidas circunstancias, que conforman aquellos supuestos de la jurisdicción, y al efecto dicta reglas a las que se deben ajustar las partes, los terceros y el juzgador, con la finalidad de que constituya un conjunto de actos vinculados y dirigidos a formar un mandato jurídico, qué es la sentencia, las cuales son reglas que en su conjunto se encuentran normadas por el derecho procesal

1.3.1.4. La Ley Orgánica del Poder judicial

La administración estatal se encuentra subordinada y sujeta al poder judicial, siendo su accionar extenso en cuanto la normatividad así lo permita; no obstante, el art. 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial se encuentra subordinada también

al Poder Judicial, el que al ser un poder autónomo a quien se le confiere las potestades de la administración de justicia y a causa de las facultades conferidas al juzgador, ningún individuo autoridad debe interponerse en las funciones de carácter jurisdiccional (Landa. 2017). No obstante, dentro de las potestades de la administración estatal, se encuentra la interpretación que realiza el TC, en la sentencia recaída en el Expediente N° 3741-2004 AA/TC, en donde se establece la potestad para efectuar el control difuso administrativo, por el cual la administración se encuentra obligada a prevalecer la Norma Constitucional y a no aplicar una disposición infraconstitucional, aunque esta potestad no resulta oponible a las disposiciones jurídicas.

En este dictamen, el TC se encargó de superar los desperfectos de conflicto normativo en el escenario administrativo, especialmente en lo relacionado con la SUNARP, pues mediante la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 370-2003-SUNARP-SN, se prescribe que el sistema judicial jurídico nacional, en lo que se refiere al derecho administrativo, no regula de forma expresa el control difuso en sede administrativa, siendo que ningún administrativo estatal puede inaplicar normas o leyes de inferior nivel, en analogía al escenario de los órganos judiciales, pues esta atribución no se encuentra contemplada en la norma constitucional ni en ninguna otra ley (Valdivia, 2022).

De acuerdo con estos parámetros legales, se puede indicar que, la administración estatal realiza sus funciones, a la cual pertenece la SUNARP, tales como el control de legalidad, puesto que se encuentra establecida en el precepto de calificación registral, la cual va por la índole de su actividad a controlar cada uno de las acciones sometidas a su competencia; aunque está de por medio la naturaleza administrativa, que se encuentra suspendida a la normatividad establecida, al poder jurisdiccional y al marco normativo general administrativo.

1.3.1.5. El precedente de observancia obligatoria

Según el art. 28 del Estatuto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aceptado por Resolución Suprema N° 135-2002-JUS (2002), indica que el Tribunal Registral es el órgano de segunda instancia administrativa registral, que tiene competencia nacional y que está conformado por salas itinerantes y desconcentradas. Mientras que, el art. 21, inciso c del Reglamento de

Organización y Funciones (ROF) (Resolución N° 035-2022-SUNARP/SN) establece que es función de este Tribunal, aprobar cada uno de los precedentes de observancia obligatoria en los plenos registrales que para el efecto se convoquen. Por su parte, el art. 31 del Reglamento del Tribunal Registral (Resolución N° 065-2016-SUNARP/SN), estima que cada precedente de observancia obligatoria aprobado en el pleno tiene de forma necesaria que publicarse; lo que es concordante con el artículo 158 del Reglamento General de los Registros Públicos (Resolución N° 136-2012-SUNARP/SN) y el TUO del Reglamento general de Registros Públicos (Resolución N° 079-2005-SUNARP-SN).

En relación con lo descrito, y frente a la recurrencia de disposiciones jurisdiccionales que estaban transgrediendo normativas registrales, por medio de la Resolución del Superintendente Adjunto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 020-2003-SUNARP/SA se dispuso que se publiquen los precedentes de observancia obligatoria aprobados en la sesión del Quinto Pleno del Tribunal Registral de fecha 5 y 6 de setiembre de 2003; los que fueron de obligatoria observancia a nivel nacional y en donde el tercer precedente estableció que el registrador no tiene que calificar el fundamento o adaptación de la normatividad del contenido del dictamen judicial (Gonzales, 2022).

Aunado a ello, el segundo párrafo del art. 2011 del Código Civil, dispone que el registrador se encuentra autorizado para pedir aclaración o datos adicionales al juzgador, siempre que advierta la naturaleza no inscribible de la acción jurídica que se está solicitando inscribir o la incompatibilidad o inadecuación del título con el antecedente registral. Si en respuesta a esto el juzgador reitera el mandato de anotación o inscripción por medio de una resolución, incorporando al fondo del proceso esta circunstancia; y en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo, el mismo no puede resultar objeto de calificación por parte de los registradores, resultando en este tipo de casos, responsabilidad del magistrado la accesibilidad al registro del título que contiene la disposición judicial, de lo que se debe dejar constancia en el asiento registral (Gonzales, 2022).

Ahora bien, para Mendoza (2017), tanto entre los que consideran o no calificables cada una de los dictámenes judiciales por parte de los registradores públicos, existe un consenso en que la práctica de esta actividad no se puede efectuar sobre

la adecuación o fundamentos de la normatividad del contenido de la resolución judicial, no solamente por la utilización del art. 2011 del CC, si no especialmente y en especial, en mérito a los preceptos constitucionales y normas especiales con relación a la materia que posee naturaleza imperativa, no necesitándose para tal fin que exista el segundo párrafo del art. 2011 del mencionado código.

Por su parte, la carta magna en su art. 139, inciso 1 regula como principio y derecho de la actividad jurisdiccional la unidad y exclusividad de esta, no habiendo ni estableciendo jurisdicción alguna independiente, a excepción de la militar y la arbitral. Por unidad, se debe comprender que hay solamente un vértice de administración de justicia a nivel nacional, que es el que dirige la actividad judicial, siendo que este principio significa que nadie se puede irrogar en un Estado de Derecho el rol de solucionar problemas de intereses con relevancia judicial, sea de manera privada o por acción propia, puesto que esta acción concierne netamente al Estado por medio de sus órganos especializados (Monroy, 2018).

El Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial Decreto Supremo N° 017-93- JUS establece en el artículo 4 que todo individuo y autoridad se encuentra obligada a cumplir y cumplir cada decisión judicial o administrativa, procedentes de autoridades judiciales competentes, sin que se pueda calificar su contenido o su fundamento, restringiendo sus efectos o interpretando sus alcances, bajo responsabilidad civil, administrativa o penal, tal como señala la normatividad. Entonces, ninguna autoridad, cualquiera resulte su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del poder jurisdiccional, se puede avocar al conocimiento de causas pendientes ante un órgano judicial, de forma que no puede dejarse sin efecto resoluciones judiciales con efecto de cosa juzgada, ni cambiar su contenido, no cortar procesos en trámite, ni retrasar su desarrollo, bajo responsabilidad civil, penal o administrativa (Gonzales, 2022).

De ello se puede establecer que, el registrador público está completamente prohibido e impedido, bajo responsabilidad, de realizar una calificación de la resolución judicial en relación con su contenido, argumentos, del mismo modo que de realizar restricciones a sus efectos o interpretar sus alcances. En base a este enfoque, según Ortiz (2021) el precedente registral cuando expresa que el

registrador no tiene que realizar una calificación del fundamento o adaptación de la normatividad del contenido del dictamen jurisdiccional, remarca un principio definido en las normativas, precisando de toda relevancia sustancial, pues en estos casos, señala el precedente, que el registrador tiene que pedir la aclaración o datos adicionales al juzgador siempre que advierta la naturaleza no inscribible de la acción solicitada a inscribir o cuando exista una inadecuación o incompatibilidad del título con el antecedente registral.

En relación con la naturaleza no inscribible de la acción que se está solicitando inscribir, se debe tener en consideración que, el artículo 2019 del CC regula el vínculo de acciones y contratos que podrían ser materia de inscripción en el registro de la propiedad inmueble, de forma que no se pueden inscribir aquellos acciones o contratos diferentes a los que se encuentran allí indicados (Varsi, 2019). Por esta razón, el precedente señala que si como efecto de la aclaración o datos solicitados por el registrador al juzgador, este último repite la disposición de anotación o inscripción por medio de una resolución, el registrador deberá realizarlo, trasladando la responsabilidad por la inapropiada inscripción al juzgador que lo ordenó.

1.3.2. Independencia en la calificación del registrador público

1.3.2.1. Definición

La valoración en el registro es igual de autónoma que la laboral en el sistema judicial, de esta forma la independencia se refiere a la capacidad de evaluar de manera imparcial, sin verse influenciado por intereses personales o particulares que puedan afectar el resultado. Frente a ello, la autonomía del Registrador al realizar la calificación registral es un elemento de gran relevancia en el sistema de registros (Ortiz, 2021).

La Ley N° 26366, que instituye el SINARP y la SUNARP, menciona en su tercer artículo. Durante la ejecución de sus labores de registro, los empleados tienen independencia, lo que significa que el registrador público puede evaluar los documentos sin interferencias externas, ya sea de autoridades superiores o a través de presiones administrativas. Desde este punto de vista, tampoco se aceptarían influencias legales con el fin de obtener el registro adecuado (Álvarez, 2017).

Según Galindo (2000), en relación con la autonomía del registrador, cuando la Ley requiere que el Registrador evalúe el documento (...) bajo su responsabilidad, confirmando su total autonomía para registrar, paralizar o rechazar, sin que ningún superior jerárquico pueda influir en su criterio (...). En caso de que alguien se vea perjudicado por la calificación del registro, ya sea por estar observado o tachado su título, podrá seguir las directrices legales correspondientes y hacer uso de los mecanismos contemplados en la normativa general de los registros públicos.

1.3.2.2. Aspectos de la independencia

La independencia del rol calificador se expresa en un doble aspecto Tarazona (2017):

- a. Independencia de la Partes:** El registrador realiza la evaluación de manera totalmente independiente de las partes involucradas en el acto legal, ya que ninguna de ellas es considerada como cliente del registrador. De esta manera, cuando el registrador realiza la calificación, lo hace en nombre de terceros y de la sociedad, sin depender de los firmantes de los documentos.
- b. Independencia Orgánica:** El registrador, como funcionario público especial, se asemeja a los órganos jurídicos al desempeñar su trabajo sin la estructura jerárquica típica de los funcionarios administrativos. Dado que su labor se centra en la legalidad de los actos jurídicos, debe preservar su autonomía frente a la Administración, la cual podría tener intereses específicos en un acto sujeto a inscripción.

1.3.2.3. Registrador público

El funcionario a cargo de revisar los registros es nombrado para analizar las inscripciones. Para acceder al puesto, es necesario ser ciudadano peruano, tener título de abogado y superar la evaluación pública de méritos organizada por la SUNARP, de acuerdo con las regulaciones establecidas en la Ley N° 26366, art. 6, modificada por la Ley N° 30065 (Escobar, 2015).

Las funciones del Registrador público incluyen la evaluación, firma y gestión de los registros, así como la emisión de certificados y supervisión de la liquidación de las tasas registrales. Es de esta manera que, la importancia actual del

funcionario encargado del registro en las normativas diversas es indiscutible, por lo tanto, resulta fundamental comprender la posición que ocupa en cada estructura legal. Al igual que el *Rechtspfleger* en Alemania, el conservador en Francia o Italia, o el registrador, profesional independiente en España, en Perú el registrador público tiene sus propias características (Giménez, 2019)-

1.3.2.4. Calificación registral de documentos judiciales

La registración de un expediente en el registro es un propósito al que se dedican varios empleados; por un lado, se encuentran los notarios, funcionarios administrativos o magistrados; entonces, les corresponde a ellos la responsabilidad de redactar los documentos según los intereses de quienes solicitan su ayuda. Por otra parte, están los encargados de registros, quienes tienen la difícil labor de revisar lo realizado por los anteriores; al final, son ellos quienes aprueban con su firma la inclusión del documento en el registro (González, 2015).

Considerando que tanto jueces como registradores deben cumplir con las leyes, las cuales suelen necesitar ser analizadas, y que los jueces buscan que el documento se ajuste al interés de las partes del caso, mientras que los registradores operan a partir de un punto de vista más extenso que las partes en litigio, es comprensible que surjan diferencias que afectan la relación entre ambas partes. (Ojeda, 2018).

a. Registro de documentos

El funcionario encargado no redacta los escritos legales que se deben incluir en el archivo. Así, los documentos son entregados y firmados por los magistrados, quienes han evaluado también su desempeño, de lo contrario no les habrían otorgado permiso. Entonces, los magistrados evalúan y aprueban el expediente en un espacio limitado, es decir, en el ámbito de los que lo emiten o respaldan. Por el contrario, el notario evalúa el expediente en un ámbito más extenso (García, 2000).

La valoración en el registro es diferente a la que lleva a cabo el funcionario que redacta el documento, es así que, el encargado evalúa la legalidad del acto para poder inscribirlo en el registro como una entidad que no ha otorgado autorización al documento y, por lo tanto, con la capacidad de analizar dicho

documento desde otro enfoque; es decir, considerando el impacto del documento en relación con personas ajenas a la transacción, a quienes se les informará públicamente sobre la inscripción con todas las implicaciones formales y prácticas que esto conlleva (Vidal, 2017).

Al respecto, Ortiz (2021), indica que el registrador tiene la facultad y la obligación de tomar una decisión acerca de si un documento es válido o no al ser presentado en el registro. De esta manera, al llegar el documento al registro, el registrador no posee la potestad de detener la inscripción o rechazarla, sino que debe proceder con la calificación correspondiente. En caso de no llevar a cabo la inscripción, debe justificar el motivo de su decisión y explicar las consecuencias de su negativa.

Si el encargado del registro determina que el documento cumple con los requisitos para ser archivado, deberá llevar a cabo el proceso de inscripción en el registro correspondiente. También es posible tener en cuenta la presencia de alguna situación que se oponga a ello, ya sea de forma permanente, lo que resultaría en un defecto insubsanable, o de manera temporal hasta que se corrija, aclare, complete o se ajuste a la situación registral. Nos encontramos, por tanto, ante lo que se conoce como carencia o imperfección y su clasificación como carencia reparable e irreparable (Morón, 2019).

• ***Calificación registral positiva de resoluciones judiciales***

Cuando el documento judicial cumple con los requisitos legales, la evaluación registral es favorable, siendo que se procede a registrar o a saldar el título. Entonces, el dictamen del registrador establece que el documento entregado para su registro es adecuado; por lo tanto, se debe llevar a cabo el registro o la anotación correspondiente. En caso de sentirse perjudicada, una persona solo puede impugnar la validez o eficiencia del asiento y del derecho, solicitando la anulación o eliminación del registro realizado, pues no hay margen para otra impugnación (Sánchez, 2019).

De acuerdo con Vidal (2017), los escritos legales que no cumplan con la normativa vigente no serán admitidos para su registro; por ello, es necesario que el registro promocióne casos legales que satisfagan los criterios legales

para su inscripción. Siendo ello así, es posible impugnar legalmente la inscripción de un título que se registró sin cumplir los requisitos necesarios, aunque parezca ser una inscripción válida.

El funcionario encargado de anotar un documento legal por orden del juez debe incluir en el registro la información sobre esta acción; entonces, es importante anunciar en la constancia de inscripción el acto de inscripción, a causa de que la partida registral podría perderse o el registro podría dejar de informar sobre cómo se llevó a cabo la inscripción. Asimismo, es necesario que el encargado de registrador haga saber que la inscripción se realiza de manera obligatoria, pues cuando se presenta otra situación que genere el registro, sucede lo mismo (Saavedra, 2019).

De esta manera, en el Perú, no existe una disposición legal que obligue al registrador a incluir esta información en los registros. No obstante, es fundamental registrar estos hechos para difundir las condiciones en las que se llevó a cabo la inscripción y resaltar la falta de seriedad en ciertas inscripciones debido a las advertencias dirigidas a los registradores.

• ***Calificación registral positiva de resoluciones judiciales***

Amado (2021) indica que, cuando el documento judicial no cuenta con respaldo en el registro, se emite una calificación registral desfavorable, en ese caso, el título puede ser visualizado o marcado. Entonces, el oficial encargado de la inscripción detecta posibles errores o deficiencias que podrían resultar en un rechazo parcial, temporal o permanente.

- Por ejemplo, se puede identificar un título cuando en el documento de registro se menciona un sector distinto al indicado en el certificado de transferencia.
- Cuando se requiere registrar un embargo de acciones, es común tachar el título correspondiente. La única forma de registrar un embargo de acciones es a través del registro privado conocido como Matrícula de Acciones, el cual es responsabilidad de cada empresa.

En ocasiones, los notarios pueden proceder a la inscripción de títulos por

orden del juez, aun cuando no se haya presentado una demanda o se haya notificado al titular del registro. Sin embargo, se registra este evento en el asiento de inscripción para dar a conocer las condiciones en las que se emitió dicho registro y resaltar la falta de cuidado en el proceso (Huerta, 2021).

Por lo tanto, la finalidad de la calificación es respaldar la red de suposiciones y consecuencias que se relacionan con la inclusión en el registro, siendo que es esencial garantizar que las decisiones de registro que respaldan dichos efectos estén bien fundamentadas. De esta manera, la razón por la cual solo los actos que sean verdaderos y válidos pueden acceder al registro es porque se deben descartar del mismo cualquier documento judicial que no logre cumplir con los requerimientos definidos por la ley para ser válido y efectivo.

b. Aspectos susceptibles de calificación

La función de la jurisprudencia registral ha sido fundamental al definir los límites de la labor de registro en relación con las órdenes judiciales, siendo la opinión general es que el papel del registrador en la calificación de órdenes judiciales está restringido. De esta manera, los registradores no podrán evaluar la base o contenido de las decisiones judiciales, ya que su función se limitará a verificar los aspectos formales externos de la resolución, la jurisdicción del tribunal correspondiente y la idoneidad para ser inscrita del acto y derecho en cuestión. Es evidente que al evaluar esa puntuación, se tomarán en consideración los antecedentes y los principios de registro, lo que le permitirá requerir la realización de acciones previas necesarias para registrar la decisión judicial (Esquivel, 2022).

Entonces, la evaluación de los agentes encargados de revisar los papeles emitidos por el poder judicial se restringirá a la jurisdicción del juzgado o tribunal, a la coherencia del encargo con el proceso o juicio en el que se emitió, a los aspectos formales externos del documento entregado, a la correspondencia con los datos previos en el registro y a los impedimentos que puedan surgir del registro y del sistema.

• Competencia del órgano jurisdiccional

La carencia de habilidades del funcionario que otorga la autorización se

convierte en un error que no se puede corregir, ya que resulta en una falta de validez permanente en el registro. Es así que, el poder que posee el registrador para verificar si el juez que lo solicita cuenta con la capacidad para aprobar la orden judicial se deriva de lo establecido en el art. 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. De acuerdo con esta regla, todas las personas y entidades deben respetar y cumplir con las resoluciones legales o administrativas dictadas por una autoridad judicial competente. De esta forma, es responsabilidad del registrador confirmar la capacidad del juez que emitió la decisión judicial que se quiere inscribir, es decir, no se debe seguir las órdenes de un juez que actúa más allá de las normas que establecieron su competencia jurídica (Ortiz, 2021).

La competencia se definirá según las normas establecidas en el Código Procesal Civil, pero únicamente las que se hayan instaurado considerando el bienestar de la sociedad. Entonces, la competencia fijada en el interés particular de las partes, que es susceptible de ser extendida, no debe ser tomada en cuenta. Por lo tanto, no se debe acatar, por ejemplo, una orden judicial emitida por un Juzgado sobre un tema que sea competencia de un juez de rango superior (Pasco, 2020).

Según Gallego (2005), el responsable del registro podría ver como un impedimento para la inscripción, la clara ausencia de jurisdicción o competencia funcional y objetiva. De hecho, el registrador no puede cuestionar la incompetencia territorial, ya que solo las partes pueden invocar este defecto basándose en razones de carácter privado. Es así que, existen distintos tipos de competencia: por materia, temporal, territorial, cuantía, del Estado, funcional y facultativa. Frente a ello, el registrador tiene la capacidad de confirmar únicamente los elementos relacionados con la competencia que se derivan de los documentos legales mostrados en el registro, como la competencia en materia civil y la competencia territorial. De esta manera, los otros elementos no están incluidos en los documentos que se envían a la oficina de registro para ser registrados.

La evaluación de la competencia del juez se realiza al confirmarse esta condición a través del título aportado o de los registros anteriores. Por lo tanto,

el registrador no requiere una autorización específica de la ley para poder detectar ese incumplimiento. La necesidad se da por entendida en su tarea de evaluación (Resolución N° 452-98-ORLC/TR).

• ***Congruencia del mandato con el procedimiento en que se dictó***

La congruencia mencionada se encuentra entre la acción y la orden, siendo que implica que la sentencia debe estar en sintonía con la solicitud presentada en la demanda y otras peticiones planteadas durante el litigio, evaluándose si el mandato concuerda con el procedimiento en el que se emite. Por ejemplo, la sentencia de reivindicación emitida en un caso de reclamación de pago de una deuda no puede ser registrada; asimismo, la resolución que reconoce la propiedad en un caso judicial penal. Por supuesto, el oficial encargado puede evaluar si el mandato concuerda con la resolución en la que se fundamenta, ya que el documento de ejecución posee un contenido normativo al que se debe ajustar el proceso de ejecución (Arnau, 2020).

La normativa otorga al registrador la capacidad de garantizar la integridad del proceso de registro y, por ende, de determinar si el juez excede sus atribuciones al emitir su fallo o lo hace mediante un procedimiento inapropiado. En el caso de un procedimiento incorrecto, puede ocurrir que el oficial del registro rechace la inscripción de un dictamen emitido en un expediente de dominio para reanudar el proceso de transferencia de propiedad, a pesar de que no hubo interrupción en el proceso, ya que el demandante era heredero del titular registrado (Esquivel, 2022). En este caso, lo adecuado habría sido registrar el documento intermedio (testamento o, en su ausencia, auto de declaración de herederos) o el dictamen emitido en un proceso declarativo, si se argumenta la adquisición de la propiedad por prescripción; así serían impropios los métodos de ejecución que, además de anular las deudas posteriores a la ejecución, requerirán la anulación de deudas anteriores o de las posteriores con prioridad, a causa de que las preferencias de créditos tienen que resolverse en el proceso judicial adecuado.

La carencia de destreza o idoneidad procedimental solo se puede considerar cuando resulte en incompetencia, genere desamparo para el titular registrado o represente una violación de las reglas obligatorias del sistema; en resumen,

cuando esa falta de aptitud abarque aspectos que puedan ser evaluados por otras vías o razones; y asimismo, cuando, debido a la índole y naturaleza de la decisión tomada, implica un desprecio total y absoluto de las normativas fundamentales del proceso (Amado, 2021).

1.3.2.5. Fundamento de la resolución judicial

La totalidad de la jurisprudencia registral coincide en afirmar que el registrador no tiene la potestad de examinar el contenido de las decisiones jurídicas. Únicamente tiene la posibilidad de pedir al juez explicaciones adicionales o detalles complementarios; esta salvación en la evaluación del registro puede generar complicaciones considerando que en el sistema judicial civil hay períodos de tiempo que vencen. De hecho, cuando el plazo está a punto de vencer, la solicitud de aclaración por parte del registrador que evalúa un expediente con una sentencia judicial puede resultar sin éxito (Ledezma, 2018).

Es importante que la decisión judicial tenga una firmeza que garantice la seguridad social; por consiguiente, la resolución final, una vez confirmada, debe ser inmutable según lo establecido en la Resolución N° 448-2001-ORLC/TR. No obstante, es posible que surjan situaciones de incertidumbre evidentes en cuanto a la evaluación del contenido de las decisiones judiciales, ya que en numerosas ocasiones al analizar si el proceso fue adecuado y debatir si una resolución se ajusta o no a un determinado procedimiento o antecedentes registrados, se puede involucrar, de manera inadvertida, un debate sobre si fue acertada o no la decisión tomada (Sumillarán et al., 2018).

1.3.2.6. Orden Interno del Procedimiento Judicial

La función del registrador no es garantizar la integridad del proceso, sino verificar la autenticidad del mandato, el cual debe surgir en el proceso correcto y ser certificado por el juez correspondiente. Ante posibles imperfecciones en cualquier proceso, se cuentan con soluciones legales, y en situaciones extremas se pueden recurrir a mecanismos externos e independientes de la mano de obra del registrador (Amaso, 2021).

Para Gonzales (2022), se alude a la coherencia interna del proceso, la cual exige que la resolución sea acorde con la solicitud presentada en la demanda y otras

peticiones planteadas en el litigio. De ahí que, es imprescindible que la sentencia se ajuste a la demanda, ya que de lo contrario se considerará un error grave que podrá ser impugnado. De esta manera, el registrador no puede evaluar ese error; hacerlo requeriría analizar a fondo el contenido de la sentencia y anularía la validez de la decisión, teniendo un impacto tan significativo y efectivo como el recurso de casación en cuestión. Además, Ortiz (2021), señala que resulta complicado emitir un juicio sobre la sentencia si no se tiene acceso completo a los documentos del caso, donde podrían existir otras demandas planteadas durante el litigio. Es importante considerar las posibles modificaciones que podrían incluirse en la contrademanda y en un documento adicional. Por lo tanto, el encargado del registro no puede tener conocimiento de todas las acciones ni convertirse en una instancia adicional que actúe automáticamente.

Según la doctrina registral, el registrador no puede evaluar la correspondencia entre lo pedido por las partes y lo decidido por el juez. Se piensa que en ese caso el registrador pasaría a ser una autoridad adicional y de alcance internacional, lo cual resultaría poco conveniente. Así, los fallos que puedan presentar los procesos fundamentales del procedimiento no se consideran errores en los papeles legales en sí, salvo por la omisión de informar a los propietarios registrados de los derechos afectados, lo cual se justifica para no perjudicar los principios del sistema hipotecario (sucesión de títulos) (Ortiz, 2021).

1.3.3. Calificación registral

1.3.3.1. Teorías

a. Teoría de la función registral

Según Gonzáles y López (2017), esta teoría se fundamenta en su carácter administrativo, ya que proviene de un ente administrativo responsable de un servicio público, el cual también persigue un fin de interés público. De acuerdo con esta teoría, la evaluación realizada por un funcionario estatal se considerará parte de los actos administrativos. A pesar de esto, dicha postura no ha avanzado debido a que las determinaciones del registrador sobre la inscripción de derechos no pueden ser impugnadas en el ámbito administrativo y, obviamente, están fuera del alcance del tribunal contencioso administrativo.

En Perú, se ha establecido en los tribunales que la calificación registral se considera una tarea exclusivamente administrativa, como se evidencia en la resolución de una acción popular, emitida en el Acuerdo Plenario N° 2145-2003-Lima, emitido el 11 de junio de 2004, que en su quinto fundamento hace énfasis en que se trata de una función de carácter administrativo y, por consiguiente, está sujeta al poder judicial.

b. Teoría de la calificación como función judicial

De acuerdo con la estructura y el sistema del Estado en Perú, es posible inferir de manera previa que la calificación en registros no se equipara a la judicial laboral. No obstante, en la ley de España, se ha abordado este asunto debido a la importancia legal que posee un derecho registrado, equiparándolo a un dictamen judicial (Caballero, 2019).

La doctrina de la calificación como actividad judicial establece que, aunque el registrador no actúa como juez ni resuelve disputas entre partes de forma jurisdiccional, su acción otorga legitimidad legal a un derecho al inscribirlo. A pesar de las implicaciones legales que conlleva tanto la inscripción como el fallo judicial, es importante destacar que la labor de calificación en el registro no puede equipararse a la función judicial, ya que esta responsabilidad recae exclusivamente en los jueces para garantizar la seguridad jurídica (Pasco, 2020). En cualquier caso, a pesar de las aclaraciones mencionadas, se debe entender que en la actualidad esta teoría sobre la función jurisdiccional o judicial ha quedado obsoleta.

c. Teoría de la legalidad absoluta

La teoría de la legalidad absoluta representa una de las visiones más rigurosas en cuanto a la clasificación en registros, siendo que afirma que el encargado del registro no solo debe analizar los elementos formales del documento entregado, sino también llevar a cabo una evaluación detallada del contenido sustancial del acto o contrato legal. En ese sentido, la base fundamental se encuentra en el principio de legalidad en el registro, el cual tiene como objetivo impedir que se inscriban acciones inválidas, engañosas o que vayan en contra de la ley, asegurando la certeza jurídica y resguardando las transacciones

inmobiliarias (Cervantes. 2020). Esta teoría brinda al registrador un rol activo y de supervisión, brindándole amplios poderes para denegar documentos que, según su criterio, no satisfacen los requisitos legales.

De esta manera, autores como Mendoza (2017) han respaldado enérgicamente el papel del registrador, sosteniendo que la certeza jurídica tiene mayor relevancia que la rapidez en las transacciones inmobiliarias; entonces, es necesario realizar una evaluación exhaustiva para evitar que el registrador se limite a ser solo un "notario público". Por su parte, Díez-Picazo, (1983) el oficial encargado debe llevar a cabo un minucioso examen para prevenir la inscripción de actos ilegales o inválidos.

d. Teoría de la legalidad relativa

La teoría de la legalidad parcial o restringida se sitúa en un punto intermedio entre las diversas corrientes de pensamiento en torno a la calificación registral. En contraste con la legalidad total, que brinda al registrador amplios poderes para examinar no solo la forma sino también el contenido del acto legal, la legalidad parcial establece que la labor del registrador debe limitarse exclusivamente a comprobar la regularidad formal de los documentos sin realizar evaluaciones sobre la validez o efectividad de los actos legales que contienen (Cervantes. 2020).

La premisa es que el registrador no actúa como un juez y, por ende, no está facultado para evaluar la legitimidad inherente del acto jurídico subyacente. Al respecto, menciona Peralta (2015), el encargado del registro debería ocuparse únicamente de los aspectos formales, dejando los temas sustantivos en manos del poder judicial, siendo que asignar una calificación restringida contribuye a impedir la intervención del registrador en asuntos que deben ser tratados en el ámbito judicial.

e. Teoría de la intervención judicial

Pásara (2010) afirma que el rol del registrador se limita a comprobar aspectos formales, dejando cualquier incertidumbre sobre la legalidad del acto en manos de un juez. La premisa fundamental es que la evaluación sustantiva se considera una tarea judicial en lugar de administrativa. Según Hernández y

otros autores, el registrador no puede reemplazar la labor judicial en la interpretación del derecho.

Según Gutiérrez (2017), cualquier cuestión acerca de la legitimidad debe ser solucionada en el ámbito judicial. Desde ese punto de vista, la teoría de la intervención judicial exclusiva se basa en un principio bien definido: el registrador no ejerce funciones judiciales, por lo tanto, su trabajo se restringe a comprobar los requisitos formales y no a valorar la validez esencial de las acciones legales que se someten a inscripción. En caso de incertidumbre con relación a la legalidad de un documento, es necesario abordar este tema en un tribunal.

La base de esta teoría está en la distribución de responsabilidades entre el Poder Judicial y el Registro de la Propiedad. Se argumenta que el registrador oficial es un empleado de la administración, cuya labor consiste en difundir únicamente los actos que cumplen con los requisitos formales. No obstante, en caso de incertidumbre acerca de la legitimidad de una acción, es un juez quien tiene la autoridad final.

1.3.3.2. Definición

Según Gómez (2016), la calificación se describe como la determinación legal formal realizada por el responsable del registro, a través de la cual se establece si el acto o contrato en cuestión cumple o no con los criterios legales necesarios para ser inscrito en el registro. Mientras que, para Corrado (2018), el funcionario no se comporta como un ente pasivo que simplemente registra hechos específicos en documentos, sino que se presenta como un agente activo dispuesto a inscribir para que terceros puedan tener acceso, y toda su labor se centra en esta inscripción, que se convierte en el acto central y predominante, cuya esencia se infiere de manera lógica de la tarea que debe desempeñar.

Asimismo, el sistema de registro se describe como la serie de reglas que el registrador público utiliza para validar papeles y certificar cada transacción legal, tal como señala Díez y Gullón (2016). Según lo expresado por García (2005) la evaluación se fundamenta en la apreciación del funcionario encargado respecto a la información entregada por los dueños del terreno, de manera que se determina

si cumple o no con lo establecido por la ley. De acuerdo con Álvarez (2006), la puntuación posibilita establecer si el documento presentado puede ser registrado y la clase de derecho que se ha establecido; entonces, se verifica la adecuación formal y la autenticidad del título presentado por motivos de forma.

En cuanto a la legalidad, se examina la validez del acto dispositivo y la naturaleza del derecho establecido, siendo que respecto al registro, se comprueba la identidad de la propiedad, la jurisdicción territorial del registro y la continuidad del historial de transacciones. Por consiguiente, la calificación registral se puede describir como la autoridad otorgada por el legislador al Registrador para que, actuando con total responsabilidad, pueda verificar la legalidad de los aspectos externos de los documentos de diversa índole presentados para su inscripción, del mismo modo que la aptitud de los firmantes y la legitimidad de las acciones jurídicas incluidos en las escrituras públicas, según se desprenda de estos y de los registros del Registro (Gonzales, 2022).

Dentro de la función de calificación establecida en el artículo 2011 del Código Civil, el registrador tiene la responsabilidad de cotejar la información de la memoria descriptiva con los planos catastrales y la cartografía actualizada de la oficina de catastro correspondiente. Esta verificación debe coincidir con el título de propiedad o derecho a inscribir, así como con otros documentos técnicos, con el fin de precisar la ubicación exacta de los bienes, su inclusión en el registro, posibles superposiciones con otras áreas y cualquier otra información relevante. Para llevar a cabo esta tarea, puede contar con el respaldo del órgano técnico (Resolución N° 270-2001-ORLC/TR).

1.3.3.3. Principios

• Principio de legitimación registral

El art. 7 del título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos estipula que las anotaciones registrales se consideran precisas y legítimas, generando todos sus efectos y brindando al titular registrado la autoridad para proceder en concordancia con ellas, a menos que sean modificadas conforme a las normas de dicho reglamento o que su invalidez sea decretada judicialmente. El jurista español Roca Sastre (1996) describe este precepto indicando que "la

legitimación es la apariencia de certeza que se origina de un elemento que brinda a un individuo una posición o estado específico de facultad o intervención con respecto a un bien o derecho, o respecto al objeto de una acción o transacción jurídica, creando confianza en la colectividad. Cuando el elemento que establece la conexión entre un individuo y un derecho es el registro de bienes inmuebles, la legitimación es de tipo registral” (p. 120)

- **Principio de fe pública registral**

El art. 2014 del Código Civil estipula que "un tercero que, actuando de buena fe, obtenga un derecho oneroso de alguien que aparece en el registro con la autoridad para transferirlo, conserva su adquisición una vez que se ha inscrito su derecho, incluso si más adelante se anula, resuelve o modifica el derecho del transferente por motivos que no están registrados. Se asume la buena fe del tercero a menos que se demuestre que tenía conocimiento de la inexactitud del registro” (Código Civil 1984. Art. 2014).

- **Principio de oponibilidad**

El art. 2022 del Código Civil determina que, para ejercer derechos reales sobre propiedades inmobiliarias en relación con otros que igualmente poseen derechos reales sobre dichas propiedades, es indispensable que el derecho que se desea reivindicar esté registrado antes que el derecho del individuo contra el cual se reclamar. En situaciones donde se trate de derechos de diferentes categorías, se deberán aplicar las normativas pertinentes del derecho común.

La confrontación de derechos materiales, compuestos denominados derechos reales, con otros de la misma categoría, da lugar al principio de oponibilidad, ampliamente abordado por los especialistas en derecho inmobiliario. Este principio establece que, cuando múltiples sujetos poseen un derecho de propiedad idéntico sobre un mismo inmueble, se debe aplicar el criterio cronológico de los asientos registrados en la correspondiente sede registral. De esta manera, el registro con mayor antigüedad prevalecerá sobre el que se busca oponer, con el fin de resolver la controversia. Esta solución se basa en el principio de oponibilidad, que establece que una actuación registral adecuada por parte del resultado interesado.

• Principio de Rogación

De acuerdo con el art. 2011 del Código Civil, los oficiales del registro tienen la responsabilidad de verificar la legalidad de los documentos solicitados para su inscripción, así como la aptitud de quienes los firman y la legitimidad del acto. Esta verificación debe basarse en la información presentada en los documentos, en sus antecedentes y en los registros. En este contexto, se subraya la relevancia de la función de calificación que desempeñan estos servidores públicos en su papel como registradores. Deben realizar una evaluación detallada de los datos contenidos en los documentos presentados, resolver dentro de los plazos establecidos y aprobar o rechazar las solicitudes que no cumplan.

1.3.3.4. Naturaleza jurídica

La tarea de calificación requiere que los expedientes que se deseen registrar en un Registro oficial cumplan con los criterios establecidos por la legislación para su inclusión, por lo que es imprescindible someterlos a un análisis previo que garantice su legalidad y corrección. Dentro de los archivos de títulos, el acto o acuerdo está presente, incluso si se llevó a cabo fuera de dicho registro, frente a otro profesional (notario o juez) que ha evaluado la legalidad del acto o acuerdo de manera adecuada. Entonces, cuando se realiza ese acto o acuerdo, se registra en un documento que no se percibe como un suceso, sino como un componente esencial de un acto jurídico con causa (título), que en última instancia es lo que se registra (Cornejo 2001).

Asimismo, el precepto de legitimidad, en lo referente a la evaluación del documento, se basa en el menester de que los asientos registrales coincidan con el escenario externo al registro, eludiendo que entren documentos carentes de validez o de veracidad; por esta razón, la evaluación de legalidad en esta clase de registros no alcanza con relación a la validez de la acción o contrato instrumentado, ni la autenticidad de las declaraciones del otorgante, en tanto que se limita a brindarle publicidad al contrato o la acción celebrada fuera del registro (Álvarez, 2017).

1.3.3.5. Tipos

a. Calificación positiva

Implica que el nombre que se desea registrar cumple con todas las condiciones legales y coincide con la información almacenada en los archivos, es decir, la aprobación del registro implica la inscripción del nombre solicitado. En la práctica, a veces ocurre que un título está en orden, pero no puede ser registrado debido a la falta de pagos de los aranceles concernientes. Por lo tanto, el título se liquida para cubrir el monto adeudado y poder completar el proceso de inscripción dentro del plazo establecido. Es importante destacar que si no se abona el monto requerido, el título será rechazado, a pesar de cumplir con todos los requisitos necesarios (Ortiz, 2017).

b. Calificación negativa

El registrador ha rechazado el título, lo cual implica dos situaciones: de acuerdo al artículo 152 del Reglamento General, en caso de que el título tenga algún error corregible, el registrador realizará la observación correspondiente; si el defecto no se puede corregir, se procederá con la respectiva tacha. De esta manera, se deberán realizar las correcciones y comentarios en un lapso de cinco días; en el otro caso, el solicitante tendrá un plazo de veinte días para realizar el registro, el cual deberá mantenerse mientras esté vigente el registro de presentación (Ortiz, 2017).

1.3.3.6. Fundamento

La esencia de la evaluación debe abordar la pregunta sobre el significado de la calificación., pues al realizarla el Registrador no evaluará la legitimidad del documento presentado para realizar el cambio en el registro, sino que simplemente determinará, siguiendo las directrices legales, si el documento es admisible o no (Pasco, 2020). En esa línea, la evaluación no tiene como objetivo afirmar un derecho incierto o discutible, sino que se enfoca y restringe únicamente a llevar a cabo la inscripción solicitada, posponerla o rechazarla (Torres, 2002). De acuerdo con lo expresado por Núñez (2007), es posible considerar que la evaluación puede ser analizada desde tres perspectivas distintas: la evaluación del título en relación con las leyes actuales, la revisión de la forma según su concordancia con los datos del registro, y la valoración para llevar a cabo la inscripción correspondiente.

1.3.3.7. Caracteres de la calificación registral

De acuerdo, con Ortiz (2021), se tienen los siguientes caracteres:

- **Autonomía e independencia.** En el tercer apartado de la Ley N° 26366 se define la independencia de los empleados, frente a cualquier interferencia ya sea de origen externo o interno que pueda afectar su criterio. Así, la independencia no se otorga beneficiando al empleado, sino en base a la mano de obra asignada con poderes públicos que desempeñan.
- **Personal e indelegable.** La labor del registrador público consiste en categorizar las inscripciones del documento, mientras que el asistente de registro, en la práctica, se encarga de evaluar previamente el documento.
- **Obligatoria.** El encargado del registro no debe desempeñar su trabajo basándose en vacíos y deficiencias de la ley, justificando ambigüedades o guardando respuestas a consultas. De acuerdo con lo establecido en los art. 34 y 35 del Texto Único Ordenado del Reglamento del Registro General de Población, los registradores tienen la posibilidad de abstenerse de actuar en determinadas situaciones, ya que son los únicos responsables y deben apartarse de sus labores. Por ejemplo, solicite al registro público que inscriba un terreno donde el hijo sea el comprador o nuevo propietario registrado.
- **Responsabilidad.** Es un valor fundamental que todos debemos tener presente en nuestras acciones diarias, siendo que, en la realidad los encargados de registros tienen que cumplir con tres tipos de responsabilidades: la administrativa, la civil y la penal. Frente a ello, en el artículo 3 de la Ley N° 26366 se establece como una salvaguarda del Sistema Nacional de los Registros Públicos: La compensación por los fallos en los registros no afectará a las otras obligaciones legales que puedan aplicarse.

1.3.3.8. Elementos

Según lo indicado por Gálvez (2014), los atributos que definen la calificación registral y que el Registrador debe aplicar sin excepción a toda escritura se encuentran detallados en el art. 2011, los cuales se presentan de la siguiente manera:

a. Legalidad del documento

Está planificada la evaluación a partir de la documentación precisada para inscribir el documento que incluye el acto a ser evaluado, verificando el cumplimiento de los requisitos legales correspondientes a cada documento según la autoridad receptora. Por ello, resulta importante recordar que lo habitual, según lo establecido en el art. 2010 del Código Civil, es la utilización de un documento público, salvo las situaciones especiales que la legislación pueda contemplar como una excepción. (Gálvez, 2014).

b. Capacidad del otorgante

Si las personas involucradas en la acción legal susceptible de inscripción tienen capacidad legal y provienen de los archivos de individuos y entidades legales. Por ejemplo, el representante legal, el administrador, el líder, el mentor, el tutor legal, el respaldo, situaciones en las que el oficial de registro debe solicitar la designación y la autorización adecuada para llevar a cabo la acción y que esté debidamente inscrita. En este apartado también se debe indicar el estado civil (soltería, viudez, matrimonio, divorcio) y la nacionalidad (Gálvez, 2014).

c. Validez del acto a ser registrado

Toda la acción, al cumplir con los requisitos legales y por su propia naturaleza, debe encontrarse libre de posibles motivos de invalidez, así el artículo 219 del Código Civil es de gran relevancia (Gálvez, 2014).

d. Por lo que resulta de ellos

El Registrador no tiene la autoridad ni la justificación para buscar requisitos adicionales o imponer condiciones que no estén específicamente indicadas en el documento. De esta manera, la puntuación se basa en el contenido del documento y en la concordancia con la información del registro y, si corresponde, con los documentos almacenados (Gálvez, 2014).

e. De sus antecedentes en el Registro

Si los registradores después de la calificación del documento lo hallan adecuado y confrontado el mismo con la partida registral halla algún disenso (la numeración de los inmuebles, el nombre del dueño, la

potestad para celebrar alguna acción, la suma del capital de la sociedad), tendrá que, de igual modo, analizar los antecedentes inscritos en la partida matriz y, de ser la situación, en los títulos archivados (Gálvez, 2014).

1.3.3.9. Finalidad

El propósito de la función de calificación es garantizar que únicamente los títulos válidos y completos puedan acceder al registro; en caso de que esa función no esté disponible, podrían crearse situaciones en las que se permita la presencia de registros de inscripción que carezcan de legitimidad al correspondiente a acciones (legales o administrativas) de similar naturaleza. Siendo allí así, sería posible transformar el registro en una entidad con asientos débiles, sin validez, engañosos, sin autenticidad y, por consiguiente, alejados de la confiabilidad que todo registro debería tener. En esta circunstancia, el Estado, es decir, la población en general se verá gravemente afectada, además, el Poder Judicial experimentará un aumento en su volumen de trabajo debido a la gran cantidad de casos que intentarán anular una inscripción (Lasarte, 2022).

Para Mendoza (2011), la evaluación no se limita únicamente a verificar la legalidad, sino que también implica asegurar la concordancia entre los documentos a ser archivados y las normativas que regulan su estructura y contenido, tal como se desprende de los propios instrumentos. De esta manera, la evaluación abarca un ámbito más amplio, ya que principalmente responde a una necesidad lógica que se deriva del propósito y la finalidad del registro publicitario. A través de este proceso, también se verifica la legalidad en otros aspectos, garantizando así la aplicación de otros principios como el de continuidad, el de prioridad y el de especialización; entonces, al momento de valorar un documento, se examinan todos los requisitos registrales necesarios, ya están establecidos como principios o no.

De acuerdo con Díaz y Gullón (2016), se produce una conexión entre los fundamentos que rigen los sistemas de registro, motivada por la coherencia y la aplicación interna, con el objetivo de lograr una divulgación efectiva como medio de protección en las transacciones legales. Asimismo, la coordinación de las normas de registro ocupa su posición adecuada dentro de una armonía más elevada o extensa, que se relaciona con el derecho común en su totalidad, del cual el

derecho registral es simplemente una derivación, una especialización.

1.3.3.10.Procedimiento registral

En líneas generales, se describe como el conjunto de acciones que determina el camino hacia un objetivo, es decir, una serie de acciones que sirven para la redacción de documentos legales, los cuales se registran en el Registro de la Propiedad (Chico, 2000). Según Díez y Gullón (2016), el entorno registral se compone de un inventario de pasos llevados a cabo por un individuo que busca solicitar la inscripción de una propiedad hasta que el oficial del Registro emita un fallo al respecto. En líneas generales, se abarcan las opciones disponibles para impugnar la resolución del Registrador.

Según Peña (1991), el trámite registral consiste en una serie de acciones que buscan llevar a cabo una determinada realidad, con el fin de establecer de manera oficial la condición de la propiedad; entonces, el proceso consiste en una serie de que buscan registrar un dato en el archivo, con el objetivo de declarar acciones de manera oficial una dirección legal. Por consiguiente, se busca cumplir con dos metas: llevar a cabo el registro de manera efectiva y afirmar la verdadera condición legal.

En otras palabras, el proceso consiste en una secuencia de acciones que controlan la actividad del Registro para poder registrar un título; así, el registrador no tiene control total sobre las circunstancias del proceso, ya que estas están claramente establecidas en el Texto Único Ordenado del Registro General de la Propiedad y en las leyes específicas que corresponden a cada caso. En realidad, el proceso de registro se considera un procedimiento administrativo particular, de carácter no litigioso, que regula los requisitos y pasos relacionados con la entrega, evaluación e inclusión de documentos registrables; además de los pasos a seguir en caso de una evaluación desfavorable, de esta forma, el propósito del proceso registral es la incorporación de un documento (Esquivel, 2022).

a. El registrador en el ordenamiento jurídico

En Perú, el proceso de registro consta de una etapa inicial que consiste en la evaluación registral realizada a cabo por el registrador público; y una etapa posterior a cargo del Tribunal Registral, encargado de resolver, por ejemplo,

una apelación. En caso de que no esté satisfecho con la decisión del Tribunal Registral, se puede recurrir a la acción contencioso-administrativa, la cual se tramita fuera del ámbito registral (Casanova, 2017). Dado el aumento actual económico, es esencial contar con un registro ágil y eficaz, manteniendo al mismo tiempo un riguroso proceso de evaluación que no comprometa la seguridad jurídica. Esta práctica también contribuye al aumento de la opacidad en la documentación; por lo tanto, resulta imprescindible evaluar la calificación teniendo en cuenta la oportunidad, la legalidad, la sencillez y la independencia (Gutiérrez, 2013).

En este sentido, según Gonzales (2011), se sugiere la creación de un único Tribunal Nacional de Registros Públicos para externalizar el proceso administrativo, lo cual favorecería al usuario al mejorar sus posibilidades de registrar un bien y ampliar las instancias sin afectar al interesado. Actualmente, el Tribunal Registral enfrenta varios desafíos en sus distintas salas, como la vinculación laboral de sus integrantes, la falta de uniformidad en los criterios, y la permanencia en el cargo que obstaculiza e introduce burocracia en la implementación de nuevas doctrinas; por ende, la normativa registral se encuentra atrapada en su propio marco y no se ve afectada por las modificaciones frecuentes.

b. El registrador como primera instancia registral

Según lo establecido en la Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, en el art. 31 se establece lo siguiente:

- Si el registrador se encuentra con un documento que ya fue cancelado o apreciado por otro registrador, excepto en el caso mencionado en el punto c), no podrá realizar nuevas observaciones a dichos documentos ya evaluados. Sin embargo, es posible anular las solicitudes realizadas previamente.
- En el caso de que, en una presentación reciente el Registrador se encuentre con un título idéntico o similar a otro previamente calificado por él, tomará las medidas correspondientes, incluso si los participantes y registros involucrados son diferentes, sin afectar lo establecido en el apartado se procederá de la siguiente manera:

- En caso de que el título que evaluó previamente esté marcado como observado o haya sido eliminado debido a la expiración del registro de presentación sin que se hayan corregido los errores señalados, no será posible agregar más observaciones a las ya mencionadas. No obstante, tiene la opción de rechazar los comentarios hechos sobre el título anterior.
- En caso de que el título previamente evaluado esté registrado, haya sido cancelado o haya sido eliminado debido a la expiración del registro por falta de pago de todos los derechos de registro, no será posible hacer comentarios sobre el nuevo título, siendo necesario completar su pago o registro, según corresponda

En el caso de títulos anteriores que han sido anulados debido a la expiración del registro de presentación, solo se seguirá esta norma si el título se vuelve a presentar en un periodo de medio año después de recibir la notificación de la anulación y si el solicitante no ha retirado los documentos incluidos en el título. Según lo señalado por Recalde (2015), el registrador, un experto en leyes (abogado), es designado a través de un proceso de selección público, tiene independencia en su trabajo registral y representa el primer paso en el proceso de registro. En cuanto al concepto de registrador, el reglamento de la SUNARP se centra en indicar cómo se accede al cargo, en asegurar la independencia de sus labores, en velar por su formación, y en regular todo lo relacionado con los procesos disciplinarios que pueda enfrentar debido a un mal desempeño en sus funciones.

c. Título

Según la definición de Gutiérrez (2017), el título de inscripción se describe como el escrito o escritos que sustentan de modo directo e inmediato el derecho o acción que se va a inscribir, y que por sí mismos demuestran de modo claro y seguro su existencia. En la doctrina se han identificado dos significados principales para comprender el título: uno material y otro formal. De esta forma, el concepto de título va más allá de ser simplemente la justificación para obtener, modificar o extinguir un derecho; entonces el título formal se refiere al escrito que detalla la razón o acuerdo que requiere ser registrado.

d. Procedimiento registral de inscripción

Es necesario entregar el documento adecuado a través de la oficina del Diario para poder registrar los actos en los Registros Públicos; este paso marca el inicio del proceso de registro, el cual involucra dos etapas: la del Registrado y la del Tribunal Registral. Entonces, las normas del registro siguen un conjunto de directrices, conocidas también como principios formales, como la solicitud, la autenticidad del título, la prioridad, la sucesión de tracto, la especialidad y la legalidad. De esta manera, estos principios guían el curso del documento presentado, culminando con la inscripción de la acción solicitada, la corrección de errores o la expiración del periodo de validez del asiento de presentación (Tarazona, 2017).

En el procedimiento registral, se destaca la característica de no ser contencioso, a diferencia del proceso administrativo común y del proceso judicial, lo que implica que los terceros afectados por la inscripción solicitada no tienen la posibilidad de impugnar el documento presentado. Asimismo, existe una excepción a lo mencionado, la cual está contemplada en el artículo 3 de la Ley N° 30313 y hace referencia a la objeción en el proceso de registro por parte de un notario, cónsul, juez, servidor público o árbitro en situaciones de usurpación de identidad o falsificación de documentos (Tarazona, 2017)..

e. Presentación del título

Para poder registrar las acciones en los Registros Públicos, es necesario llevar el documento al despacho del Diario; por ende, es necesario entregar la petición por escrito utilizando los formularios autorizados por la SUNARP, junto con una fotocopia del DNI que demuestre la votación en los cómics más recientes o la exención correspondiente. En el caso de que los notarios o entidades públicas presenten solicitudes de inscripción a través de su personal autorizado, no es necesario incluir una copia del documento de identidad. Ante ello, si las entidades responsables de los programas de titulación realizan una presentación conjunta de títulos, solo será necesario entregar el documento oficial junto con la memoria USB que contenga la información de los títulos mostrados (Tarazona, 2017).

f. Formalidad del título

Cuando se hace alusión a la formalidad del título, nos estamos refiriendo al escrito que acompaña al trámite a registrador (...). Cuando se trata de inscribir un acto en el Registro, es importante tener en cuenta que se sigue el principio de titulación auténtica. Este principio establece que el acto que se va a inscribir debe estar documentado en un escrito público, notarial, administrativo o judicial (Tarazona, 2017).

1.3.3.11. Calificación registral en la normatividad

La normativa sobre la calificación registral está contemplada en el art. 2011, donde se establece que los registradores evalúan la legitimidad de los documentos presentados para su inscripción. Además, según lo definido en el art. 2011, el registrador debe garantizar la legalidad al realizar la revisión de la aptitud de los firmantes y la legitimidad del acto; entonces, la cuestión es bastante simple, la legitimidad del escrito, la aptitud de los firmantes y la vigencia del acto están establecidas, entre otras disposiciones, en el código civil y la utilización de reglas legales conlleva la presencia del precepto de legitimidad (Rimascca, 2015).

El registrador encargado, siguiendo lo establecido en el artículo 2011, también tiene la responsabilidad de cotejar el acto que se pretende inscribir según lo descrito en el documento que está evaluando, con la información previa registrada, lo que implica la necesidad de buscar la armonía entre el documento presentado y el historial del bien en el registro (antecedentes), así como con los registros adicionales (asientos de otros registros que forman parte del sistema de registros nacionales públicos) (Mendoza. 2017).

En el año 2019 se incorporó en el Texto Único Ordenado de la Ley de Procedimiento Administrativo General, donde se establece como una de las bases del proceso administrativo en su sección inicial. Es así que, las decisiones tomadas por la Administración por medio de sus tribunales o consejos regulados por normativas específicas, fijando directrices y debidamente difundidas; por tanto, las decisiones que se toman establecen un precedente en el ámbito administrativo (Ortiz, 2021).

1.3.3.12. Calificación de documentos judiciales

La disposición del año 2011 limita la restricción a situaciones donde se requiera un registro, por lo tanto, si interpretamos esta palabra en su significado técnico exacto, podemos concluir que las atribuciones de calificación del registrador peruano no se ven restringidas cuando un documento judicial solicita u ordena una anotación, como sucede con las medidas cautelares (Moisset, 2004).

Según García (2005), la calificación registral de los documentos judiciales presenta dificultades derivadas de las discrepancias entre la autoridad judicial que emite decisiones en conflicto entre las partes y los empleados del registro, cuyos dictámenes tienen consecuencias para todos, siendo un ejemplo específico de la interacción entre las jurisdicciones contenciosa y voluntaria al determinar su influencia mutua. Así, no se debe confiar en la prolongación de un puesto de trabajo y la gestión completa de la oficina a empleados que toman decisiones sobre temas diversos y sin un conocimiento preciso de los registros.

1.3.3.13. Documentos registrales que ingresan al registro

El marco en el que se ejerce la potestad de calificar del registrador es el artículo 2011 del Código Civil, en donde se incluye un párrafo adicional que requiere que el registrador realice una evaluación menos rigurosa en casos de órdenes judiciales. Cuando se emite una orden judicial para registrar algo, el principio de legalidad puede verse restringido en esta situación. Si se hace referencia a un dictamen judicial que no incluye una orden judicial, el registrador tendrá que realizar la calificación según lo establecido en el primer párrafo del art. 2011 del Código Civil (Ortiz, 2021).

Por su parte, el Tribunal Registral, en múltiples ocasiones, ha establecido una distinción entre una decisión que incluye una orden judicial y otra que no la incluye. Es así que, las decisiones legales que buscan acceder al registro tienen la facultad de requerir la inclusión o de sustituir un acto legal sin incluir ninguna instrucción de inscripción (Resolución N° 1215-2008-SUNARP-TR-L).

a. Rogatorias judiciales

Las solicitudes judiciales son decisiones del tribunal que no incluyen ninguna orden de registro; así el oficial encargado debe evaluar de acuerdo con lo establecido en el inciso inicial del art. 2011 del Código Civil, en el caso de una

decisión que no incluya una orden de un juez (Sánchez, 2000).

• ***Otorgamiento de Escritura Pública:***

El demandante presenta una solicitud para la formalización de la escritura pública debido a que el vendedor únicamente ha rubricado el documento preliminar y se niega a firmar la escritura pública apropiada. Siendo ello así, el Tribunal Registral explica que el procedimiento de otorgamiento de escritura pública es el proceso legal en el cual el juez, a petición de la parte que demanda y que celebró un contrato, ordena a la otra parte contratante que cumpla con la formalización del documento correspondiente. Incluso, el juez puede otorgar el documento en ausencia de la parte requerida, actuación en representación de uno de los contratantes para dar validez al acto o contrato originalmente acordado; en estos casos, la escritura otorgada no incluye ninguna orden de inscripción judicial, ya que la función del juez se limita a formalizar el documento (Resolución N° 260-99-ORLC/TR).

El Décimo Pleno del Tribunal Registral ha determinado que la escritura pública otorgada como resultado de un dictamen en el procedimiento de otorgamiento de escritura pública no se considera un documento judicial, por lo tanto, las restricciones de calificación establecidas en el segundo párrafo del art. 2011 del Código Civil no son relevantes en este caso (Resolución N° 591-2011-SUNARP-TR-L). De esta forma, el juez actúa en nombre de la parte que no acude de forma voluntaria a firmar el documento notarial, limitando su función exclusivamente a la entrega del documento oficial.

Cuando el vendedor no está presente, el juez competente puede otorgar una escritura pública como sustituta, pero no es obligatorio registrarla de inmediato. Asimismo, cuando el juez firme documentos legales en lugar de una de las partes, no se considerarán como una orden judicial según lo mencionado en el segundo párrafo del art. 2011 del Código Civil. Conforme con ello, las normas generales de evaluación indicadas en el primer párrafo del art. 2011 del Código Civil serán aplicables a ellas (Lasarte, 2022).

• ***Copias certificadas de resoluciones judiciales***

Cuando se entregan copias certificadas de una sentencia o documentos

relacionados con un proceso específico para solicitar una inscripción en particular, se trata de otra situación que no implica una orden de inscripción. Así, los documentos en cuestión no incluyen ningún acto o derecho que pueda ser registrado por sí solo, pues se trata de papeles adicionales necesarios para llevar a cabo un registro específico (Pasco, 2020).

Las decisiones que incluyen permisos para llevar a cabo acciones específicas a favor de otras personas representan una situación análoga a la discutida en este apartado. En esta situación, no se registra la aprobación, sino la acción emprendida a cabo en virtud de la autorización judicial recibida; por ejemplo, un caso ilustrativo es el que se encuentra contemplado en el artículo 448 del Código Civil, el cual establece que los progenitores requieren permiso del tribunal para llevar a cabo ciertas acciones en representación del menor (Pasco, 2020).

• ***Oficio que contiene la solicitud de inscripción***

La notificación al encargado de un registro específico constituye uno de los aspectos formales presentes en los documentos emitidos por la autoridad judicial. De acuerdo con lo establecido en el art. 148 del Código Procesal Civil, los jueces se comunican con los funcionarios públicos a través de un oficio durante el proceso, siempre y cuando no sean parte en el mismo. Por lo tanto, los registradores actúan en respuesta a la solicitud del juez, la cual se realiza por medio de un oficio, en relación a los documentos procedentes de la sede judicial (Torres, 2021).

La comunicación se concreta mediante un documento oficial, el cual incluye la petición formal de registro, de acuerdo con lo establecido en la resolución judicial adjunta a los documentos enviados al registro, siendo que el requerimiento se expresa en la comunicación que el juez envía al archivo. Además, está incluida en la orden mencionada en la resolución correspondiente, aunque la inscripción puede ser solicitada por la parte interesada o un tercero en su nombre, ya que dicha solicitud es simplemente el procedimiento para llevar a cabo la petición (Huerta, 2020).

La inscripción se llevará a cabo únicamente por orden del juez,

independientemente de quién haya hecho la solicitud, siendo la razón de esto es que el consentimiento requerido de los afectados para informar sobre las implicaciones legales de los actos que causan las inscripciones es reemplazado por la orden judicial establecida en la resolución correspondiente. De esta forma, la rogatoria puede ser atribuida al juez a pesar de que la presentación sea hecha por otra persona que no sea el juez

• *Medidas Cautelares*

Según las leyes procesales, se pueden registrar medidas cautelares como la anotación preventiva de demanda, el embargo mediante inscripción, y las medidas cautelares de innovar y no innovar. En esa línea, la determinación del juez de ordenar la anotación de estas medidas se basa en la proximidad de un daño irreparable; entonces, es importante que el juez considere que solo puede otorgar la concesión si no es posible aplicar otra medida de precaución establecida por la ley (Torres, 2021).

El asiento generado por una medida provisional no es permanente; en estos casos, no es necesario que el dictamen que ordene la anotación de la medida cautelar sea definitiva. Así, las medidas preventivas representan otra situación en la que se emite una decisión judicial que no incluye una orden judicial.

b. Órdenes de inscripción

Las resoluciones judiciales que incluyen una orden de registro son conocidas como órdenes judiciales de inscripción; es así que, la lectura del segundo párrafo del art. 2011 del Código Civil muestra la restricción que tiene el registrador de no poder cuestionar ni invalidar un documento como resultado de la revisión de papeles legales con orden de registro. En ese tenor, el propósito de esta excepción es fortalecer la independencia del sistema judicial y asegurar las facultades de las partes implicadas que, tras un largo litigio, consiguen una resolución a su favor que requiere ser registrada (Amado, 2021)

Según lo establecido por el Tribunal Registral, en múltiples ocasiones se ha indicado que, en las solicitudes de registro emitidas por los tribunales, el registrador no tiene la facultad de juzgar la base ni la pertinencia del contenido de la decisión judicial. Además, se indica que la evaluación se restringe a la

posibilidad de inscribir el acto, a su correspondencia con el registro y a la formalidad del documento (Esquivel, 2022).

En el contexto de una decisión judicial que requiere un registro, es factible que la orden se refiera a acciones o derechos que no cumplen con los criterios de inscripción establecidos en las normativas, debido a su carencia de importancia o impacto en el registro. De ahí que, registrar la tenencia es una situación que se presenta con mucha frecuencia; además, los procedimientos vinculados a la inscripción de acciones en las empresas anónimas representan otro ejemplo común, siendo que las empresas son responsables de gestionar su propio registro en lugar de dependiente de los Registros Públicos. Sin embargo, los títulos que incluyen estas órdenes no pueden ser registrados, ya que se le niega la inscripción a pesar de provenir de órdenes judiciales (Rosso, 2018).

c. Sentencias

Las sentencias que se puede inscribir pueden considerarse como como mandatos legales para ser inscritos, siendo que, para que se pueda registrar una sentencia, es necesario contar con una resolución que confirme su firmeza, aceptación o ejecución. Asimismo, es imprescindible que el registro genere una raíz de una resolución judicial que incluya la certificación de su firmeza, ya sea una sentencia que establezca la propiedad o una sentencia que reconozca algún derecho susceptible de inscripción (Torres, 2000).

La necesidad de demostrar la firmeza de la decisión se debe a que al registrarla se generará un asiento permanente, además, se difundirá una información que se considera cierta y que es válida para todos, en comparación con la anotación preventiva que suele derivar de una medida de precaución. Es así que, según la mayoría de los expertos, se considera que las resoluciones judiciales son obligatorias que no pueden ser evaluadas en registros y, por lo tanto, deben ser cumplidos fielmente. No obstante, las resoluciones judiciales pueden causar el mayor daño a la publicidad registral, a los propietarios registrados y a terceros registrados si no respetan los principios y regulaciones del registro (Vivar y Berrospi, 2021).

d. Adjudicaciones judiciales

Son los dictámenes jurídicos que sin ser sentencias su tratamiento se parece al de aquellos en la medida que tienen acciones o facultades cuya inscripción será decisiva. Por ejemplo, los autos de adjudicación en la situación de remates son de los casos más recurrentes en la ley. En ese sentido, el art. 739 del Código Procesal Civil define que los jueces transfieren para su inscripción partes judiciales que tengan la transcripción del acta de remate y del auto de adjudicación, siendo que estos últimos tendrán que hallarse permitidos para inscribir la transferencia de propiedad, puesto que el dictamen que declare firme el auto de adjudicación es exigible por seguridad judicial (Vivar y Berrospi, 2021).

1.3.3.14. Calificación de documentos administrativos

Remón (2008) manifiesta que la ejecutividad de la acción administrativa no conforma ninguna limitación para el rol calificador de los registradores, cuyo efecto se ciñe a posibilitar o no el acceso al registro de la acción calificada. Por su parte, Ortiz (2017) indica que el tribunal registral tiene por razón de ser, sentido, propósito y fin el de calificar y (tan relevante como calificar) crear antecedentes de observancia obligatoria. En mencionada potestad el tribunal ha realizado aportes significativos al derecho registral del Perú líneas directrices requeridas para calificar cualquier documento administrativo.

1.3.3.15. Efectos de la calificación

En repetidas situaciones los funcionarios judiciales rogantes, frente a la negativa del registro inmobiliario a desarrollar la inscripción precisada, después de constatarse por medio de la calificación la existencia de desperfectos en los documentos, motivos de oponibilidad, etcétera, declara una novedosa orden o disposición intimando su realización bajo apercibimiento de perpetrar los ilícitos de desobediencia o desacato (Ortiz, 2021).

El juzgado emplea apercibimientos si hay resistencia a la realización de dictámenes jurídicos, estos tienen que ser empleados si el dictamen judicial es conforme al derecho positivo peruano, siendo que no corresponde utilizarlos cuando la resolución se encuentra en contra de la legislación, pues vulneraría la seguridad jurídica del Estado (Recalde, 2015). Así, el registrador por su rango de

especialista en tema registral no debe obediencia ciega a los magistrados; entonces, los apercibimientos persiguen que no haya calificación registral de documentos jurídicos. Por ello, emplearlos en contra de registro es pretender implantar la fuerza sobre el derecho o la razón; significa desconocer que hay un ordenamiento judicial el que rige y regulariza la calificación registral de documentos jurídicos (Mendoza, 2017).

Cada observación y tacha es desarrollada con base legal al ser sustentadas de forma jurídica, ello no sucede en la situación de los apercibimientos, pues estos intimidan a los registradores, siendo que no les posibilitan dar cumplimiento a su rol completamente al haber el miedo a una denuncia penal pese a llevar a cabo su rol con arreglo a legislación. En ese sentido, los apercibimientos empleados en contra del registrador son una equivocación, frente a la observación o tacha sustantiva desarrollada por el registrador siempre queda el sendero de la segunda instancia registral vía apelación, además, el Tribunal Registral estará facultado para emitir un pronunciamiento respecto a la procedencia o improcedencia de la inscripción dispuesta por el órgano jurisdiccional (Amado, 2021).

Los juristas españoles expresan que la autonomía en la calificación se conserva, inclusive ante los requisitos jurídicos, hasta el punto de que la normativa hipotecaria española posibilita al registrador acudir en reclamo al Presidente del Tribunal Superior de Justicia en el supuesto que el juez o tribunal les apremie para desarrollar cualquier asiento improcedente a juicio de aquéllos. Así, el mandatario, debido al reclamo del registrador, solicitará informe a los jueces o tribunales que la hubiese generado, y una vez valorado, promulgará el dictamen que proceda, previa audiencia del Ministerio Fiscal. Los registradores darán cuenta a los jueces o tribunales de la interposición de reclamo y estos detendrán cualquier proceso contra los registradores hasta el dictamen definitivo del recurso, que se tramitará de oficio, con sujeción, en lo probable, a las normativas con relación al recurso gubernativo (art. 1361, párrafos 1º y 2º del Reglamento Hipotecario).

1.3.3.16.Marco normativo

a. Legislación Peruana

• Código Civil

Artículo 2011.- Principio de legalidad y rogación: El registrador califica la legalidad de cualquier documento en cuya virtud se pide la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al registro.

Art. 2012.-Principio publicidad: Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

Art. 2013.-Principio de legitimación: El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.

Art. 2014.-Principio de fe pública registral: El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

Art. 2016.- Principio de prioridad: La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

b. Reglamento General de Registros Públicos.

Artículo 31º.- Definición: La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del registrador y tribunal registral,

en primera y en segundas instancias respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites definidos en esta normativa y en los otros reglamentos registrales. En el marco de la calificación registral, los registradores y los tribunales registrales suscitarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro.

1.3.4. Seguridad jurídica

1.3.4.1. Definición

La noción de seguridad jurídica abarca la certeza o incertidumbre que los ciudadanos requieren en sus vínculos de tipo jurídica con el resto, bien resulten de Derecho Público, que son aquellas que afectan a los ciudadanos en su relación con el poder, o bien de Derecho Privado, que abarcan aquellas que tienen que ver con los demás ciudadanos particulares (Charry y Flores, 2021). Por su parte, Pérez (1994), señala que la idea de seguridad jurídica se encuentra desarrollada en términos de orden con más certeza, confianza, predictibilidad, legalidad, estabilidad, etc.; y es por medio del derecho que se pretende obtener. Una perspectiva filosófica plantea que la normativa legal a partir de la que se puede hablar de seguridad judicial es una visión básica que pretende vincularla con la positividad del derecho.

Sin embargo, también es entendida como la seguridad del derecho, como una herramienta para volver más fluidas los vínculos de tipo social y una garantía para los ciudadanos, en donde aumentan las expectativas depositadas en el derecho, y en consecuencia, la necesidad de que ese positivicen y se protejan. De esta manera, implica la relevancia que encierra controlar la forma en que el derecho influye en la existencia de los ciudadanos, normando definidas cuestiones fundamentales de su generación, aplicación, expansión normativa, entre otros (Arcos, 2000).

1.3.4.2. Tipos de seguridad jurídica

Relación con su complejidad, la seguridad judicial constitucional ha sido enormemente investigada a partir de la visión garantista de la seguridad física la libertad individual y los diferentes derechos de la persona conseguidos por medio de la historia de la civilización. Empero, la seguridad jurídica notarial es estudiada como uno de los principios y un fin de la actividad de los notarios, en relación con

su aporte a la justicia preventiva o cautelar, es decir, tiene un rol trascendentalmente preventivo en las esferas de su extenso accionar patrimonial, familiar y comercial, plasmado en disciplinas del derecho como el inmobiliario, mercantil, urbanístico, societario y siempre extenso derecho civil.

Bajo esa perspectiva, la seguridad jurídica se muestra como una herramienta de confianza acerca de qué podría ocurrir en cuanto al derecho como normativa en la existencia de los individuos, tanto en sus aspectos patrimoniales como extrapatrimoniales, pero de igual modo, como garantía de lo que ocurrirá como efecto de un orden judicial establecido válidamente, qué es aquella seguridad de los individuos frente al derecho, logrado por medio de este.

1.3.4.3. Finalidad

El rol de la seguridad judicial implica conseguir la paz y el confort en la existencia de los individuos, lo que se relaciona con la función que tiene el derecho, el cual tiene una consecuencia práctica, que es vivir en paz y con seguridad sin generar perjuicios a terceros. Además, la seguridad que otorga el derecho en la norma constitucional de derechos con relación a bienes y en la depuración de intereses se sustenta en la naturaleza del anhelo de vivir de forma tranquila, en ese deseo de que se desarrolle la existencia diaria sin incertidumbres o contratiempos, sin embargo, resulta notorio que primero tiene que haber ese estado de menester que abarca el pacto social y después la constitución del Estado y del derecho que asegure la vida y los bienes ante terceros.

Según Cervantes (2020), la Corte Suprema de Justicia señala que la seguridad jurídica es un valor supremo del ordenamiento jurídico en conjunto con la justicia, estableciendo que la interpretación de la disposición normativa no se agota con las metodologías de interpretación jurídica que trae el positivismo, sino que para que se adopte la determinación más apropiada al caso en específico, tienen que considerarse particularidades externas al ordenamiento jurídico.

De otro lado, el Tribunal Constitucional ha indicado que la seguridad jurídica es un principio constitucional que forma parte consustancial del Estado de Derecho, abarcando la predictibilidad de los comportamientos, sobre todo la de los poderes estatales, frente a supuestos que se encuentran previamente determinados por el

derecho, abarcando aquella garantía que informa todo el ordenamiento jurídico y que consolida la interdicción de la arbitrariedad.

1.3.4.4. Manifestaciones de la seguridad jurídica

Barchi (2016) indica que la seguridad se muestra en base a 2 manifestaciones: una de tipo objetivo y otra de tipo subjetiva; igualmente, sostiene que la seguridad es el resultado de la estabilidad y claridad de la normatividad de definido ordenamiento judicial y de su eficaz administración jurisdiccional, que constituye aquella seguridad en sentido estricto, haciendo referencia a la seguridad del derecho; mientras que, la seguridad jurídica subjetiva, es aquella que se encarga de buscar que se garantice el disfrute de los bienes, es decir existirá este tipo de seguridad en la medida de que haya confianza en que el goce de un bien no se encuentre amenazado por comportamientos ajenos que los perturben.

Finalmente, la doctrina suele distinguir entre seguridad estática y dinámica, pues tal como refiere Díez-Picazo (1983), la primera hace referencia a aquellos derechos subjetivos, en donde se implanta que el titular pueda ser privado de estos sin su aprobación; mientras que la segunda establece que esos mismos derechos imponen que los adquirentes de un derecho subjetivo no puedan ver ineficaces sus adquisiciones debido a una causa que no debió conocer o que no conoció al momento de realizarla.

1.3.4.5. Seguridad jurídica formal

La seguridad jurídica en la conformación y contratación de derechos en el ordenamiento jurídico se encuentra basada en una seguridad jurídica formal, que se encuentra conformada por 2 organismos jurídicos; el notario y el registro público, cuya normatividad especial en relación con las funciones, particularidades y consecuencias jurídicas forma parte del derecho notarial y registral, respectivamente. Para el caso del notario, se le encarga la función de construir las pruebas para asegurar el derecho; y en el caso del registrador, la publicidad de aquellos derechos constituidos. No obstante, en las dos actividades rige el precepto de legitimidad, lo que quiere decir, aquel control de validez o de eficacia del acto jurídico que se celebra y luego se publicita (Otarola, 2022).

Si bien cuando se trata de seguridad jurídica, se debe realizar la verificación del

control de legalidad del acto jurídico, la cual resulta ser meramente documental, a excepción de que consista en acciones manifiestamente eficaz es un nulos, por ejemplo, el establecimiento de la existencia de una finalidad ilícita o de la existencia de intimidación, no puede resultar establecida en sede notarial o registral por las limitaciones de la actividad; en consecuencia, el control de legalidad realizado concede solamente legitimación e en calidad de presunción iuris tantum, lo que significa, que se encuentra sujeta a prueba en contrario, tal como establece el art. 2013 del CC, lo que explica además que el sistema registral peruano se considere como un registro no convalida ante de vicios estructurales de los actos jurídicos (Rabascal, 2026).

Según Salgado (2014), este tipo de seguridad se encuentra regida por aquellos preceptos de formalidad o de forma, de publicidad y por el de legalidad, desde una perspectiva meramente instrumental; es así que, por el precepto de formalidad, tiene que entenderse que la seguridad se encuentra basada en la forma, en la documentación de los contratos o de los actos jurídicos, comprendiendo por documentación de contratos, aquella operación o grupo de operaciones indispensables para plasmar y recoger de manera documental cada una de las declaraciones de voluntad que forman la naturaleza del contrato, y en donde se cumplen 3 funciones básicas:

- Como presupuesto de validez de los actos jurídicos o de los contratos, que abarca una formalidad ad solemnidad.
- Como presupuesto de eficacia de los contratos, que es aquel efecto inter partes, siendo que en este caso los actos jurídicos o contratos ya existen y puede exigirse entre las partes celebrantes la documentación respectiva, que hace referencia a la formalidad ad probationem.
- Como por supuesto de oponibilidad de los contratos en relación con los terceros, que es el efecto erga omnes, en todos y cada uno de los casos en donde la documentación resulta indispensable para la eficiencia de los contratos respecto de terceros.

En el caso del principio de publicidad, se encuentra basado en el conocimiento y oponibilidad a terceros, lo que significa, que genera una ficción de tipo jurídica a

través de la apariencia, la cual es vista como lo real por medio de la herramienta jurídica denominada publicidad legal. Frente a ello, se señala que nadie puede desconocer cada asiento de inscripción, que se conoce como presunción iure et de iure, tal como establece el art. 2012 del CC; posteriormente, ante la asimetría informativa, se define como verdad oficial que el contenido de la inscripción se presume cierto y genera cada uno de sus efectos mientras no se realice la rectificación o se declare de manera judicial su invalidez, tal como señala el artículo 2013 del CC; y que se genere la protección del adquirente frente a los terceros, por medio de dos herramientas: el precepto de fe pública registral establecido en el art. 2014 del CC y el precepto de inoponibilidad de lo no inscrito regulado en el art. 2022 del CC (Arana, 2018).

Por último, el principio de legalidad hace referencia a aquella legitimación del título mientras no se compruebe lo contrario; empero, este control de legalidad posee solamente un carácter cautelar o provisorio, que no produce cosa juzgada, debido a que es resultado solamente de una evaluación intrínseca, documental que se genera por medio de la calificación notarial y registral, pero limitada a los aspectos formales y externos, y que a causa de la masificación de la formalización de las inscripciones y los títulos, ha resultado ser solamente un ritual. Frente a ello, en este esquema de seguridad judicial, la depuración de cada uno de los derechos se encuentra a cargo del juzgador, de ahí la relevancia de que éste entienda el sistema de seguridad jurídica preventiva y cada una de sus limitaciones; además, de acuerdo con este modelo de organización preventiva, para que se logre la seguridad jurídica, corresponde al magistrado aplicar el principio de buena fe, aunque comprendiendo en función de esta seguridad jurídica formal o documentar (Ávila, 2019).

1.3.4.6. Seguridad jurídica material

Este tipo de seguridad no se constituye con lo formal, es decir con la seguridad del propio derecho; por ello, García (2018) establece que se ha comprendido que la seguridad material abarca la seguridad en relación con definidos bienes o intereses reconocibles al margen de derechos, es decir una seguridad jurídica por medio del derecho. Si bien una parte filosófica le niega valor moral a la seguridad jurídica, para establecer que implica un dato en sí mismo cierto y confiable, y no

es que el derecho cree seguridad para algunos de los bienes, intereses o necesidades, esta perspectiva filosófica no es recogida por la Corte Suprema, cuando establece que de acuerdo con la teoría tridimensional de derecho, en el sistema del derecho se hallan presentes ineludiblemente y al lado de la vida coexistencial, los principios éticos y las normativas judiciales.

De este modo, la seguridad judicial presenta un valor moral que está conectado a la justicia material, pues no es suficiente con la garantía del positivismo de las normas, sino aquella moral extrínseca del derecho, dicho de otra manera, los principios éticos, los cuales suponen el análisis de la conducta de los sujetos en toda su extensión. Por lo tanto, si la justicia representa un valor ajeno al ordenamiento jurídico, desarrolla una influencia extrínseca; en consecuencia, un valor moral, al presentar la seguridad material, una unidad con la justicia, puesto que no se pretende la utilización de reglamentos fríos, si no una justicia material de los reglamentos jurídicos (Rubio, 2018).

Según Cossio (1954) indica que la experiencia jurídica se encuentra integrada por 3 elementos: el sistema lógico de las normas, los contenidos de carácter dogmático que se brindan a la intuición y la valoración de tipo jurídica existente brindado a la intuición emocional; entonces, no se puede realizar solamente un análisis formal del derecho, pues la valoración jurídica es un componente material esencial y necesario, toda vez que el derecho es una relación intersubjetiva, entonces, representan comportamientos o conductas que merecen una valoración, ya que cuando se habla de seguridad jurídica se hace referencia a la concomitancia indispensable entre los hechos sociales, las normativas y los principios éticos que conforman la experiencia judicial.

En ese contexto, la buena fe es un valor relevante para el derecho y la seguridad jurídica, debido a que se encarga de posibilitar la evaluación del comportamiento de las partes en conflicto, permitiendo valorar de forma moral la conducta de lo que es derecho y representando un valor jurídico o precepto en cuanto vale en sí mismo como un modelo, guía o patrón, pues es recogido por el derecho, suministrado criterios que permiten realizar una valoración o transformación de las situaciones preexistentes.

Por lo tanto, la buena fe se debe entender desde un aspecto moral del

comportamiento o de la creencia errónea o ignorancia de determinada situación, la cual es una visión que se concreta en valorarla en un sentido relativo al modo sincero y leal con que se realizan los negocios y convenciones. De ahí que, el comportamiento de fidelidad es la relación negociable o la conciencia del sujeto de su propio escenario, que comprende un marco probatorio extenso de valoración de aquellos hechos que facilitan la determinación del comportamiento o la conducta asumida por las partes, no existiendo una limitación probatoria debido a que consiste en una seguridad judicial material.

1.4. Definición de términos básicos

- **Resoluciones Judiciales:** Las resoluciones judiciales son decisiones emitidas por un órgano jurisdiccional que resuelven un conflicto legal entre partes. Estas decisiones pueden adoptar diversas formas, como sentencias, autos o providencias, y son el resultado de un proceso judicial que busca aplicar la ley a un caso específico. La relevancia de las resoluciones judiciales reside en su capacidad para definir derechos y deberes, así como en su papel en asegurar el acceso a la justicia y proteger los derechos fundamentales de las partes implicadas en un conflicto (Bernal-Tapia, 2024).
- **Registros Públicos:** Por su parte, los registros públicos funcionan como mecanismos administrativos cuyo propósito es asegurar la visibilidad y la estabilidad jurídica de ciertos actos y derechos. Estos registros pueden abarcar, entre otros, el registro de bienes inmuebles, el registro de estado civil y el registro de comercio. Su objetivo primordial es ofrecer información accesible y fidedigna sobre el estatus legal de bienes y personas, lo que contribuye a la seguridad en las transacciones y la protección de los derechos (Lascano, 2023).
- **Registro de Predios:** En el ámbito del derecho comparado, la función del registrador y el valor y eficacia de la inscripción varían significativamente entre diferentes sistemas jurídicos. Esta variabilidad explica por qué ciertas opiniones de autores internacionales, aunque precisas dentro de sus respectivos sistemas, no siempre son aplicables al derecho (Andrade, 2024).
- **Calificación registral:** se puede definir como la autoridad otorgada por el legislador al Registrador para que, bajo su exclusiva responsabilidad, examine

la legalidad de los documentos presentados para inscripción, incluyendo su forma externa, la capacidad de los firmantes y la validez de los actos. que se reflejan en las escrituras públicas. Esta evaluación se basa en el contenido de los documentos y en los registros existentes (Novo, et al. 2013).

- **Calificación positiva:** Se refiere a que el documento cuyo registro se solicita cumple con cada requerimiento legal y se ajusta a los antecedentes disponibles en los registros. En otras palabras, una calificación de registro positiva implica la aceptación y registro (Andrade, 2024).

1.5. Marco normativo

1.5.1. Código Civil

Art. 2011.- Principio de legalidad y rogación

“Los registradores evalúan la legitimidad de los documentos para los cuales se pide la inscripción, así como la capacidad de los firmantes y la validez del acto, basándose en el contenido de los documentos, en sus antecedentes y en los registros públicos. Lo establecido en el párrafo anterior no es aplicable, bajo la responsabilidad del registrador, cuando se trata de documentos que incluyen un dictamen judicial que ordene la inscripción. En tales casos, el registrador puede solicitar a los jueces las aclaraciones o información adicional que considere necesaria, o demandar la acreditación del pago de los tributos correspondientes”.

Art. 2012.-Principio publicidad

“Se da por hecho, sin posibilidad de prueba en sentido opuesto, que todo individuo se encuentra al tanto del contenido de las inscripciones”.

Art. 2013.-Principio de legitimación

“Se considera que el contenido de la inscripción es verdadero y tiene plenos efectos hasta que se modifique o se declare su nulidad por un fallo judicial”.

Art. 2014.-Principio de fe pública registral

“Un tercero que de buena fe adquiere un derecho de una persona que figura en el registro como autorizada para concederlo, retiene su adquisición después de que

su derecho haya sido registrado, aunque posteriormente se invalide, rescinda o anule el derecho del otorgante por motivos que no están registrados en los documentos públicos”

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

1.5.2. Reglamento General de Registros Públicos.

Artículo 31°. – Definición

“La calificación registral implica la revisión detallada de los documentos que se presentan para su registro, con el fin de decidir si se deben inscribir. Esta función corresponde al registrador en la primera instancia y al tribunal registral en la segunda, quienes llevan a cabo sus tareas de manera independiente, personal e intransferible, siguiendo los parámetros y limitaciones establecidos por este Reglamento y otras normas registrales.

Dentro del contexto de la evaluación registral, tanto el registrador como el órgano judicial encargado de la inscripción promoverán y facilitarán el proceso de inscripción de los documentos presentados para su registro.

CAPÍTULO 2: CONTRASTACIÓN DE LA HIPÓTESIS

2.1. Análisis de interpretación del problema

2.1.1. Identificar los problemas que presenta la calificación jurídica registral de las resoluciones judiciales en el Sistema Registral Peruano.

La calificación jurídica registral se enfrenta a un problema significativo cuando se trata de la inscripción de resoluciones judiciales. Según el art, 2011 del Código Civil, los registradores se encuentran limitados en su capacidad para realizar evaluaciones, observaciones o rechazos de mandatos judiciales. Si bien la disposición busca garantizar la primacía de las resoluciones judiciales y evitar el desacata a la autoridad judicial, esta limitación produce graves inconvenientes en la relación entre la seguridad jurídica, derecho registral y realidad fáctica.

En ese sentido, el marco actual impide que los registradores puedan realizar una evaluación sobre aspectos esenciales de las resoluciones judiciales, inclusive cuando son manifiestamente incompatibles con los antecedentes registrales o vulneran los derechos de los terceros; este tipo de restricción convierte al registro en un simple receptor de los actos judiciales, debilitando su función como garante de la seguridad.

De esta manera, los problemas en la calificación jurídica registral se centran en las limitaciones legales impuestos al registrador, que afecta su capacidad para garantizar la seguridad jurídica, generando riesgos significativos como la inscripción de actos fraudulentos inválidos y socavación de la confianza ciudadana en el sistema registral. Por lo tanto, para mitigar este problema resulta esencial la implementación de reformas que permitan un control técnico limitado por parte de los registradores, complementadas con mecanismos que permitan el fortalecimiento de las instituciones estatales; acciones que deben resultar alineadas con teorías de principios registrales como la seguridad jurídica y coordinación institucional, a fin de asegurar que el sistema registral cumpla su labor protectora sin comprometer la independencia judicial.

Tabla 1

Análisis doctrinal

Autor	Fundamento	Análisis
Gonzales (2014)	El análisis se llevará a cabo considerando los registros anteriores que pudieran haberse emitido, las competencias y facultades conferidas al funcionario responsable de legitimar o validar el título, la aptitud jurídica de las partes intervinientes, la observancia de las disposiciones legales vigentes y la legalidad de la acción realizada, restringiendo de manera exclusiva a lo manifestado en la forma externa del documento.	Los resultados analizados evidencian que la calificación jurídica registral en el sistema peruano tiene como propósito esencial asegurar la seguridad jurídica y legalidad de las acciones que son inscritas en los registros públicos.
Mendoza (2017)	La actividad de calificación registral está regulada por lo estipulado en el artículo 2011 del Código Civil y por las normas y restricciones definidas en las normativas y directrices aceptadas por la SUNARP.	Es así que autores como Gonzales (2014) y Mendoza (2017) destacan que la calificación se realiza atendiendo al contenido externo del documento y los asientos
Sotelo (2019)	En el contexto peruano, la seguridad jurídica constituye un deber constitucional que el Estado está obligado a garantizar. Este principio debe materializarse a través de las entidades de la Administración Pública y mediante el desempeño de las funciones asignadas a los servicios públicos. Los ciudadanos confían en que el Estado les proporcione los mecanismos necesarios para satisfacer sus necesidades de manera segura y efectiva. Al recurrir a la SUNARP para proteger sus derechos, depositan su confianza en que, como organismo de la Administración Pública estatal, actuará con la diligencia requerida para llevar a cabo el registro	preexistentes, destacando la subordinación de la función a las disposiciones legales específicas y directivas emitidas por la SUNARP. Por su parte, Sotelo (2019) enfatiza el rol constitucional del Estado para garantizar la seguridad jurídica a

	correspondiente, asegurando así la protección de los derechos inscritos.	través de la diligencia de sus funcionarios,
Ortiz (2019)	Al momento de evaluar un título susceptible de inscripción, el Registrador Público, de acuerdo con lo establecido en el art. 2011 del Código Civil, debe verificar la legitimidad de los documentos que sustentan la solicitud de inscripción. Esto obedece a la necesidad de garantizar que los instrumentos presentados contengan información veraz, evitando así que la inscripción de un título incorrecto perjudique los derechos de los administrados o de terceros. De este modo, los administrados perciben que existe una verdadera seguridad jurídica, ya que las funciones de la SUNARP se llevan a cabo con la diligencia adecuada.	postura que es respaldada también por Ortiz (2019) al indicar que la calificación busca proteger los derechos de los administrados y los terceros. Mientras que, Montero (2020), advierte los riesgos de la inscripción de títulos inválidos, señalando las consecuencias negativas para el sistema registral y el Poder Judicial.
Montero (2020)	La función calificadora tiene como propósito garantizar que únicamente los títulos válidos y plenamente conformes accedan al registro. Sin esta labor, se corre el peligro de que el registro se llene de inscripciones carentes de validez, derivadas de acciones jurídicas o administrativas de calidad deficiente. Esta situación podría transformar al registro en una institución debilitada, con asientos sin fuerza legal, fraudulentos, inexactos y alejados del estándar de seguridad que debe caracterizar a todo registro. Ante un escenario así, el principal perjudicado sería el Estado, y en particular el Poder Judicial, cuya carga de trabajo aumentaría significativamente debido a la proliferación de procesos judiciales destinados a anular inscripciones inválidas.	
Divergencias	Se reconoce la importancia de la identificación de la función	

	registral como un mecanismo fundamental para asegurar la seguridad jurídica. De ahí que, los autores reconocen la relevancia que tiene la diligencia de la calificación para evitar inscripciones erróneas o fraudulentas. Asimismo, existe un consenso en que la calificación se debe basar en normas legales y claras, por ello debe estar alineada con las directivas de la SUNARP. Otro aspecto importante es la protección de los derechos de los individuos, así como el impacto directo que tiene la función sobre la confianza pública en las instituciones estatales.
Convergencias	Se evidencian divergencias en relación con el alcance y los límites de la calificación, pues algunos autores enfatizan un enfoque limitado al contenido externo de los documentos, mientras que otros plantean un criterio mucho más riguroso para evitar que el registro se transforme en un sistema de inscripciones válidas. Por otro lado, algunos extienden la discusión hacia la percepción de los administrados y el cumplimiento del deber constitucional que tiene el Estado, señalando que va más allá de la técnica registral, pues se centran en la confianza y satisfacción de los ciudadanos.

Interpretación: De acuerdo con los resultados la calificación jurídica registral en el Perú enfrenta el desafío de equilibrar la formalidad técnica con la protección efectiva de los derechos de las personas, en un marco que se encargue de garantizar la seguridad jurídica. Si bien, existe un consenso respecto a la importancia y los lineamientos normativos que se encargan de regirla, las problemáticas identificadas incluyen la falta de uniformidad en los criterios de calificación, riesgo de inscripciones inválidas y una percepción ciudadana que exige una mayor transparencia y diligencia por parte de las instituciones estatales.

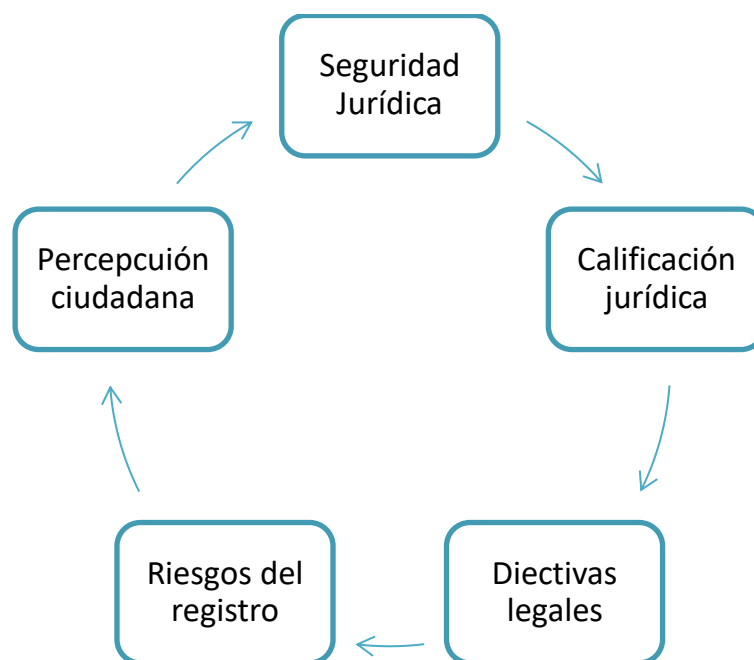


Figura 1. Aspectos esenciales del análisis doctrinal

Tabla 2

Análisis jurisprudencial

Exp.	Fundamento	Análisis
STC N° 016-2002-AI/TC	Consideró que la seguridad jurídica implica un principio consustancial al Estado constitucional de Derecho, que se encuentran reconocido implícitamente en la carta magna. Consiste en un valor superior contenido en el espíritu garantista de la Carta Magna, proyectado a todo el ordenamiento jurídico y persigue garantizar a la persona una expectación razonable y fundada en relación a cuál es la actuación de los poderes estatales y, de toda la colectividad, al desempeñarse dentro de los causes del Derecho y la legalidad	Se establece que la seguridad jurídica es un principio esencial implícito en la Constitución, que garantiza al individuo expectativas razonables sobre la actuación estatal y colectiva dentro del marco del Derecho y la legalidad, reflejando el espíritu garantista del Estado Constitucional.
STC N° 0023-2003-AI/TC	El Tribunal Constitucional establece que el principio de independencia judicial debe interpretarse como la ausencia de	Se sostiene que la independencia judicial implica la ausencia de subordinación a

	subordinación a influencias políticas, es decir, la prohibición de que órganos políticos impongan directrices, así como la inexistencia de vínculos jerárquicos dentro de la estructura judicial en lo referente al ejercicio de la función jurisdiccional propiamente dicha. Sin embargo, esta independencia no excluye la sujeción a las normas de competencia en el caso de los recursos impugnativos.	influencias políticas y vínculos jerárquicos en la función jurisdiccional, pero no excluye la sujeción a normas de competencia en recursos impugnatorios. Asimismo, establece dos tipos de independencia, una externa que asegura que la autoridad judicial actúe sin presiones ajenas, mientras que la independencia interna garantiza que ejerza sus funciones sin influencias de otros órganos judiciales, a menos que existan casos justificados por recursos impugnatorios.
Casación 34-2010-La Libertad	Los registradores tienen la responsabilidad de evaluar la legalidad de los documentos que sustentan la solicitud de inscripción, la capacidad de las partes intervinientes y la validez del acto jurídico, basándose en el contenido de dichos documentos, sus antecedentes y los asientos de los registros públicos. No obstante, esta evaluación no es exigible al registrador -bajo su responsabilidad- cuando se trate de una resolución judicial que disponga expresamente la inscripción.	Se encarga de abordar un tema fundamental relacionado con el rol de los registradores en el sistema de registros públicos, sobre todo en lo relacionado con la calificación registral presentados para su inscripción.
Casación N° 11620 2016-Junín	La buena fe no solamente se acredita con analizar cada antecedente registral o con conseguir previamente al negocio jurídico de compraventa el certificado de gravamen, sino que exige se tenga que investigar con relación a la situación real del inmueble, por sobre todo si los que lo transfirieron tienen la capacidad para disponer el derecho (...).	En esta casación se realiza un análisis fundamental sobre el concepto y alcance de la buena fe en los actos jurídicos, resaltando la obligación de la diligencia de las partes y del rol que tiene el registrador.

STC N° 00380-2016- PA/TC	(...) en su calidad de registrador público, tiene la responsabilidad de realizar la calificación registral de los títulos que se presentan como parte del procedimiento registral, cuya finalidad principal es garantizar la inscripción del título correspondiente. Tal como señala acertadamente el <i>ad quem</i>, la calificación administrativa constituye el acto primordial que realiza el registrador en su rol de funcionario público. Este acto resulta determinante para asegurar la protección jurídica de los derechos respaldados por la fe registral, que representa una de las garantías esenciales del Sistema Nacional y de la Superintendencia de los Registros Públicos, según lo establecido en el art. 3, literal "c", de la Ley 26366. Por esta razón, dado que la calificación registral es un elemento fundamental dentro del sistema registral, el registrador, al desempeñar sus funciones, debe actuar con total independencia, guiándose siempre por los principios de imparcialidad, legalidad y buena fe	Se resalta que la calificación registral es esencial para garantizar el amparo jurídico de los derechos respaldados por la fe registral. De esta manera, el registrador debe actuar con independencia, imparcialidad, legalidad y buena fe, asegurando así la eficacia del sistema registral conforma a la Ley.
Convergencias	Existe coincidencia en relación con que la calificación jurídica registral es clave para asegurar la seguridad jurídica y la protección de los derechos dentro del sistema registral. De esta manera, lo registradores tienen la responsabilidad de evaluar los títulos administrativos o notariales, siendo que este acto se debe ejecutar con independencia. Asimismo, todos los documentos reconocen que los registradores deben actuar con imparcialidad y bajo los principios de buena fe y legalidad, lo que es fundamental para la confianza en el sistema registral.	
Divergencias	Las principales discrepancias radican en el alcance de la función del registrador en relación con las resoluciones judiciales, pues existen sentencias del TC que destacan la relevancia de respetar la independencia judicial, mientras que las casaciones resaltan la limitación de la capacidad del registrador para evaluar aspectos como la legalidad cuando existe un mandato judicial, asimismo amplían la responsabilidad del registrador al considerar aspectos extraregistrales como la capacidad real de los otorgantes, lo que pone en manifiesto una perspectiva más amplia y	

	exigente respecto a la calificación.
--	--------------------------------------

Interpretación: En relación con los resultados, se evidencia que los problemas vinculados con la calificación jurídica registral en el sistema peruano se encuentran centrados en los conflictos existentes entre la independencia judicial, la protección de la seguridad jurídica y las limitaciones legales impuestas al registrador público. Es así que, en algunas sentencias se resalta que la seguridad jurídica implica un principio esencial que busca el establecimiento de un orden confiable para el ciudadano. Sin embargo, se puede debilitar cuando las resoluciones judiciales no se encuentran evaluadas de forma adecuada en el escenario registral. Por otra parte, también se ha resaltado que la calificación registral es un acto determinante para la protección jurídica; empero, existen casaciones que subrayan que el registrador no asume responsabilidad sobre la sobre la legalidad de laa resoluciones judiciales inscritas, lo que puede generar inscripciones contrarias al principio de la fe pública.

En ese sentido, se puede establecer que existen limitaciones impuestas al registrador para evaluar la legalidad de los dictámenes judiciales, lo que puede afectar la seguridad jurídica y la fe pública registral. Si bien se busca brindar protección a la independencia judicial, esta restricción puede producir inscripciones que no cumplen de forma plena con los principios de legalidad. En ese sentido, las diferencias en las interpretaciones normativas reflejan la necesidad de una mayor claridad en los límites y responsabilidades de los registradores, promoviendo un equilibrio entre el amparo de las facultades, la autonomía judicial y la seguridad del sistema registral.

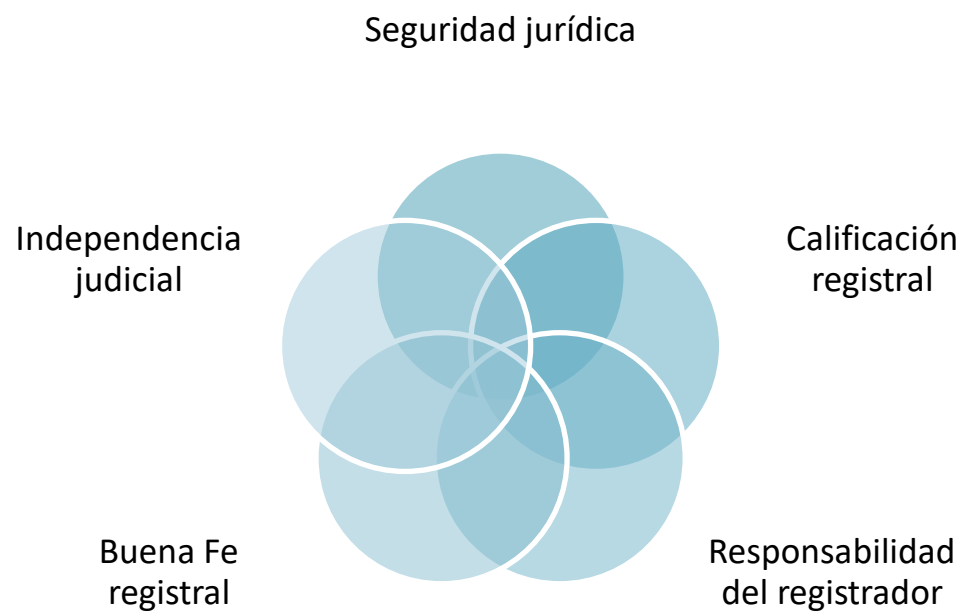


Figura 2. Aspectos esenciales del análisis jurisprudencial

Tabla 3

Resultados de las entrevistas de la primera pregunta

Pregunta	Respuesta	Análisis
¿Qué entiende usted por calificación jurídica registral de las resoluciones judiciales en el Sistema Registral Peruano?	N1: La calificación es un proceso técnico, por medio del cual registrador público se encarga de evaluar la validez, legalidad y formalidad de los títulos presentados para la inscripción en los registros públicos. Este examen asegura que cada acto inscribible cumpla con los requisitos legales establecidos en la normatividad; para el caso de las resoluciones judiciales este proceso se encuentra limitado por mandato legal, restringiendo el análisis el contenido externo del documento.	Se evidencia de las entrevistas que la calificación jurídica registral es un proceso técnico y administrativo, donde el registrador evalúa la validez, legalidad y formalidad de los títulos presentados para su inscripción, en donde se asegura el cumplimiento de los principios registrales, como la legitimidad y seguridad jurídica. No obstante, en el caso de las resoluciones judiciales, el análisis se encuentra limitado por la normatividad, sobre todo el artículo 2011
	N2: Bueno, es aquel acto que realiza el registrador para poder evaluar si las resoluciones judiciales cumplen con los requisitos legales y formales necesarios para su inscripción en los registros públicos, garantizando la validez de las anotaciones y la seguridad jurídica	
	R1: Esta calificación que realizamos es un análisis sobre los documentos que presentan las personas para su inscripción, en donde nos encargamos de verificar su legalidad, coherencia y adecuación a las normas, siendo que se conozca si cumplen con los requisitos registrales, aunque en el caso de las resoluciones judiciales actualmente existen restricciones reguladas en el Código Civil.	
	R2: Es un acto técnico y administrativo que realizamos para verificar si los títulos cumplen con los requisitos de legalidad, capacidad y validez para acceder al registro. En relación con la calificación de las resoluciones judiciales, solo nos encargamos de evaluar aspectos externos, restringiendo nuestra labor y que sinceramente tiene un impacto en la seguridad jurídica.	

	J1: Es un análisis que realiza el registrador, aunque en el caso de las resoluciones judiciales, estas se deben ejecutar sin mayor cuestionamiento para respetar las garantías procesales dentro de la administración de Justicia.	del Código Civil, que restringe la evaluación del contenido externo de los documentos, lo que afecta la capacidad del rol que tiene el registrador para garantizar de forma plena la seguridad jurídica y la protección de los derechos inscritos, lo que produce ciertas tensiones entre la independencia judicial y la función registral.
	J2: Hace referencia a la evaluación técnica realizada por el registrador público sobre la legalidad y validez de los documentos presentados para su inscripción, en donde se incluyen las resoluciones judiciales, a fin de que se garantice que los actos inscritos cumplan con los principios del derecho registral, como la legitimidad y la seguridad jurídica.	
	A1: Es aquel análisis jurídico a través del cual el registrador se encarga de comprobar la realización de cada uno de los requerimientos de los títulos asegurando que cada inscripción cumpla con los principios registrales y no se vulneren derechos.	
	A2: La calificación conlleva a realizar un control técnico y legal que asegura la seguridad jurídica de las inscripciones.	
Convergencias	Todos los entrevistados coinciden en que la calificación es fundamental para asegurar la validez y la seguridad jurídica de los actos inscritos, reconociendo que el registrador tiene la responsabilidad de verificar aspectos técnicos y legales, para asegurar que las inscripciones cumplan con los requisitos normativos y protejan los derechos. Asimismo, existe concordancia en que las limitaciones impuestas al registrador sobre las resoluciones judiciales se encuentran reguladas por la normatividad, restringiendo su capacidad de evaluación del contenido de la resolución.	
Divergencias	Mientras que algunos de los entrevistados consideran que las limitaciones a la calificación resultan necesarias para respetar la independencia judicial, otros ven esta restricción como un factor que debilita la seguridad jurídica y puede conllevar a inscripciones totalmente contrarias a los principios registrales. De igual manera, existen diferencias en la percepción del impacto de las limitaciones, pues algunos entrevistados	

	señalan que existe una afectación directa a la seguridad jurídica, mientras que otros minimizan su efecto al descartar que el sistema se encuentra ya diseñado para proteger los derechos a través de otras garantías.
--	--

Interpretación: De acuerdo con los resultados, la calificación jurídica es un proceso esencial en el sistema registral, aunque enfrenta un desafío importante en el escenario de las resoluciones judiciales, puesto que la independencia judicial requiere limitar la intervención del registrador, lo que debilita la capacidad para asegurar la legalidad, formalidad y validez de las inscripciones, lo que subraya la necesidad de equilibrar las actuaciones de la administración de justicia y el sistema registral a través de una normativa efectiva y procedimientos que permitan un control limitado para garantizar la seguridad jurídica sin comprometer la autonomía judicial, pues la armonización de estas funciones es clave para reforzar la confianza en el sistema registral.



Figura 3. Aspectos esenciales de la primera pregunta

En base a la figura, se puede determinar que la calificación registral resulta indispensable para garantizar la seguridad jurídica, aunque las limitaciones normativas afectan esta labor. De esta manera, la independencia judicial es un principio que limita la calificación de las resoluciones por parte del registrador, siendo que se requiere de un equilibrio entre ambas labores, pues la falta de control sobre las resoluciones puede generar inseguridad jurídica y conflictos de derechos.

Tabla 4

Resultados de las entrevistas de la segunda pregunta

Pregunta	Respuesta	Análisis
Según su experiencia: ¿Qué problemas y desafíos presenta la calificación jurídica registral de las resoluciones judiciales en el Sistema Registral Peruano?	N1: Considero que el principal desafío es la imposibilidad de realizar una evaluación de la legalidad sustancial de las resoluciones judiciales, pues puede generar la inscripción de actos que carecen de validez jurídica o afectar derechos de tercero, produciendo inseguridad jurídica y socavando la confianza en el sistema, además que esta limitación puede usarse para la legitimación de actos fraudulentos.	De acuerdo con las entrevistas analizadas la calificación jurídica registral de las resoluciones judiciales enfrenta problemas significativos derivados de las restricciones impuestas por el art. 2011 del Código Civil, pues limita al registrador a realizar una evaluación solo del contenido externo de las resoluciones, lo que puede conllevar a inscripciones que vulneran derechos de terceros o resulten incompatibles con los antecedentes registrales. En ese sentido, se crea un escenario de inseguridad jurídica, que facilita la
	N2: Se podría indicar que es la imposibilidad del registrador para que observe las resoluciones judiciales, lo que genera inseguridad jurídica. Desde mi experiencia puedo percibir que esto abre la puerta a inscripciones que podrían resultar totalmente incompatibles con la realidad registral y legal.	
	R1: La imposibilidad de poder calificar genera inscripciones que pueden afectar la legalidad y la confianza en el sistema registral.	
	R2: Las limitaciones impiden el cuestionamiento de las resoluciones judiciales, inclusive si son manifiestamente incompatibles con los antecedentes registrales, ello definitivamente pone en riesgo la seguridad jurídica y la legitimación de derechos inscritos.	
	J1: Desde un enfoque jurisdiccional, la intervención por parte del registrador puede provocar una vulneración de la autoridad judicial.	
	J2: El principal desafío es la limitación impuesta por el artículo 2011 del	

	Código Civil, que prohíbe la observación de las resoluciones judiciales, ello puede generar, en cierta medida, inseguridad jurídica al inscribir actos que pueden ser contrarios al derecho registral o a la realidad en sí misma, lo que, además, puede provocar que los registradores enfrenten el riesgo de ser sancionados por desacato, si deciden actuar en contra de un mandato judicial. De hecho, debería existir un equilibrio en donde se respete la independencia judicial y el rol que tiene el registrador.	inscripción de actos fraudulentos o erróneos, socavando la confianza en el sistema registral. De igual manera, los registradores enfrentan el riesgo de sanciones, en caso cuestionan el mandato de las resoluciones judiciales.
	A1: La principal imitación es la prohibición de realizar una evaluación del contenido de la resolución judicial, que pueden derivar en inscripciones erróneas o fraudulentas.	
	A2: En este caso, puedo se puede indicar la inseguridad jurídica provocada por la falta de evaluación realizada por parte el registrador.	
Convergencias	La mayor parte de los participantes coinciden en que la problemática principal radica en la imposibilidad del registrador de realizar una evaluación del fondo contenido de las resoluciones judiciales, lo que genera riesgos para la seguridad jurídica, esencialmente, en casos donde las resoluciones resulten incompatibles con los antecedentes registrables. Asimismo, existe consenso en que la carencia de control por parte del registrador puede conllevar a la inscripción de actos contrarios a los principios del derecho registral, vulnerando la legitimidad de los derechos inscritos.	
Divergencias	Algunos entrevistados consideran que las limitaciones afectan esencialmente la seguridad jurídica y la confianza en el sistema; por su parte, otros enfatizan la relevancia de preservar la autoridad y autonomía del Poder Judicial. También, existen quienes perciben que los registradores se encuentran expuestos a sanciones en caso cuestionen los mandatos judiciales, mientras que otros señalan que es preciso que se garantice la independencia judicial y la seguridad jurídica.	

Interpretación: De acuerdo a los resultados, la calificación jurídica registral las resoluciones judiciales se encuentra condicionada a

restricciones normativas que buscan proteger la independencia judicial, pero que el mismo tiempo generan inseguridad jurídica y vulnerabilidad ante actos fraudulentos o erróneos. En esa línea, el equilibrio resulta inadecuado entre ambas funciones resaltando la necesidad de revisar y ajustar el marco normativo, pues se requiere de un sistema más equilibrado que permita un control técnico limitado por parte de los registradores, para garantizar la seguridad jurídica, sin vulnerar la autoridad del Poder Judicial, siendo que se fortalezca la confianza en el sistema registral.

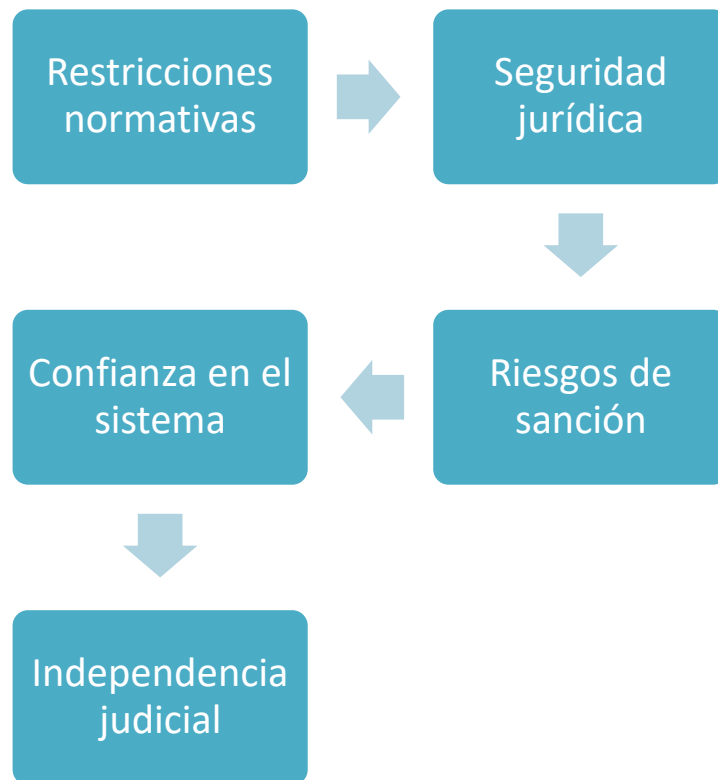


Figura 4. Aspectos esenciales de la segunda pregunta

En la figura se evidencia que existe una imposibilidad de realizar una calificación del fondo de las resoluciones judiciales, lo cual restringe la competencia del registrador para otorgar un amparo de los derechos inscritos. En esa línea, la inseguridad jurídica afecta la confianza pública en el sistema registral, de forma que existe una tensión entre la autonomía que ejerce el Poder Judicial y la función registral que tiene el registrador, lo que requiere de un equilibrio normativo.

2.1.2. Identificar las razones jurídicas que motivaron la inserción de la prohibición de la calificación de las resoluciones judiciales a los registradores públicos.

La regulación de la prohibición de la calificación de dictámenes judiciales por parte de los registradores públicos, regularizada en el art. 2011 del Código Civil, responde a motivos jurídicos esenciales vinculados con la protección de la Independencia que deben tener los órganos jurisdiccionales la urgencia de que se eviten conflictos de competencias entre las entidades públicas. En ese sentido, el marco busca que se garantice que toda decisión jurisdiccional se ejecute sin interferencias administrativas, promoviendo la eficacia de los mandatos judiciales dentro del sistema registral. Sin embargo, los motivos que fundamentan estas normas presentan tensiones y consecuencias colaterales que requieren entenderse en su ámbito jurídico.

De esta manera, la prohibición tiene su génesis en motivos jurídicos vinculados a proteger la Independencia jurisdiccional para prevenir conflictos institucionales y agilizar la ejecución de los mandatos por parte de los jueces. Empero, la normatividad presenta consecuencias que pueden terminar resultando significativas en términos de seguridad ciudadana, exponiendo al sistema registral a peligros de inscripciones fraudulentas o inválidas; en consecuencia, es indispensable que se modifique el marco jurídico desde una perspectiva que integre los principios de separación de poderes, coordinación institucional y seguridad jurídica, con la finalidad de que se asegure un equilibrio entre el control que debe realizar el registrador público y la autonomía judicial.

Tabla 5

Resultados de las entrevistas de la tercera pregunta

Pregunta	Respuesta	Análisis
¿Considera acertada la regulación del artículo 2011 del Código Civil que prohíbe la calificación de las resoluciones judiciales por parte de los registradores públicos? Fundamente	N1: Desde mi punto de vista, no, pues si bien se busca brindar protección a la independencia judicial, la prohibición absoluta debilita el control de la legalidad registral, lo que puede generar que se realicen inscripciones totalmente contrarias a los principios de seguridad y buena fe pública. Por ello, se requiere una regulación mucho más equilibrada.	De acuerdo con los entrevistados, la prohibición de realizar una calificación de los dictámenes judiciales, contenida en el art. 2011 del Código Civil responde a la intención de brindar una protección a la independencia judicial y garantizar la primacía de los dictámenes jurisdiccionales en el sistema registral. De esta manera, la norma busca evitar interferencias por parte del registrador en la ejecución de los mandatos judiciales,
	N2: No, este artículo vulnera la seguridad jurídica al impedir una revisión oportuna y adecuada, dejando al sistema expuesto a posibles fraudes o situaciones irregulares.	
	R1: No, porque limita la capacidad que tenemos como registradores para prevenir inscripciones defectuosas o inválidas.	
	R2: No del todo, si se protege la independencia judicial, pero limita gravemente el control indispensable que se requiere para evitar inscripciones inválidas o perjudiciales para los para los terceros y para los principios del sistema registral.	
	J1: Sí, porque se protege la primacía de las resoluciones judiciales y permite una verdadera protección de la independencia judicial.	
	J2: Siempre deben existir reformas y mejoras, pues de hecho contamos con un Código demasiado antiguo, entonces siempre es necesaria la actualización de las normas, para evitar que se creen riesgos normativos innecesarios.	

	A1: No, porque elimina el control de legalidad en algunos casos, permitiendo que aumente el riesgo de que actos inválidos sean inscritos.	preservando la autoridad y legitimidad del Poder Judicial. No obstante, la disposición también limita un control indispensable para asegurar la seguridad jurídica, provocando que el sistema registral se enfrente al riesgo de inscripciones inválidas o contrarias a los principios registrales de legitimidad y buena fe pública.
	A2: Aunque busca agilizar los procedimientos, esta regulación socava la independencia que debe tener también el registrador y puede comprometer la seguridad jurídica, al forzar la inscripción de actos que no se encuentran conformes al ordenamiento legal.	
Convergencias	La mayor parte de los entrevistados coinciden en que la regulación actual, si bien protege la autonomía judicial, compromete la seguridad jurídica y limita la capacidad del registrador para garantizar la legalidad de las inscripciones. Asimismo, existe concordancia en que la normativa puede facilitar actos incompatibles con el ordenamiento jurídico y afectar a terceros, resaltando la necesidad de una reforma que permita un mayor equilibrio entre la independencia judicial y el control.	
Divergencias	Algunos de los entrevistados consideran adecuada la regulación porque prioriza la independencia del Poder Judicial; mientras que otros, señalan que la restricción genera inseguridad jurídica. Otros consideran que la norma se encuentra desfasada y sugiere una reforma, con la finalidad de que se agilicen los procedimientos y exista una mayor seguridad jurídica. De esta manera, las posturas evidencian distintos enfoques respecto al equilibrio necesario entre la autonomía judicial y la responsabilidad registral.	

Interpretación: De acuerdo con los resultados, la regulación del art. 2011 del Código Civil no resulta del todo acertada, pues se evidencian una problemática entre la protección de la independencia judicial y la necesidad de un control registral que permita garantizar la seguridad jurídica. Si bien se encarga de priorizar la autonomía jurisdiccional, la norma debilita la capacidad que tienen los registradores para la prevención de inscripciones que puedan resultar defectuosas, fraudulentas o perjudiciales para los derechos de los terceros. En ese sentido, se sugiere la necesidad de una reforma legislativa que preserve la primacía de las resoluciones judiciales, pero al mismo tiempo permita realizar un control limitado que permita proteger los principios de seguridad jurídica y buena fe en el sistema registral.

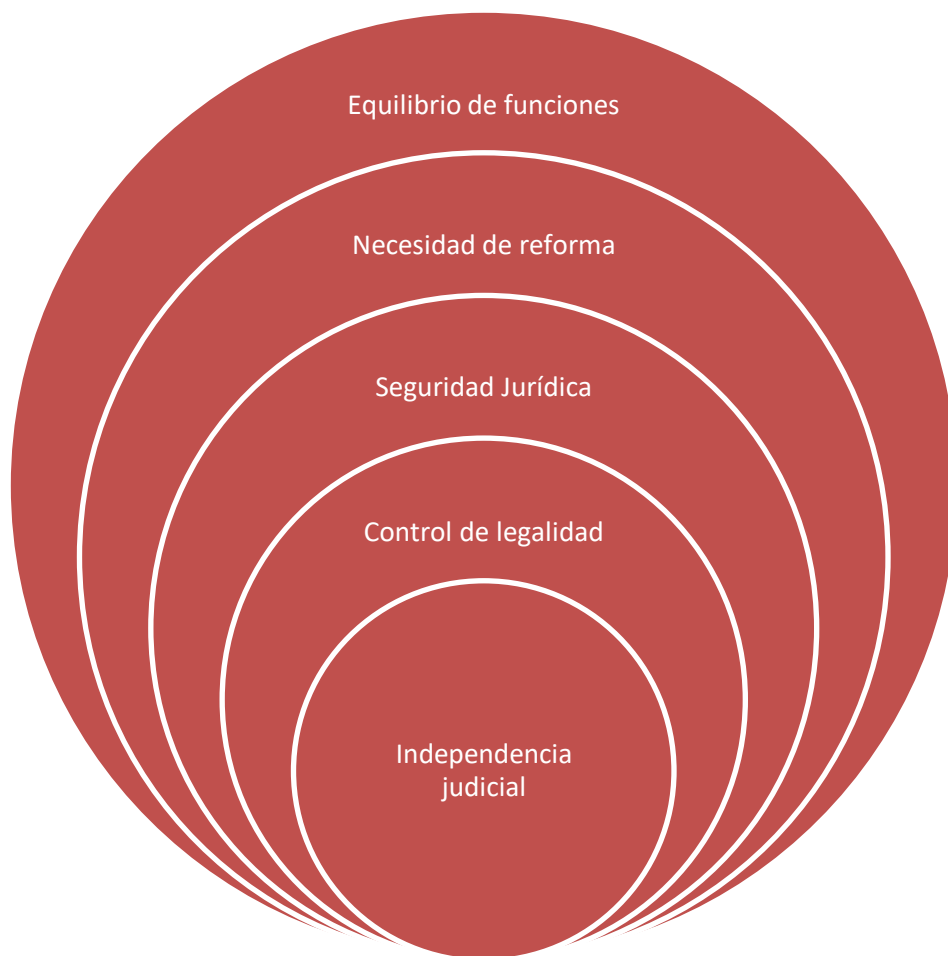


Figura 5. Aspectos esenciales de la tercera pregunta

En la figura puede evidenciarse que la prohibición de calificar limita la capacidad del registrador para prevenir inscripciones que resulten inválidas, siendo que la seguridad jurídica se puede ver comprometida debido a la inscripción de actos contrarios con los principios registrales. De esta manera, se identifica la necesidad de reformar el marco normativo para equilibrar la autonomía judicial y el control registral.

Tabla 6

Resultados de las entrevistas de la cuarta pregunta

Pregunta	Respuesta	Análisis
¿Cuáles considera son las razones jurídicas que motivaron la inserción de la prohibición de la calificación de las resoluciones judiciales a los registradores públicos?	N1: Una de las principales razones es salvaguardar la independencia de los órganos jurisdiccionales, asegurando que el registrador no interfiera con la decisión judicial impuesta por el magistrado. No obstante, ello no debería limitar el control técnico respecto a los requisitos formales y la congruencia con el sistema registral.	Los entrevistados consideran que la prohibición de calificación de la resolución es que juicio por parte de los registradores públicos sustenta en brindar protección a la independencia judicial y garantizar que las decisiones de los jueces se cumplan sin dilaciones ni interferencias, siendo que esta medida busca evitar conflictos de competencia entre el sistema judicial y el registral, asegurando la autoridad de los fallos judiciales. Empero, la regulación ha tenido efectos colaterales negativos, como la
	N2: Posiblemente se ha buscado evitar conflictos de autoridad entre el Poder Judicial y registros públicos; empero, ello ha generado vacíos que afectan la independencia con la que debe contar el sistema registral.	
	R1: La intención fue evitar interferencias con la administración de Justicia, aunque no se han tenido previstos los efectos negativos que ello conlleva, en el escenario de la seguridad jurídica.	
	R2: El propósito fue que se evite que nosotros como registradores contravengamos o dilatemos el cumplimiento de las resoluciones judiciales, protegiendo así la autonomía que tiene el Poder Judicial, aspecto que considero es totalmente errado, pues nosotros debemos garantizar la seguridad jurídica.	
	J1: Brindar protección a la independencia que tenemos como magistrados y a la autoridad de las decisiones judiciales que emitimos.	
	J2: La intención fue evitar conflictos entre instituciones como el Poder Judicial y los registros públicos, buscando que los fallos judiciales se cumplan sin	

	dilaciones. Sin embargo, se han presentado efectos negativos colaterales en términos de independencia técnica y seguridad jurídica, que conllevan a que necesariamente se deba realizar un análisis de la normatividad.	limitación de la independencia del rol que tiene el registrador y la vulneración de la seguridad jurídica, lo que produce instrucciones que pueden ser contrarias con el sistema registral o vulnerar derechos de terceros.
	A1: Se busca brindar una protección a la independencia judicial, tratando de evitar conflictos de competencia y garantizando la ejecución de mandatos judiciales.	
	A2: Evitar conflictos de competencias entre el sistema registral y el Poder Judicial.	
Convergencias	Todos los entrevistados consideran que la razón principal para esta prohibición es proteger la independencia judicial y evitar conflictos de autoridad entre el Poder Judicial y los registros públicos. Asimismo, concuerdan en que la normativa fue diseñada para agilizar y garantizar la ejecución de las resoluciones judiciales, respetando la primacía de la administración de Justicia.	
Divergencias	Algunos de los entrevistados consideran que la normativa resulta adecuada para proteger la autonomía del Poder Judicial; mientras que otros señalan que ha afectado la seguridad jurídica y la independencia del rol del registrador. Además, existe una discrepancia en relación con el impacto en la normativa, pues algunos entrevistados la observan como un mecanismo de protección de competencias, mientras que otros perciben que es una fuente de vacíos que afecta la estabilidad del sistema registral.	

Interpretación: De acuerdo con los resultados, la integración del impedimento de la calificación de las resoluciones judiciales en sede registral se encuentra motivada por la necesidad de brindar protección a la independencia jurisdiccional y garantizar la autoridad de sus decisiones. Sin embargo, la norma genera limitaciones técnicas para el rol que tiene el registrador, debilitando la seguridad jurídica y exponiendo al sistema registral a riesgos de inscripciones defectuosas o fraudulentas. En ese sentido, se evidencia la necesidad de reformar la regulación para encontrar un equilibrio que respete la autonomía judicial sin comprometer la función del registrador ni la confianza en el sistema registral.



Figura 6. Aspectos esenciales de la cuarta pregunta

De acuerdo con la figura, la medida busca evitar conflictos entre el Poder Judicial y los registros públicos, priorizando la ejecución de las resoluciones judiciales. Sin embargo, la falta de control por parte del registrador puede afectar los derechos de los terceros y la estabilidad registral, comprometiendo a la seguridad jurídica. En ese sentido, se requiere la actualización o reforma normativa para brindar un equilibrio entre la autonomía jurisdiccional con la seguridad jurídica.

2.1.3. Determinar las consecuencias jurídicas que generan las resoluciones judiciales con la prohibición de la calificación a los registradores públicos.

Los efectos jurídicos que se ocasionan con el impedimento afectan la seguridad jurídica, funcionalidad del sistema registral y los derechos de los ciudadanos. Si bien este marco normativo tiene como fin preservar la independencia judicial y garantizar la ejecución de los mandatos jurisdiccionales, produce efectos que evidencian la necesidad de que se realicen reformas legales para garantizar un oportuno tratamiento de la calificación registral.

Uno de las principales consecuencias, es el debilitamiento de la seguridad jurídica, pues imposibilitar al registrador de realizar una revisión de fondo permite la inscripción de actos que pueden resultar inválidos, fraudulentos o incompatibles con los antecedentes registrales, generando incertidumbre en la legitimidad de las inscripciones y afectando al principio de buena fe pública.

De esta manera, las consecuencias jurídicas impactan en el sistema registral, pues si bien las restricciones protegen la independencia jurisdiccional, exponen al sistema a riesgos significativos, como la inscripción de actos que pueden resultar inválidos y el aumento del tráfico inmobiliario irregular, siendo que para mitigar resulta indispensable una reforma del marco normativo permitiendo un control exhaustivo limitado por parte del registrador en casos excepcionales, con el fin de reforzar la seguridad jurídica y la confianza en el sistema registral.

Tabla 7

Análisis de resoluciones registrales

Exp.	Fundamento	Análisis
Resolución 216-2003- Sunarp-TR-T	El Registrador no tiene la facultad de evaluar el fundamento o la adecuación legal del contenido de la resolución judicial. Según lo establecido en el segundo párrafo del art. 2011 del Código Civil, el Registrador está facultado para solicitar al juez la aclaración o datos	La resolución establece que el registrador no puede cuestionar el contenido de las resoluciones judiciales, debiendo solo limitarse a verificar aspectos formales. En caso el

	adicionales cuando detecta que el acto a inscribir no es registrable o cuando el título presenta incompatibilidad o no se ajusta al registro previo. Si el juez, en respuesta a la solicitud, reitera la orden de anotación o inscripción por medio de una nueva resolución, y dicha circunstancia es incorporada al expediente del proceso, el pronunciamiento sustantivo emitido por el juez no puede ser sometido a calificación por parte del Registrador. En estos casos, la responsabilidad de que el título con la disposición judicial acceda al registro recae en el magistrado, teniendo que dejarse constancia de ello en el asiento registral correspondiente.	juzgador reitera su mandato, prevalece su decisión y la responsabilidad del registro recae en el magistrado.
Resolución 309-2008- Sunarp-TR-T	El Registro tiene la facultad de rechazar una inscripción ordenada en un procedimiento administrativo, judicial o notarial si no se ha notificado a un titular registral cuyo derecho pueda verse afectado por dicha inscripción. Este aspecto forma parte del análisis de la conformidad del título con los antecedentes registrales, el cual debe ser evaluado conforme al último párrafo del art. 32° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.	La resolución establece que el registro puede denegar una inscripción que proviene de un procedimiento administrativo, judicial o notarial, en caso no se haya notificado al titular registral afectado, pues esta omisión afecta la adaptación del título con los antecedentes registrales.
Resolución 076-2010- Sunarp-TR-L	La inexactitud registral se refiere a cualquier discrepancia entre el Registro y la realidad. Según el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), estas divergencias se dividen en 2 categorías: las equivocaciones registrales, ya sean materiales o	En la resolución se establece que los errores registrales pueden ser materiales o de concepto; en el primer caso resultan aquellos errores de datos numéricos o de nombres, mientras que

	conceptuales, y las inexactitudes que no encajan en estas categorías. Los errores registrales son aquellos que comete el Registrador al realizar la inscripción, ya sea al registrar erróneamente datos numéricos, nombres, entre otros (errores materiales), o al interpretar de manera incorrecta el contenido y alcance del título y/o las acciones inscribibles que contiene (errores conceptuales).	los errores de concepto son aquellos en donde se interpreta mal el contenido del título.
Resolución 280-2021- Sunarp-TR-L	El registrador no tiene la responsabilidad de valorar la base ni la conformidad legal del contenido de la resolución judicial. Conforme al segundo párrafo del art. 2011 del Código Civil, el registrador está facultado para solicitar al juez aclaraciones o datos adicionales cuando observe que la acción a inscribir no es registrable o cuando detecte que el título es inapropiado o incompatible con los antecedentes registrales. Si el juez, en respuesta a la solicitud, reitera la orden de anotación o inscripción mediante una resolución y refleja esa circunstancia en el expediente del proceso, el pronunciamiento sustantivo que emita no podrá ser calificado por el registrador. En estos casos, la responsabilidad de permitir el acceso del título al registro recae en el magistrado, quien tendrá que dejar constancia de ello en el asiento registral correspondiente.	En esta resolución se establece que el registrador y el Tribunal Registral deben realizar una evaluación de los títulos presentados, con la finalidad de determinar la realización de los requerimientos establecidos en el Código Civil.
Resolución 838-2021- Sunarp-TR-L	La calificación registral es el proceso de evaluación efectuado por el registrador y, cuando corresponde, por el Tribunal Registral como instancia de	La resolución establece que la calificación registral abarca la comprobación de la legalidad de los títulos,

	apelación en el procedimiento registral. Su objetivo es definir si los títulos mostrados logran cumplir con los requerimientos establecidos en el primer párrafo del art. 2011 del Código Civil para ser admitidos en el Registro; es decir, se evalúa la legitimidad de los documentos en los que se fundamenta la solicitud de inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez de la acción, todo esto considerando el contenido de los documentos mostrados, sus antecedentes y los asientos registrados en los Registros Públicos. De manera similar, el segundo párrafo del art. V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos dispone que la calificación incluye la comprobación de la realización de las formalidades del título, la competencia de los otorgantes y la validez de la acción que, contenido en el título, conforma el motivo directo e inmediato de la inscripción	capacidad de los otorgantes y la validez de las acciones.
Resolución 3345-2022- Sunarp-TR-L	De acuerdo con el art. 169 del RGRP, el pago de los derechos de calificación es un requerimiento indispensable para la aceptación de la solicitud de inscripción, a menos que se demuestre la exoneración o inafectación aplicable. En concordancia con esta disposición, el artículo 17 del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) establece las condiciones para la admisión de las solicitudes de inscripción. Como norma general, prohíbe su rechazo, pero la misma norma autoriza el rechazo en casos	En la resolución se establece que el registrador debe formular reserva de calificación, en caso no se hayan pagado los derechos mínimos para la inscripción.

	como, entre otros, la falta de pago de los derechos registrales requeridos para su presentación. Así, en este caso, no procede la admisión de la solicitud de inscripción.	
Resolución 2546-2022-Sunarp-TR-L	El artículo 75 del RGRP puntualiza la inexactitud registral como cualquier discrepancia entre lo registrado y la realidad extrarregistral. Establece que estas inexactitudes deberán ser corregidas conforme a lo dispuesto en el Título VI de la misma normativa, cuando resulten de una equivocación u omisión en algún asiento o partida registral; En caso contrario, la rectificación tendrá que llevarse a cabo mediante un título modificatorio posterior que permita ajustar lo registrado a la realidad.	Se define que la inexactitud registral es el desacuerdo entre lo registrado y la realidad.
Convergencias	Existe un consenso en torno a que la calificación registral debe ser un proceso que permita evaluar la adaptación del título presentado con los antecedentes registrales y las disposiciones normativas. Asimismo, todas las resoluciones analizan el rol limitado que tiene el registrador en la calificación de las resoluciones judiciales, concordando en que este no debe valorar el contenido de las mismas, excepto en aquellos casos de incompatibilidad evidente. Igualmente, se aprecia una aceptación generalizada de la potestad del registrador para solicitar aclaraciones al juzgador, en aras de brindar una protección a los principios de legalidad y seguridad jurídica.	
Divergencias	Se aprecian divergencias en relación con el alcance de la prohibición, pues en algunas resoluciones se plantea la transferencia de responsabilidad al juzgador, mientras que, en otras se permite que el registrador niegue la inscripción en caso evidencie omisiones procesales, como la falta de notificación a terceros afectado. Asimismo, se discuten los efectos de errores registrales, identificando las inexactitudes y falencias como factores que se deben rectificar para evitar discordancias entre el registro y la realidad, destacando la	

	relevancia de un control adicional para la prevención de conflictos.
--	--

Interpretación: Se pueden apreciar de los resultados que la prohibición de calificación por parte del registrador en relación con el contenido de las resoluciones judiciales plantea importantes efectos jurídicos. En ese sentido, las resoluciones analizadas evidencian que el registrador puede solicitar aclaraciones al juzgador sobre aspectos que estime no inscribibles o incompatibles con los antecedentes registrables. No obstante, si el juzgador reitera su mandato, la responsabilidad sobre la accesibilidad al registro recae de forma exclusiva en el magistrado, liberando al registrador de tal carga. De esta manera, se busca brindar protección a la independencia judicial; empero, ello puede limitar la capacidad del registrador de garantizar la adecuación del registro a la legalidad. Asimismo, en otras resoluciones se plantean excepciones cuando se produce la afectación de derechos de terceros, lo que evidencia una tensión entre la función registral y la independencia jurisdiccional.



Figura 7. Aspectos esenciales del análisis de resoluciones registrales

Tabla 8

Resultados de las entrevistas de la quinta pregunta

Pregunta	Respuesta	Análisis
¿Cuáles, según su experiencia, son las consecuencias jurídicas generan las resoluciones judiciales con la prohibición de la calificación a los registradores públicos?	N1: Considero que produce inseguridad jurídica, promoviendo el registro de actos no válidos o totalmente contrarios con los antecedentes registrales, así como, puede incrementar litigios por nulidad de inscripciones, lo que afecta a los ciudadanos y al sistema registral.	De acuerdo con los entrevistados la prohibición de la calificación de las resoluciones Judiciales por parte de los registradores públicos produce diversas consecuencias jurídicas, como el incremento de la inseguridad jurídica, pues se pueden inscribir actos inválidos como fraudulentos o contrarios a los principios del sistema registral, lo que debilita la confianza de los ciudadanos en los registros públicos. Asimismo, fomenta el tráfico inmobiliario irregular y aumentar el número de procesos judiciales vinculados con la nulidad de inscripciones. También, la limitación en la capacidad del registrador para realizar una calificación exhaustiva genera vacíos en la protección de los derechos y una vulnerabilidad al abuso del sistema normativo.
	N2: Una mayor inseguridad jurídica, inscripciones poco oportunas y la vulnerabilidad al abuso del sistema.	
	R1: La falta de control fomenta una mayor inseguridad jurídica, debilitando el sistema registral.	
	R2: Como consecuencia, el aumento de la inseguridad jurídica, porque pueden inscribirse actos inválidos o contrarios con el orden registral, conllevando así a que los ciudadanos pierdan la confianza en los registros públicos.	
	J1: Simplemente se garantiza la ejecución directa de las decisiones jurisdiccionales.	
	J2: Puede ser que en un caso en concreto se pueda evidenciar un problema en el cumplimiento de los requisitos de la normatividad, entonces el registrador al encontrarse limitado de realizar una calificación exhaustiva puede generar inscripciones indebidas que	

	afectan la confianza en el sistema registral y aumentar el tráfico inmobiliario irregular; además generar un vacío en la protección de los derechos registrales frente a abusos de la normatividad.	
	A1: Vulneración de la seguridad jurídica, aumento de procesos judiciales por inscripciones inválidas y desconfianza en el sistema.	
	A2: Un incremento de inscripciones cuestionables, así como inseguridad jurídica.	
Convergencias	Los entrevistados coinciden en que la principal consecuencia de la prohibición es la inseguridad jurídica, pues se limita el control indispensable para garantizar la validez de las inscripciones. De esta manera, la mayor parte de los participantes concuerdan en que este escenario afecta la confianza en el sistema registral y provoca un aumento de procesos judiciales por inscripciones cuestionables. Igualmente, existe acuerdo en que la situación favorece al abuso del sistema y el tráfico inmobiliario irregular, comprometiendo la estabilidad del sistema registral.	
Divergencias	Algunos de los entrevistados consideran un impacto negativo de la inseguridad jurídica en los ciudadanos y el sistema registral; mientras que otros consideran que la prohibición asegura la ejecución directa de las decisiones jurisdiccionales, priorizando la autonomía judicial. Asimismo, se identifican posturas que subrayan las consecuencias técnicas y las inscripciones indebidas, frente a otras más que indican el deterioro de la confianza pública.	

Interpretación: Los resultados evidencian que la prohibición de la calificación de las resoluciones judiciales tiene consecuencias jurídicas significativas, esencialmente en términos de inseguridad jurídica y desconfianza en el sistema registral. Si bien se brinda una protección a la independencia judicial, la restricción dificulta el control necesario para garantizar el cumplimiento de los requisitos y validez de las inscripciones, produciendo riesgos para los derechos de los ciudadanos y la estabilidad del sistema registral. Frente a ello, se refleja la necesidad de una perspectiva equilibrada que permita a los registradores realizar un control técnico limitado, preservando la autoridad judicial, así como la seguridad jurídica.

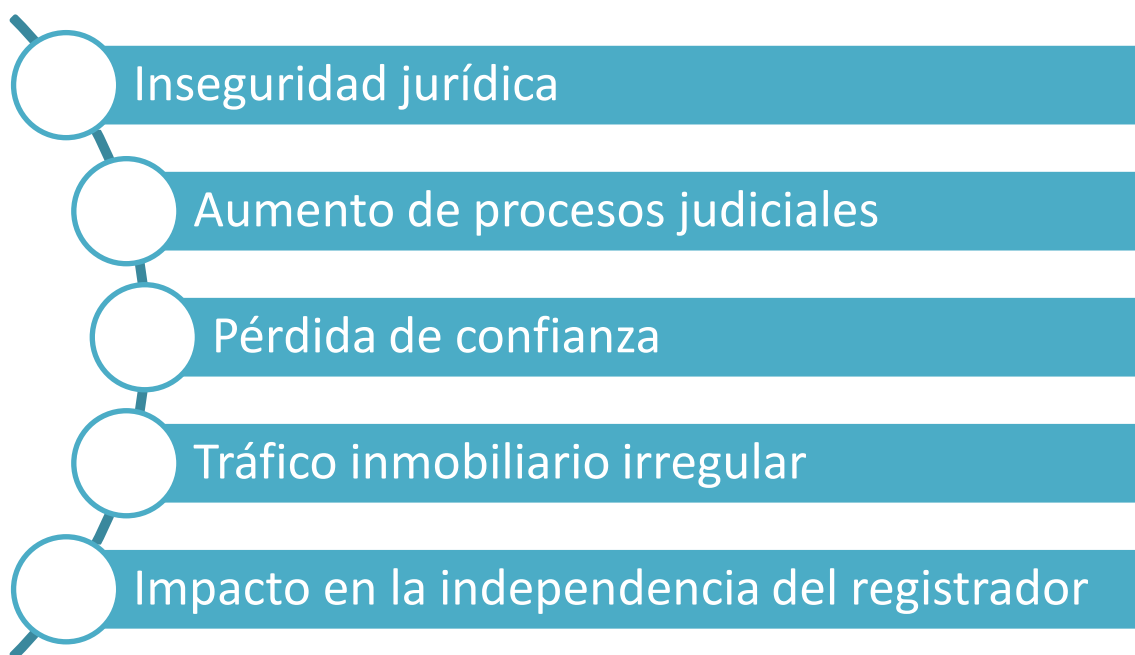


Figura 8. Aspectos esenciales de la quinta pregunta

En la figura se puede evidenciar que la prohibición de calificación afecta de forma directa a la seguridad jurídica, exponiendo al sistema registral a riesgos que pueden resultar significativos, ello puede ocasionar el incremento de la carga judicial debido al aumento de procesos judiciales por nulidades de inscripciones. De esta manera, existe una tensión entre garantizar la autonomía judicial y preservar la seguridad del sistema registral.

Tabla 9

Resultados de las entrevistas de la sexta pregunta

Pregunta	Respuesta	Análisis
En razón de la pregunta anterior ¿Qué acciones deben realizarse para garantizar la seguridad jurídica en torno a la prohibición de la calificación de resoluciones judiciales? Explique	N1: Resulta necesario una modificación a la normatividad, de forma que permita una calificación parcial en caso de incompatibilidades evidentes, también considero que sería útil establecer mecanismos de comunicación entre jueces y registradores más oportunos y adecuados.	Según los entrevistados las acciones son propuestas para asegurar la seguridad jurídica frente a la prohibición de la calificación de las resoluciones judiciales se centran en dos enfoques esenciales: Reforma del marco normativo y mejorar la coordinación interinstitucional; por un lado, se establece la modificación del art. 2011 del Código Civil para otorgar facultades limitadas al registrador, permitiéndole realizar observaciones técnicas en casos de incompatibilidad o errores evidentes. Por otra parte, se propone el fortalecimiento de la comunicación entre jueces y registradores a través de mecanismos de articulación que
	N2: Una revisión y modificación del artículo 2011, con la finalidad de que el registrador pueda contar con facultades para calificar y observar estas resoluciones en casos excepcionales.	
	R1: Se debe otorgar al registrador de competencias específicas para que pueda realizar observaciones técnicas que permitan una oportuna calificación de las resoluciones judiciales.	
	R2: La implementación de mecanismos de coordinación entre los magistrados y los registradores, así como permitir un análisis técnico limitado para poder garantizar la congruencia y formalidad dentro del sistema.	
	J1: Mayor fortalecimiento de la coordinación entre los Registros Públicos y el Poder Judicial, de forma que se garantice una comunicación oportuna y una debida articulación interinstitucional.	
	J2: Podríamos indicar que la modificación del artículo 2011 para otorgar facultades limitadas de observación a los registradores, de forma que puedan actuar cuando identifiquen incompatibilidades legales o errores evidentes en	

	las resoluciones judiciales.	aseguren una interpretación uniforme congruente de las resoluciones judiciales en el sistema registral.
	A1: Una reforma normativa que permita que los registradores realicen observaciones técnicas en casos evidentes de incompatibilidad o falta de validez.	
	A2: Implementar un marco para que el registrador pueda observar y calificar adecuadamente las resoluciones judiciales, pero estableciendo criterios claros para evitar mayores problemas en el escenario del sistema registral.	
Convergencias	La mayor parte de los entrevistados coincide en que resulta necesaria una reforma normativa para permitir que el registrador realice un análisis técnico limitado en situaciones excepcionales. Además, existe concordancia respecto a la importancia de establecer mecanismos de coordinación entre el Poder Judicial y los registros públicos para garantizar una comunicación eficiente y prevenir conflictos en la aplicación de resoluciones judiciales; ambas perspectivas buscan el equilibrio entre la independencia judicial y la seguridad jurídica del sistema registral.	
Divergencias	Algunos de los participantes enfatizan la implementación de mecanismos de comunicación como medida prioritaria; mientras que otros destacan la reforma normativa, como el cambio más urgente. Asimismo, se identifican distinciones en cuanto al alcance de las modificaciones propuestas, permitiendo observaciones limitadas.	

Interpretación: En razón de los resultados las acciones a realizar para garantizar la seguridad jurídica en torno a la prohibición de la calificación de resoluciones judiciales reflejan La necesidad de reformar la normatividad coma en este caso el artículo 2011 del Código Civil coma para permitir al registrado realizar observaciones técnicas limitadas en casos en donde se presenten incompatibilidades evidentes , pero además una mayor coordinación entre los jueces y registradores coma para mejorar la congruencia en la aplicación de las resoluciones judiciales coma los cuales resultan cambios esenciales para equilibrar la independencia judicial con la protección del sistema registral y los derechos de los ciudadanos.

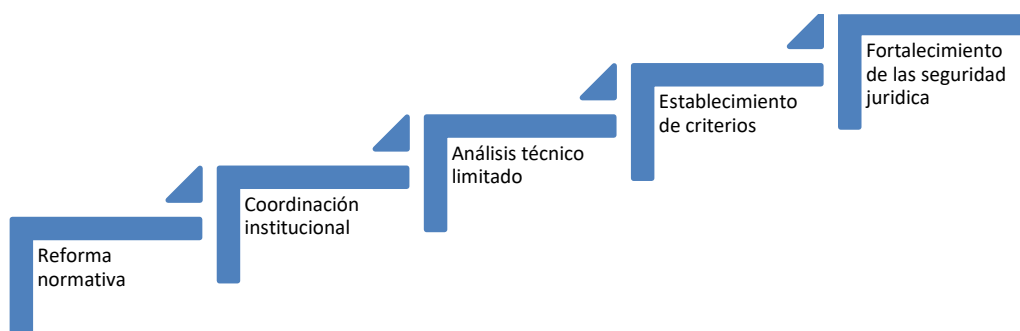


Figura 9. Aspectos esenciales de la sexta pregunta

En este caso, se evidencia la necesidad de reformar el artículo 2011 del Código Civil para equilibrar la autonomía judicial con la seguridad jurídica. Aunado a ello, se deben implementar mecanismos de coordinación entre el Poder Judicial y los registros públicos como una acción complementaria. De esta manera, el establecimiento de criterios claros permitirá evitar conflictos normativos e interpretativos.

2.1.4. Establecer el tratamiento legal de la calificación de resoluciones judiciales en sede registral para garantizar la seguridad jurídica.

El tratamiento legal ideal para la calificación de las resoluciones judiciales en sede registral se debe enfocar en equilibrar dos principios fundamentales: la independencia judicial y la seguridad jurídica, evitando que los mandatos judiciales sean objeto de cuestionamientos indebidos, pero asegurando que las instituciones registrales no vulneren derechos de terceros ni contradigan los principios del derecho registral.

Frente a ello, el art. 2011 del Código Civil establece una prohibición absoluta respecto a la calificación sustantiva de las resoluciones judiciales, limitando el rol del registrador a verificar aspectos externos de los documentos. De esta forma, esta norma, diseñada para brindar una protección a la autonomía de los órganos jurisdiccionales, genera críticas debido a sus efectos colaterales, tales como la inseguridad jurídica, inscripciones defectuosas y el debilitamiento de la confianza en el sistema registral.

Es así que, la prohibición puede llevar a una inscripción de actos inválidos o fraudulentos que pueden afectar derechos de terceros y aumentar el tráfico irregular. Asimismo, la falta de una supervisión técnica suficiente pone en riesgo la legitimidad del sistema registral, al permitir que resoluciones judiciales incompatibles con los antecedentes registrales se integren sin un análisis riguroso.

En seguida, se muestran los resultados de cada entrevista a los expertos:

Tabla 10

Resultados de las entrevistas de la séptima pregunta

Pregunta	Respuesta	Análisis
¿Considera que debe modificarse el artículo 2011 del Código Civil que prohíbe la calificación de resoluciones judiciales en sede registral para garantizar la seguridad jurídica?	N1: Sí, considero que se requiere una reforma que conceda al registrador la evaluación de aspectos mínimos de legalidad y congruencia, sin interferir con la esencia del mandato judicial.	Los entrevistados señalan que el tratamiento legal de la calificación de las resoluciones judiciales en sede registral requiere de modificaciones para garantizar la seguridad jurídica. En ese contexto, coinciden en que el artículo 2011 del Código Civil requiere ser reformado para permitir al registrador realizar observaciones técnicas limitadas, para asegurar que las inscripciones resulten más congruentes con los principios registrales, sin vulnerar la independencia judicial. No obstante, se destaca la necesidad de preservar el equilibrio entre la autonomía del Poder Judicial y la capacidad técnica del registrador, lo que implica establecer criterios claros y excepcionales para el control registral de las resoluciones judiciales.
	N2: Sí, porque en la actualidad la normativa presenta problemas que requieren solucionarse, entonces el artículo se debe modificar para otorgar una mayor autonomía al registrador, asegurando así instrucciones mucho más confiables y seguras.	
	R1: Sí, resulta indispensable y urgente, pues sin una modificación, el sistema registral continuará en riesgo.	
	R2: Sí, resulta necesaria para devolvernos a nosotros como registradores, la capacidad de realizar observaciones técnicas sin vulnerar la independencia judicial.	
	J1: No necesariamente, aunque pueden realizarse ajustes para casos excepcionales, pues es importante el respeto de la independencia judicial con la que contamos como magistrados.	
	J2: Sí, siempre es pertinente una revisión, de forma que exista un equilibrio entre el cumplimiento de los mandatos judiciales y la autonomía de los registradores públicos.	

	A1: Definitivamente, con la finalidad de equilibrar la autonomía judicial y la necesidad de un control registral.	
	A2: Si, para permitir una mayor supervisión sin que existan conflictos de competencia y se garantice la seguridad jurídica en el sistema registral y se respete la independencia de los jueces en el sistema de administración de Justicia.	
Convergencias	Existe un consenso en que la normativa actual presenta vacíos que alteran la seguridad jurídica, pues la mayoría considera necesaria una reforma del art. 2011 del Código Civil para otorgar al registrador facultades técnicas limitadas, que se enfoquen en garantizar la coherencia y legalidad de las inscripciones. De igual manera, coinciden en que el equilibrio entre la independencia judicial y el control registral resulta indispensable para reforzar la confianza en el sistema registral.	
Divergencias	Si bien la mayoría opta por una reforma significativa del artículo 2011, otros participantes como los magistrados, consideran que solo se deben realizar ajustes excepcionales para mantener la autonomía del Poder Judicial. También, existen diferencias en torno al alcance de la reforma, pues algunos proponen un enfoque limitado a casos específicos, mientras que otros sugieren cambios mucho más extensos para garantizar una supervisión efectiva y evitar conflictos de competencia.	

Interpretación: De acuerdo con los resultados el tratamiento actual de la calificación de las resoluciones judiciales requiere reformas significativas para asegurar la seguridad jurídica sin comprometer la independencia del Poder Judicial. En ese sentido, se considera que una reforma del art. 2011 del Código Civil permitiría a los registradores ejercer un control técnico limitado en casos excepcionales, optimizando la coherencia y validez de las inscripciones; perspectiva equilibrada que se encargaría de fortalecer la confianza en el sistema registral, estableciendo un marco normativo claro que armonice las funciones judiciales y registrales en beneficio de la estabilidad jurídica.

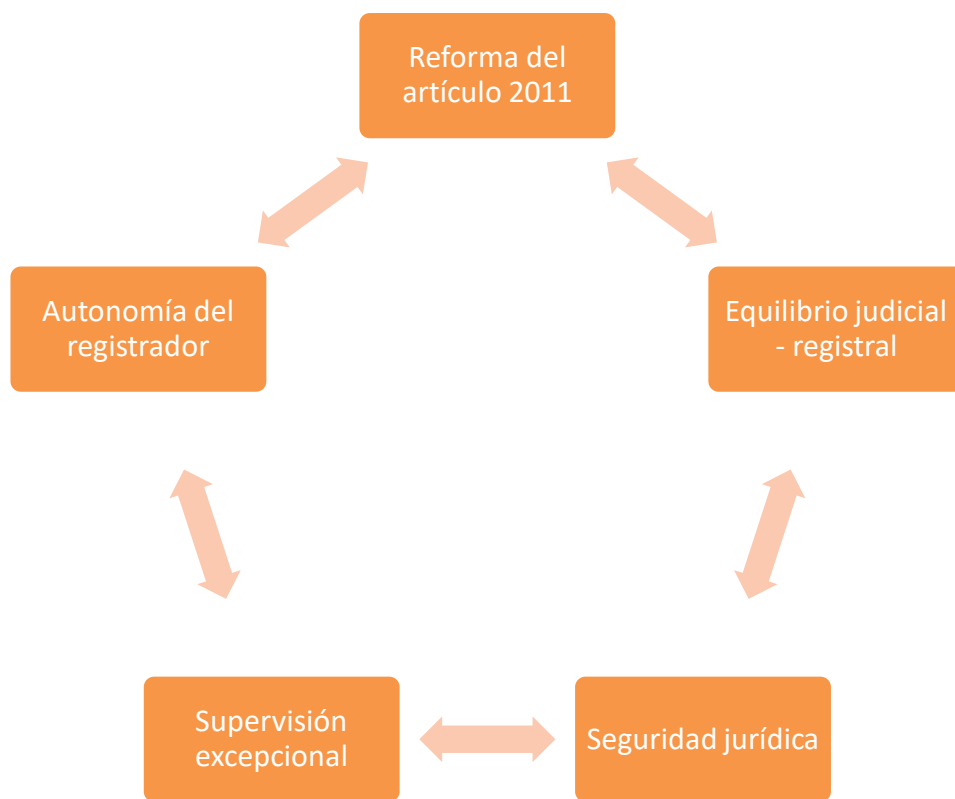


Figura 10. Aspectos esenciales de la séptima pregunta

En la figura se evidencia que la reforma del art. 2011 del Código Civil es una necesidad aceptada de forma amplia para fortalecer la seguridad jurídica. Sin embargo, también es fundamental equilibrar la autonomía, siendo esencial equilibrar la autonomía judicial con la función que realiza el registrador. Estos cambios propuestos deben evitar conflictos de competencias y establecer límites claros.

Tabla 11

Resultados de las entrevistas de la octava pregunta

Pregunta	Respuesta	Análisis
¿Cuál debería ser el tratamiento legal para la calificación de resoluciones judiciales en sede registral para garantizar la seguridad jurídica	N1: Una modificación que permite equilibrar la independencia judicial y la función registral, de forma que se puede realizar la calificación de la congruencia formal, y así evitar inscripciones contrarias a los derechos a terceros o a los principios registrales.	Para los entrevistados el tratamiento legal para calificar las resoluciones judiciales en sede registral debe permitir al registrador realizar una evaluación técnica limitada, centrada en la congruencia formal del cumplimiento de requisitos esenciales, pues este enfoque garantizaría que las inscripciones no vulneren derechos de terceros ni los principios registrales fundamentales, al mismo tiempo que respetaría la independencia del Poder Judicial. También, se sugiere establecer instancias de revisión o mecanismos de coordinación para resolver desacuerdos entre ambas instituciones, fortaleciendo la seguridad jurídica y evitando conflictos de competencia.
	N2: Debe permitirse una calificación técnica por parte del registrador y establecer instancias de revisión para que se resuelvan los desacuerdos entre el sistema judicial y el registral, de forma que exista un equilibrio entre ambas instituciones.	
	R1: El establecimiento de un marco normativo que nos permita realizar observaciones técnicas, garantizando la imparcialidad y evitando conflictos con el Poder Judicial.	
	R2: Un marco que permita la calificación de los requisitos formales y garantizar que los derechos inscritos no se opongan al sistema registral o afecten a terceros de buena fe.	
	J1: Un sistema de evaluación excepcional que no produzca una vulneración de la autoridad jurisdiccional.	
	J2: Se podría implementar un sistema de control previo, donde el registrador se encargue de evaluar formalidades esenciales, ello sin menoscabar la obligatoriedad que tienen los fallos judiciales y conceda	

	dejar constancia en los registros de las observaciones realizadas.	
	A1: Se requiere una perspectiva que permita la calificación de aspectos formales y la congruencia con los antecedentes registrales, en donde se preserve la independencia de los magistrados, pero a la vez garantizar la seguridad jurídica.	
	A2: Un sistema en donde se permita la observación bajo circunstancias excepcionales, para garantizar el cumplimiento de la seguridad jurídica y la independencia judicial.	
Convergencias	La mayoría de los entrevistados coinciden en que el tratamiento legal debe equilibrar la función técnica del registrador y la independencia judicial, permitiendo una calificación limitada que se enfoque en aspectos formales. También coinciden en la necesidad de un marco normativo claro que permitan al registrador actuar en casos excepcionales, protegiendo los derechos de los terceros y fortaleciendo la seguridad jurídica sin menoscabar el mandato de los órganos jurisdiccionales.	
Divergencias	Algunos de los entrevistados contemplan que es relevante evaluar la congruencia formal de los requisitos esenciales; otros, por su parte, consideran que la intervención se debe restringir a circunstancias excepcionales, para evitar vulnerar la independencia judicial. Aunado a ello, se observan diferencias respecto a los mecanismos complementarios, pues algunos de los entrevistados proponen instancias de revisión formal, mientras que otros sugieren un sistema de control previo o simplemente la anotación de las observaciones en el registro.	

Interpretación: En base a los resultados, el tratamiento legal de la calificación de las resoluciones judiciales debe combinar una evaluación técnica limitada con mecanismos que preserven la independencia de los órganos jurisdiccionales, permitiendo a los registradores realizar un análisis de los requisitos formales y congruencia con los antecedentes registrales, sobre todo en casos excepcionales, pues es crucial para evitar inscripciones contrarias al sistema registral. Asimismo, se requieren instancias de revisión o control previo para facilitar una mayor articulación entre ambas instituciones, asegurando la validez y coherencia de las inscripciones sin que se comprometa la independencia jurisdiccional.

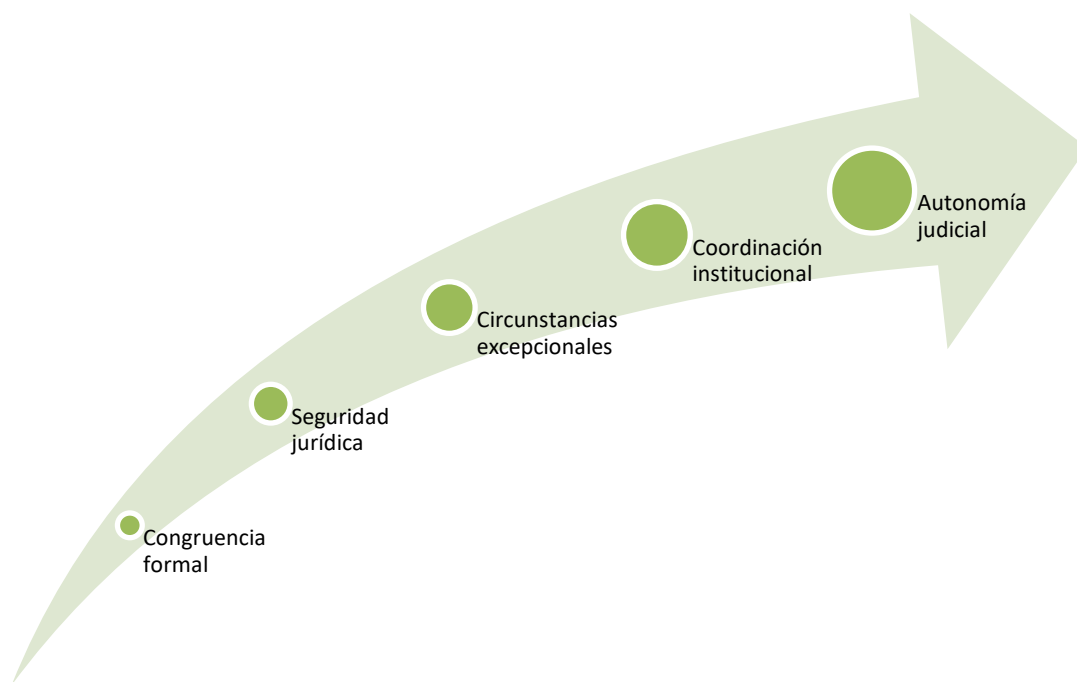


Figura 11. Aspectos esenciales de la octava pregunta

En base a la figura se puede establecer que la evaluación técnica limitada resulta indispensable para garantizar la coherencia y seguridad del sistema registral. En ese sentido, los mecanismos de revisión o control previo pueden fortalecer la coordinación entre el Poder Judicial y los registros públicos. Por lo tanto, el tratamiento legal debe definir criterios claros que posibiliten equilibrar la seguridad jurídica y la independencia de los órganos jurisdiccionales.

2.2. Presentación de la postura personal

2.2.1. Presentación de la propuesta

Actualmente, el Código Civil presenta deficiencias que necesitan ser abordadas para asegurar un manejo adecuado de las instituciones jurídicas que abarca. Un aspecto problemático es el segundo párrafo del artículo 2011. Según García (2014), mediante la Primera Disposición Modificatoria del Decreto Legislativo N° 768, se ha añadido un segundo párrafo al artículo 2011. Esta alteración ha introducido una innovación que ha distorsionado el sistema, al limitar y restringir el poder del registrador para calificar, reduciendo o incluso diluyendo su autoridad, con serias repercusiones. En efecto, la reiteración de una orden judicial sin haber corregido las apreciaciones realizadas por el registrador ha resultado en la inclusión en el Registro de documentos que violan principios y normas registrales, ocasionando inscripciones incorrectas que ponen en peligro la seguridad jurídica.

Esto se alinea con lo indicado por Alberca (2015), quien sostiene que la deficiencia en la redacción del segundo párrafo del art. 2011 del Código Civil es a causa de que la Comisión Revisora que formuló esta modificación no contaba con expertos en Derecho Registral. Además, la alteración de la norma se realizó antes de la promulgación de la Ley N° 26366, cuando el sistema registral era muy diferente. Esta situación probablemente justificó su aprobación en ese período; sin embargo, en la actualidad, esto plantea un problema serio, ya que compromete la seguridad jurídica.

En este escenario, las directrices judiciales infringen principios y normas de registro, como la legalidad, la continuidad en la documentación y la legitimidad, entre otros. Estas violaciones ponen en riesgo la seguridad jurídica, dado que el sistema de registro actual se basa en la transparencia material. Esta visibilidad implica que todas las inscripciones están al alcance de terceros y define una presunción *iuris tantum*, lo que indica que no se puede alegar desconocimiento de los registros en SUNARP. Como resultado, se difunden actos que no deberían haber sido registrados, lo cual impacta negativamente en la función del registrador y su independencia en relación con los jueces. Al limitar la autoridad del registrador para revisar los mandatos judiciales, se promueven inscripciones fraudulentas, lo que a su vez propicia el tráfico ilegal e incrementa la inseguridad

jurídica.

Si bien, el Tribunal Registral en la Resolución N° 018-2002-ORLC/TR establece que:

“(…) De acuerdo con el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, el Registrador tiene la facultad de solicitar al Juez aclaraciones o información adicional cuando detecta que el acto que se desea registrar es susceptible de inscripción o cuando el título presenta inadecuaciones o incompatibilidades con los antecedentes registrales. Si el Juez, en respuesta a la solicitud, insiste en el mandato de inscripción o anotación mediante una resolución, debe registrar dicha circunstancia en el expediente del proceso. Por lo tanto, al emitir un fallo sustantivo, dicho pronunciamiento no podrá ser revisado por el Registrador. En estos casos, es responsabilidad del magistrado asegurar el acceso al Registro del título que incluye el mandato judicial, lo cual debe ser registrado en el asiento correspondiente (subrayado agregado por nosotros) (el subrayado es nuestro).

No obstante, el Tribunal Registral, hasta la fecha, no ha resuelto el problema planteado, pues no concede al registrador público la capacidad de calificar el título que presenta observaciones. Solo permite que el registrador deje constancia del error material en el asiento registral, una medida que parece estar diseñada principalmente para eximir al registrador de responsabilidad en un procedimiento jurídico. Empero, no se protege la seguridad jurídica de los actos registrados no está protegida, lo que pone en peligro la función misma de SUNARP. Esta carencia normativa ha llevado a que muchos abogados litigantes exploten la situación y recurran a la vía judicial cuando identifican inscripciones problemáticas e irresolubles. Utilizan los mandatos judiciales como su principal soporte legal, amparándose en el artículo 2011, y, en última instancia, estos mandatos acaban siendo registrados.

Bajo esa perspectiva, se pretende plantear una propuesta legal que derogue el segundo párrafo del art. 2011 del Código Civil, pues en la actualidad lo que se está promoviendo, con la impermisibilidad de la calificación de mandatos judiciales, es que se están inscribiendo actos que no deberían ser inscritos, pues un registrador solo tiene como arma o mecanismo de defensa, dejar constancia en

la partida registral de la situación insalvable y ello de cierta forma no lo exime de una responsabilidad administrativa y penal.

Asimismo, se evitaría la inscripción de mandatos judiciales que siguen aquellos abogados, que conociendo la deficiencia normativa, utilicen al poder judicial como un organismo, que bajo imperio de la independencia jurisdiccional, ingresen sentencias que no debieron estar inscritas. De esta manera, se lograría un equilibrio, respecto a la independencia en lo que concierne a facultades tanto del registrador público como de los Jueces, permitiendo la calificación de un mandato, que generaría la publicidad de actos debidamente calificados, logrando tener mayor seguridad jurídica.

Finalmente, es fundamental señalar que el objetivo de la calificación no es examinar el contenido de las sentencias, ya que esto sería una infracción a la protección judicial y a la independencia del poder judicial. Más bien, se pretende que el registrador público realice su tarea de calificación de manera equitativa, como lo hace con los títulos de propiedad. Esto contribuiría a una mayor seguridad jurídica, enfocándose en la evaluación formal sin involucrarse en el contenido del mandato judicial.

2.2.2. Propuesta para la solución del problema

Es necesaria la existencia de un reglamento preciso y claro que se encargue de regular eficazmente la inscripción de las resoluciones judiciales, las cuales permitan reflejar una concordancia entre la resolución judicial y los títulos inscritos; por tanto, tener asientos válidos y perfectos que aseguren la seguridad jurídica.

A. Fundamentación

El problema radica en la restricción que posee el registrador para calificar exhaustivamente los dictámenes judiciales emitidos por los órganos jurisdiccionales, lo que limita su capacidad de evaluación registral, que puede generar inseguridad jurídica. De esta manera, la propuesta busca brindar una solución al problema modificando el segundo párrafo del art. 2011 del Código Civil para brindar un equilibrio entre la relación de los mandatos judiciales y la actividad registral, garantizando la seguridad jurídica, del mismo modo que respetando los principios registrales y la independencia de los órganos

jurisdiccionales.

B. Objetivo

El objetivo de la propuesta normativa es modificar el segundo párrafo del art. 2011 del Código Civil para equilibrar la independencia judicial y la función del registrador, permitiendo que realice una calificación limitada a aspectos formales de las resoluciones judiciales, garantizando su congruencia con los antecedentes registrales, con la finalidad de otorgar seguridad jurídica e independencia al registrador, reduciendo los conflictos legales y armonizando la administración de justicia con el sistema registral.

C. Responsables

• Entidades Públicas:

- Congreso de la República, para la elaboración, debate y aprobación de la norma.
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), para la implementación y capacitación de la calificación registral de las resoluciones judiciales.
- Poder Judicial, para la coordinación y armonización de procesos judiciales y registrales.

• Entidades Privadas:

- Organizaciones de la sociedad civil y gremios profesionales para realizar la capacitación y difusión del nuevo marco normativo.

D. Medidas de control

Actividades	Duración	Responsables	Costo
Revisiones y aprobación interna	1 – 4 semanas	Legislador y su equipo	Sin costo adicional
Análisis del impacto	3 – 4 semanas	Equipo de consultores	Sin costo adicional
Consultas de carácter público	2 – 6 semanas	Congreso	S/. 15.000,00
Evaluación de las comisiones	4 – 18 semanas	Congreso	Sin costo

Votación en el Pleno del Congreso	1 – 2 semanas	Congreso	Sin costo
Promulgación y publicación de la ley	1 – 2 semanas	Presidente del Congreso	Sin costo
Seguimiento y evaluación	6 – 12 meses	Equipo de consultores	S/. 50.000,00

E. Presupuesto

Actividades	Responsables	Costo
Identificación de las necesidades o requerimientos	Legislador y su equipo	S/. 20.000,00
Investigación y consulta preliminar	Equipo de consultores	S/. 55.000,00
Redacción del proyecto de Ley	Equipo legal	S/. 30.000,00
Presentación del proyecto de Ley	Comisionado	Sin costo
Evaluación por parte de las comisiones	Comisión del congreso	Sin costo
Dictamen en la comisión	Comisión del congreso	Sin costo
Debate y votación del Pleno del Congreso	Pleno del Congreso	Sin costo
Promulgación y publicación de la Ley	Presidente del Congreso	Sin costo
Consultas de carácter público	Congreso	S/. 35.000,00
Seguimiento y evaluación	Equipo de consultores	S/. 150.000,00
Total		S/. 290.000,00

F. Diagrama de Gant

ACTIVIDADES	2024-2025																																	
	Ene.				Feb.				Mar.				Abr.				May.				Jun.				Jul				Ago.				Set.	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
Identificación de las necesidades o requerimientos																																		
Investigación y consulta preliminar																																		
Redacción del proyecto de Ley																																		
Presentación del proyecto de Ley																																		
Evaluación por parte de las comisiones																																		
Dictamen en la comisión																																		
Debate y votación del Pleno del Congreso																																		
Promulgación y publicación de la Ley																																		

G. Ruta metodológica

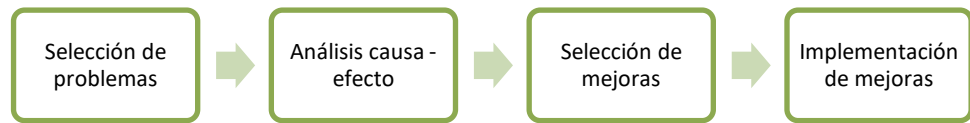


Figura 12. Herramientas del marco metodológico



Figura 13. Aspectos clave para el desarrollo de la propuesta

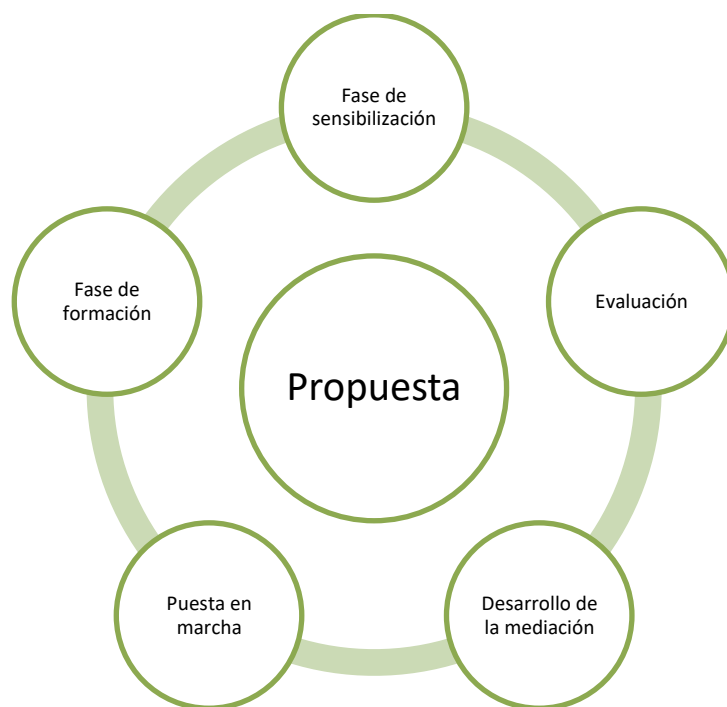


Figura 14. Proceso metodológico de la propuesta

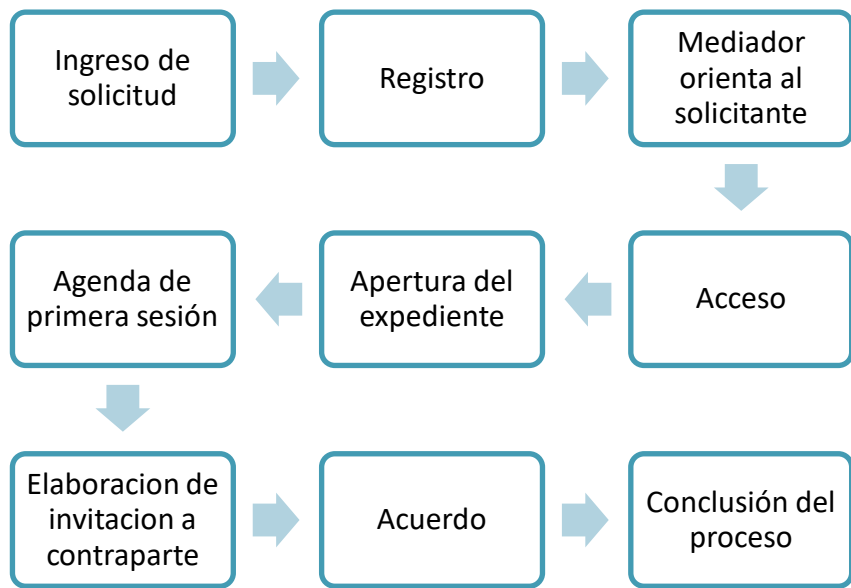


Figura 15. Ruta para el manejo de la mediación

ANEXO DE LA PROPUESTA

PROYECTO DE LEY N°-----2025-CR

LEY QUE MODIFICA EL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 2011 DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La prohibición de la calificación de las resoluciones judiciales por parte de los registradores públicos, contenida en el segundo párrafo del art. 2011 del Código Civil genera graves problemáticas en el sistema registral peruano, pues esta disposición, si bien busca la protección de la independencia judicial, en la práctica ha fomentado la inscripción de actos fraudulentos o incompatibles con los antecedentes registrales, lo que afecta gravemente la seguridad jurídica y el equilibrio entre las funciones del registrador público y el Poder Judicial.

De esta manera, el marco normativo actual impide que el registrador público evalúe los aspectos formales de las resoluciones judiciales, permitiendo la inscripción de actos que pueden resultar totalmente contrarios a los preceptos de legalidad y buena fe. Al respecto, la propuesta de modificar este párrafo busca equilibrar la independencia judicial y la función del registrador público, garantizando que las inscripciones cumplan con los principios registrales sin vulnerar la autonomía del Poder Judicial, pues al permitir una calificación limitada a aspectos formales se fortalecerá la seguridad jurídica y evitará que se usen mandatos judiciales para inscribir actos incompatibles con el sistema registral.

Por lo tanto, la modificación del segundo párrafo de este artículo resulta indispensable para proteger la seguridad jurídica y garantizar el correcto funcionamiento del sistema registral, pues permitirá al registrador ejercer un control técnico limitado, respetando la independencia judicial, pero fortaleciendo su capacidad para evitar inscripciones defectuosas y fraudulentas. En consecuencia, este cambio normativo es esencial para promover un sistema registral confiable y efectiva y protector de los derechos fundamentales de los ciudadanos.

BASE LEGAL

La modificación del segundo párrafo del art. 2011 del Código Civil resulta necesaria para cumplir con las exposiciones constitucionales, legales y convencionales que

protegen la seguridad jurídica y los derechos de propiedad, pues esta calificación posibilitará la congruencia de las inscripciones con el sistema registral sin vulnerar la independencia de los órganos jurisdiccionales, promoviendo un equilibrio funcional entre ambas instituciones.

- **Constitución Política**

Artículo 139, inciso 2: Establece el principio de independencia del Poder Judicial, garantizando la imparcialidad y la autonomía de los jueces en sus decisiones. La propuesta respeta este principio al limitar la calificación del registrador a aspectos formales.

Artículo 2, inciso 16: Reconoce el derecho a la seguridad jurídica como un derecho fundamental de los ciudadanos.

Artículo 70: Protege el derecho de propiedad, asegurando que los bienes inscritos en el registro cuenten con respaldo legal y no vulneren derechos de terceros.

- **Código Civil**

Artículo 2011, segundo párrafo: Prohíbe la calificación de resoluciones judiciales por parte del registrador. La propuesta busca modificar esta disposición para incluir una revisión técnica limitada que garantice congruencia y legalidad.

Artículo 2013: Declara que las inscripciones registrales gozan de presunción de veracidad. Esto exige un sistema confiable que evite inscripciones defectuosas.

- **Ley N° 26366 - Ley Orgánica del Sistema Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)**

Artículo 3, literal c: Establece que el sistema registral tiene como fin garantizar la seguridad jurídica en las transacciones legales, objetivo que se ve afectado por la imposibilidad de calificar aspectos formales de las resoluciones judiciales.

Artículo 4: Define la función calificadora del registrador público como un mecanismo para asegurar la validez de los actos inscritos, lo cual se debe armonizar con la independencia judicial.

- **Derecho Internacional y Comparado**

Convención Americana sobre Derechos Humanos (Artículo 21): Garantiza el derecho a la propiedad, lo que incluye la protección contra inscripciones

fraudulentas o incompatibles.

Principios registrales internacionales: Los sistemas registrales de otros países permiten un control técnico limitado por parte de los registradores para evitar actos incompatibles, como en España (Ley Hipotecaria Española) y Argentina (Código Civil y Comercial).

ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

La presenta reforma normativa no acarrea ningún tipo de gasto para el Estado, puesto que permitirá un mejor tratamiento en torno a la calificación registral de los dictámenes judiciales en sede registral, garantizando la seguridad jurídica y respetando la independencia judicial de los magistrados, al mismo tiempo que permitirá una mayor cooperación interinstitucional.

EFFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La reforma normativa dará al lugar a la modificación del segundo párrafo del art. 2011 del Código Civil, en lo referente a la calificación registral de las resoluciones judiciales, de forma que permita una mejor labor de los registradores y el respeto a la independencia judicial y a los principios registrales.

MODIFICATORIA

Artículo 1: Objeto de la Ley

La presente ley tiene como objeto modificar el segundo párrafo del art. 2011 del Código Civil, con la finalidad de mejorar la labor de los registradores en torno a la calificación registral de las resoluciones judiciales, de forma que permitan asegurar la seguridad jurídica y promover un equilibrio con la independencia judicial de los órganos jurisdiccionales.

Artículo 2: Modificación del segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil

Modifícase el segundo párrafo del art. 2011 del Código Civil, el cual quedará de redactado del modo siguiente:

Artículo 2011.-

El registrador califica la legitimidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, de manera que

resulta de estos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

Lo establecido en el párrafo previo no se utiliza, bajo compromiso de los registradores, cuando se trate de parte que contenga un dictamen judicial que implante la inscripción. De ser la situación, los registradores podrán pedir a los jueces las aclaraciones o datos complementarios que necesiten, o precisar se acredite la liquidación de los tributos aplicables, sin alterar la prioridad de la entrada al Registro.

Solo en casos excepcionales, cuando exista un caso evidente de incumplimiento de las formalidades o requisitos establecidos en la normatividad que genere una afectación a la seguridad jurídica, el registrador podrá observar o rechazar su inscripción, fundamentando su decisión en criterios de calificación previstos en el reglamento del registro. La observación o rechazo debe ser comunicada inmediatamente al órgano jurisdiccional, para evalúe su corrección y disponga lo pertinente.

En la acción de la calificación registral, los registradores y los Tribunales Registrales propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

La calificación registral en el Registro de Predios se complementará con la ayuda del sector a cargo de la gestión de las bases gráficas registrales, lo cual no supone un reemplazo en el trabajo de calificación por parte de las instancias registrales.

2.3. Impacto social de la implementación de la propuesta

La implementación de la propuesta tendrá un impacto significativo en la seguridad jurídica del sistema registral en el Perú, permitiendo que los registradores realicen una calificación limitada a las resoluciones, en casos excepcionales, evitando inscripciones fraudulentas o defectuosas, lo que garantizará que los actos inscritos resulten congruentes con los antecedentes registrales y respeten los principios de legitimidad, buena fe pública y publicidad. De esta manera, se brindará una mayor certeza a los ciudadanos en cuanto a la validez de los derechos inscritos, produciendo estabilidad en las transacciones legales y consolidando la confianza en las instituciones estatales. Al respecto, Lunia (2022) concluyó que los conflictos en el registro estatal pueden generar disputas jurídicas públicas que afectan los derechos de propiedad, negocios y otras actividades de las personas.

Además, se enfatizó que el conflicto en el ámbito del registro estatal como base para disputas de derecho público está determinado por el interés del individuo en ejercer ciertos derechos legales, como el derecho a bienes inmuebles o a actividades empresariales, más que por la aceptación de decisiones o acciones de las autoridades competentes.

Asimismo, la propuesta permitirá contribuir a la reducción de conflictos legales vinculados con las inscripciones contrarias al ordenamiento registral, pues actualmente, los ciudadanos afectados por estas situaciones recurren frecuentemente a los órganos jurisdiccionales, lo que incrementa la carga procesal y los costos vinculados con el proceso. En esa línea, con la reforma se realizará una prevención de la inscripción de actos irregulares desde el inicio, minimizando los litigios por nulidad de inscripciones erróneas o fraudulentas y permitiendo que el Poder Judicial con el sistema registral se concentren en garantizar la protección efectiva de los derechos fundamentales de las personas. De acuerdo con Rekhtina (2021), se identifica un desequilibrio en la jurisprudencia rusa, donde frecuentemente se prioriza de manera desproporcionada el interés público sobre el privado. Entre las conclusiones, se indica que el precepto de estabilidad jurídica puede servir como un instrumento eficaz para reestablecer el equilibrio entre intereses públicos y privados, garantizando así una mayor equidad y justicia en los procesos civiles, conforme a los estándares establecidos por el Tribunal Europeo de Derechos Humanos.

Es importante también, porque se promueve la confianza en el sistema registral, el cual es fundamental para el desarrollo económico y social, sobre todo en sectores como el mercado inmobiliario y las inversiones. En ese sentido, la propuesta permitirá fortalecer la percepción ciudadana respecto a la transferencia y eficacia de los registros públicos, promoviendo un escenario favorable para las transacciones económicas y formalización de la propiedad. Ello es esencialmente importante en un escenario como el Perú, donde la informalidad de la titularidad de las propiedades implica una problemática persistente que afecta la estabilidad jurídica y económica de muchos ciudadanos.

En esa línea, Díaz (2021), indica que la falta de predictibilidad causa malestar entre los usuarios, quienes enfrentan nuevas observaciones y rechazos de títulos ya revisados, lo que lleva a una pérdida de tiempo y dinero. Concluyo que la falta

de coordinación entre registradores resulta en decisiones inconsistentes. Se recomienda establecer protocolos claros y mejorar la comunicación para asegurar una calificación más predecible y eficiente. Por su parte, Cervantes (2020) revela que la estabilidad jurídica es crucial para ofrecer certeza y confianza en las operaciones inmobiliarias. La carencia de esta estabilidad genera dudas e inquietud entre los ciudadanos, limitando su capacidad para ejercer de forma plena sus derechos. Llegó a la conclusión de que la estabilidad jurídica es crucial para asegurar el amparo y el disfrute de los derechos en las transacciones inmobiliarias. Su correcta implementación garantiza que los ciudadanos puedan vivir con confianza, sabiendo que sus derechos están resguardados efectivamente.

Finalmente, la reforma permitirá fomentar una mejor articulación entre el Poder Judicial y los registros públicos, evitando conflictos de competencias y promoviendo un trabajo articulado y coordinado, lo que no solamente garantizará un equilibrio funcional entre ambas entidades, sino que además cerrará las brechas normativas que han sido indebidamente utilizadas por actores para la inscripción de actos fraudulentos. De esta manera, al limitar los abusos y fortalecer los controles, la propuesta permitirá contribuir a consolidar el Estado de derecho y promover un sistema más justo y equitativo para todas las personas. Resultados que van acorde con el estudio de Llosa (2024), quien demostró que el principio de legalidad y su rol evaluador se efectivizan a través de los documentos mostrados para el registro, con el fin. Este estudio considera la aplicabilidad del principio de legalidad, en el cual el registrador evalúa si la acción jurídica solicitada por las partes es válida, ya sea notarial o judicial. Sin embargo, en el caso de los documentos judiciales, a causa de la interpretación del segundo párrafo del art. 2011 del Código Civil, se limita la aplicación del principio de legalidad. Esta restricción afecta la función registral, cuyo objetivo primordial es la evaluación completa de los documentos presentados para el registro.

CAPÍTULO 3: CONSECUENCIAS

3.1. Costos de la implementación de la propuesta

La propuesta requiere inicialmente de una etapa de análisis y diagnóstico técnico y jurídico, en donde se incluye la identificación en necesidades, consulta expertos en derecho registral y judicial, así como revisión de marcos normativos a nivel nacional y comparado, en donde el costo se vincula con el trabajo de un equipo de consultores especializados, para garantizar un diagnóstico exhaustivo y de alta calidad. Posteriormente, la redacción del proyecto demanda la participación de un equipo legal especializado, con la finalidad de elaborar una propuesta técnica y sólida jurídicamente viable, debiendo trabajar en conjunto con los legisladores y actores claves para asegurar que la propuesta cumpla con las normas constitucionales y legales.

También es necesario garantizar la legitimidad y aceptación de la reforma, debiendo realizar consultas públicas que involucren a colegios profesionales, como organizaciones civiles y gremios relacionados con el sistema registral; proceso que permitirá recoger observaciones de sugerencias que enriquezcan la propuesta. Una vez aprobada la reforma resulta indispensable la capacitación a los registradores públicos y personal técnico de los nuevos procedimientos de calificación limitada, lo que incluirá talleres prácticos, elaboración de manuales técnicos y asesoría legal especializada. Finalmente, la propuesta contempla un monitoreo continuo y evolución de su impacto durante los primeros años de implementación, en donde se incluye la recopilación de datos, como análisis de los resultados y recomendaciones para ajustes futuros, asegurando que la reforma cumpla sus objetivos de fortalecer la seguridad jurídica y prevenir conflictos interinstitucionales.

3.2. Beneficios que aporta la propuesta

En primer lugar, el reforzamiento de la seguridad jurídica, como bien ya se ha indicado, pues la propuesta permitirá que las inscripciones en los registros públicos resulten concordantes con los antecedentes y las formalidades del registro, siendo que cumplan con los principios fundamentales de legitimidad publicidad y buena fe pública, evitando inscripciones fraudulentas o erróneas, proporcionando una mayor certeza y previsibilidad en las transacciones legales;

en consecuencia se reducirá el riesgo de conflictos vinculados con la nulidad de la inscripción, consolidando la confianza de la ciudadanía en la red registral.

El Equilibrio entre la independencia judicial y la función del registrador, pues la limitación de la calificación sobre aspectos formales y de congruencia, conlleva al respeto de la independencia judicial, fortaleciendo al mismo tiempo el rol del registrador; un equilibrio que permite que ambas instituciones cumplan sus funciones específicas de manera armoniosa, evitando diferencias innecesarias y garantizando que las resoluciones judiciales se ejecuten dentro de los parámetros legales establecidos en el sistema registral.

La mejora de la coordinación interinstitucional, pues la propuesta fomenta la articulación entre el Poder Judicial y los registros públicos a través de mecanismos de comunicación y resolución de conflictos, lo cual es un enfoque que reduce la atención y conflicto de competencias, fortaleciendo un trabajo colaborativo que permite garantizar el Estado de derecho y la eficacia del sistema jurídico.

La reducción del tráfico inmobiliario irregular, contribuyendo a la prevención de la utilización indebida de las resoluciones judiciales para inscribir actos fraudulentos, que es un problema recurrente que afecta al mercado inmobiliario, siendo que al establecer controles técnicos y limitar las inscripciones de actos legítimos, la propuesta contribuye a un mercado más transparente, seguro y estable, que promueve la formalización de las propiedades y la inversión.

El incremento de la confianza ciudadana en el sistema registral, puesto que un sistema registral más confiable genera un impacto positivo en la percepción del ciudadano sobre las instituciones estatales, siendo que al garantizar los actos inscritos, estos resulten válidos y legítimos, reforzando la credibilidad del sistema registral como herramienta indispensable para la protección de los derechos, consolidando la seguridad jurídica en el país

Finalmente, la contribución al desarrollo económico, pues la seguridad jurídica es un factor clave para traer inversiones y promover transacciones leales seguras, siendo que al garantizar la validez de las inscripciones y prevenir conflictos, la propuesta fomenta un entorno más favorable para el desarrollo del mercado inmobiliario y otros sectores relacionados fortaleciendo la economía nacional.



Figura 16. Beneficios de la propuesta

CONCLUSIONES

Primera: Las resoluciones judiciales transgreden la independencia en la calificación del registrador público y la seguridad jurídica, a causa de que no puede cumplir cabalmente su función, producto de la restricción contenida en el segundo párrafo del art. 2011 del Código Civil; en consecuencia, se generan tensiones entre la independencia de los órganos jurisdiccionales y la seguridad jurídica, que afecta la funcionalidad del sistema registral en el Perú. Si bien se busca proteger la autonomía del Poder Judicial, restringir al registrador una revisión formal debilita su capacidad para garantizarla congruencia y validez de las inscripciones, situación que puede dar lugar a inscripciones que vulneran los derechos de terceros y socavan la confianza ciudadana en las instituciones estatales. De esta manera, es indispensable una reforma legislativa que permita un control limitado por parte de los registradores, en caso excepcionales, para asegurar que las resoluciones judiciales cumplan con los principios esenciales; también se requiere una mayor articulación entre los jueces y registradores para promover un equilibrio funcional que fortalezca la seguridad jurídica y respete la independencia judicial, mejorando la confianza en el sistema registral.

Segunda: Las problemáticas que muestra la calificación jurídica registral de los dictámenes judiciales en el Sistema Registral Peruano incluyen la creación de inseguridad jurídica, el uso indebido de la normativa y restricciones a la labor del registrador. De esta manera, se evidencian problemas significativos derivados de las restricciones normativas que buscan proteger la independencia jurisdiccional, pero que simultáneamente producen riesgos para la seguridad jurídica; entonces, las limitaciones impuestas por el segundo párrafo del art. 2011 del Código Civil restringe al registrador realizar una evaluación exhaustiva del contenido de los dictámenes judiciales, lo que debilita su capacidad para garantizar de forma plena la congruencia y validez de las inscripciones, que puede derivar en inscripciones erróneas o fraudulentas que afectan principios fundamentales, como la fe pública registral y la protección de los derechos fundamentales.

Tercera: Las razones jurídicas que estimularon la integración del impedimento de la calificación de las resoluciones judiciales a los registradores públicos radican en la necesidad de brindar una protección a la independencia judicial y garantizar la autoridad de las decisiones jurisdiccionales. No obstante, se encuentran actualmente

desfasadas, pues genera limitaciones en la capacidad del registrador para la prevención de inscripciones defectuosas, fraudulentas o perjudiciales para los derechos fundamentales de las personas. Si bien prioriza la autonomía jurisdiccional, la disposición debilita los principios de seguridad jurídica y buen fe, esenciales en el sistema registral; en consecuencia, se evidencia la necesidad de una reforma legislativa que permita un control limitado por parte del registrador, para preservar la primacía de las resoluciones judiciales, y al mismo tiempo asegurar que las instituciones cumplan con los principios registrales esenciales, fortaleciendo la confianza en el sistema registral y protegiendo los derechos inscritos. De esta manera, la reforma normativa permitirá garantizar un adecuado tratamiento jurídico dentro del Sistema Registral.

Cuarta: Los efectos jurídicos que producen las resoluciones judiciales con el impedimento de la calificación a los registradores públicos, incluyen la publicidad de actos que no deben inscribirse, inseguridad jurídica y desconfianza en el sistema registral, pues, si bien se busca brindar protección a la independencia judicial priorizando la autoridad de los magistrados, la restricción limita la capacidad del registrador para garantizar que las inscripciones resulten compatibles con los principios de legalidad, afectando los derechos de los terceros y la estabilidad del sistema registral. Además, si bien se permite que los registradores soliciten aclaraciones, en ciertos casos, la reiteración del mandato judicial traslada la responsabilidad exclusivamente al juez, evidenciando tensiones entre la función registral y la independencia judicial; en consecuencia, resulta indispensable una reforma normativa que permita un control en caso de incompatibilidades evidentes, junto con el fortalecimiento de la coordinación judicial y registral, para garantizar un equilibrio entre ambos sistemas, protegiendo los derechos y la funcionalidad del sistema registral.

Quinta: El tratamiento legal para la calificación de los dictámenes judiciales en el ámbito registral, debe habilitar al registrador público evaluar dichas resoluciones, con el fin de asegurar la estabilidad jurídica, pues es esencial para un cumplimiento efectivo de sus responsabilidades y para el respeto de las normas y principios. De esta manera se requiere de un equilibrio entre la independencia judicial y la seguridad jurídica de los registros públicos, pues la actual regulación del artículo 2011 limita el rol del registrador, generando el riesgo de inscripciones que afecten la estabilidad jurídica. De esta manera, una reforma normativa que habilite un control técnico

limitado, en casos excepcionales, enfocado en la congruencia formal y los antecedentes registrales, fortalecerá la coherencia y validez de las inscripciones. Asimismo, la implementación de mecanismos de articulación y revisión entre jueces y registradores consolida un sistema armónico que respeta la autoridad jurisdiccional y garantiza la protección de los derechos promoviendo la confianza ciudadana en el sistema registral.

RECOMENDACIONES

Primera: Se recomienda al Congreso de la República priorizar la reforma del segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, con la finalidad de permitir al registrador público un control limitado en casos excepcionales frente a incompatibilidades evidentes en las resoluciones judiciales, siendo que se garantice que las inscripciones cumplan con los principios registrales esenciales, tales como la seguridad jurídica, buena fe pública y protección de los derechos fundamentales de las personas, sin que se comprometa la independencia judicial. Además, resulta esencial el establecimiento de un marco normativo que promueva la coordinación entre los órganos jurisdiccionales y registros públicos.

Segunda: Al Poder Judicial, la implementación de mecanismos concretos y oportunos de coordinación con la SUNARP, con la finalidad de resolver conflictos derivados de la calificación de resoluciones judiciales, incluyendo la emisión de directrices uniformes para jueces y registradores, siendo que se promueva un entendimiento respecto a los límites y responsabilidades de cada institución. Además, los jueces deben considerar las observaciones técnicas de los registradores para evitar instituciones que vulneren las facultades fundamentales y el precepto de legalidad.

Tercera: A la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, capacitar a los registradores públicos en el manejo de nuevas disposiciones normativas, asegurando que se encuentren preparados para el ejercicio de un control limitado de las resoluciones judiciales. De igual manera, es indispensable el fortalecimiento de su rol institucional por medio de la creación de directivas y guías que estandaricen los procedimientos de calificación registral en casos de resoluciones judiciales, aunado a la necesidad de implementar sistemas tecnológicos que faciliten la comunicación directa y eficiente con el Poder Judicial.

Cuarta: Se recomienda al Colegio de Abogados promover la difusión de los cambios normativos entre sus agremiados y la comunidad jurídica en general, con el fin de brindar una formación especializada en temas vinculados con la función registral y la seguridad jurídica. De igual modo, es recomendable su participación activa en las consultas públicas y en la colaboración de propuestas que contribuyan a un equilibrio entre la autonomía judicial y la función registral, promoviendo la comprensión integral de ambas funciones.

Quita: Se recomienda futuros investigadores profundizar en el impacto que tienen las inscripciones defectuosas generados por la actual normatividad señalada en el segundo párrafo del art. 2011 del Código Civil, siendo crucial la investigación de modelos de regulación y coordinación entre sistemas registrales internacionales que permitan ser adaptados al contexto peruano. Adicionalmente, se debe evaluar el desempeño de los mecanismos de articulación entre jueces y registradores una vez implementados, para identificar oportunidades de mejora y garantizar la sostenibilidad del sistema registral.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alpi, K., y Evans, J. (2019). Distinguishing Case Study as a Research Method from Case Reports as a Publication Type. *Journal of the Medical Library Association*, (1), 1-5. <https://www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC6300237/>
- Álvarez, J. (2006). *Curso de derechos reales* (1.a ed.). España, Madrid: Civitas.
- Álvarez, J. (2017). *Derecho inmobiliario registral* (3era ed.). Instituto Pacifico: Lima
- Amado, E. (2021). *Derecho Registral Inmobiliario* (1.a ed.). Lima: Legales Grupo Editorial.
- Andrade, J. (2024). Análisis de las bases para las decisiones sancionatorias de la policía nacional: un enfoque en el cantón santo domingo. *Dilemas Contemporáneos Educación Política Y Valores*. <https://doi.org/10.46377/dilemas.v11i2.4042>
- Arcos, F. (2000). *La seguridad jurídica: una teoría formal*. (1era ed.). Madrid: Dykinson.
- Arana, E. (2018). *Conceptos para el estudio del Derecho Administrativo en el grado* (1ª ed.). Tecnos: España.
- Ariano E. (2016). *Estudios críticos de derecho procesal civil* (1era ed.). Lima: Pacífico Editores.
- Arias, H. (2023). Principios en la argumentación de sentencias de la corte constitucional y la seguridad jurídica. *Igobernanza*, 6(22), 387-414. <https://doi.org/10.47865/igob.vol6.n22.2023.260>
- Arnau, F. (2020) *Lecciones de Derecho Civil VIII Derechos Reales. Derecho inmobiliario registral* (1era ed.). Castelló de la Plana: Universitat Jaume I. Servei De Comunicació I Publicacions
- Ávila, H. (2019). *Teoría De La Seguridad Jurídica* (3ª ed.). Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales S.A.
- Bachet, W. (2023). Análisis de la demora y las salidas ineficaces del proceso desde un enfoque de sistemas y de teoría de colas. una revisión sistemática. *Revista De*

Climatología, 23, 1104-1113. <https://doi.org/10.59427/rcli/2023/v23cs.1104-1113>

Bardales del Aguila, L. (2023). El debido proceso como derecho fundamental en el sistema de justicia peruano. *Revista Científica Ratio Iure*, 3(1). <https://doi.org/10.51252/rcr.v3i1.495>

Barchi, L. (2016). *Derecho civil patrimonial vs. derecho de familia. La disposición de un bien social por uno de los cónyuges sin la intervención del otro*. Gaceta Civil y Procesal Civil: Lima.

Barja-Oré, J., Petit, Ó., Vega-Gonzales, E., Gutiérrez, N., & Ponce, R. (2019). Actitudes hacia la investigación de internos de obstetricia rotantes en un hospital de lima-Perú. *Revista De La Facultad De Medicina Humana*, 19(4), 53-59. <https://doi.org/10.25176/rfmh.v19i4.2341>

Beltrán, M. (2023). Resiliencia pedagógica y aprendizaje situado en el abordaje de brechas educativas pos-pandemia. *Revista Digital Del Doctorado en Educación De La Universidad Central De Venezuela*, 9(18), 193-215. <https://doi.org/10.55560/arete.2023.18.9.9>

Bernal-Tapia, S. (2024). La prisión preventiva y la reincidencia: análisis de la práctica judicial en cuenca (2020). *Mqinvestigar*, 8(1), 3587-3596. <https://doi.org/10.56048/mqr20225.8.1.2024.3587-3596>

Bruzón, C., & Rivero, D. (2023). Interpretación judicial y garantía de los derechos: El valor de la uniformidad. *Derecho Global. Estudios Sobre Derecho Y Justicia*, 8(23), 225–243. <https://doi.org/10.32870/dgedj.v8i23.566>

Caballero, P. (2019). Las decisiones judiciales: justificación y racionalidad. *Problema anuario de filosofía y teoría del derecho*, (13), 67-98. <https://doi.org/10.22201/ij.24487937e.2019.13.13716>

Carbajal, V. (2020). *El Proceso Civil Peruano: En los procesos en el sistema jurídico peruano*. Palestra: Universidad de Piura

Castañeda (2017). Actualización de una garantía histórica de la libertad. El hábeas corpus: su regulación jurídica en España y Perú. *Revista de la Universidad*

- Complutense de Madrid, (1). [Archivo PDF].
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=127390>
- Casanova, (2017), *Críticas a la Jurisprudencias el Tribunal Registral sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial*. Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima.
- Cavani, R., & Castillo, Á. (2020). Garantismo y publicismo en el proceso civil: un enfoque analítico. *Derecho PUCP*, (87), 433-468.
<https://doi.org/10.18800/derechopucp.202102.013>
- Cervantes, R. (2020). La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. *Revista Oficial Del Poder Judicial*, 11(13), 165-196. <https://doi.org/10.35292/ropj.v11i13.43>
- Charry, J., & Flores, E. (2021). Calidad de Atención Registral Ciudadana en Usuarios del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil de Lima. *Revista Gobierno y Gestión Pública*, 8(2), 84–99. <https://doi.org/10.24265/iggp.2021.v8n2.05>
- Chico, J. (2000). *Estudios sobre Derecho hipotecario* (1era ed.). España, Madrid: Macial Pons.
- Coello, R. (2024). Estrategias didácticas para la enseñanza y aprendizaje de la ortografía en educación básica. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 8(1), 10289-10309. https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v8i1.10339
- Cossio, C. (1954). *Teoría de la verdad jurídica* (1era ed.). Buenos Aires: Artes Gráficas.
- De la Cruz, P. (2020). El hipotético-deductivismo en la explicación de las ciencias sociales. *Horizonte de la Ciencia* 10(18). 1-20.
<https://doi.org/10.26490/uncp.horizonteciencia.2020.18.397>
- Díez, L., & Gullón, A. (2016). *Sistema de derecho civil* (12ava ed.). España, Madrid: Tecnos.
- Díaz, C. (2017). Investigación cualitativa y análisis de contenido temático. Orientación intelectual de revista Universum. *Revista General de Información y Documentación. Revista general de información documental*, 28(1). 119-142.
<https://core.ac.uk/download/pdf/159630116.pdf>

- Díez-Picazo, L. (1983). *El derecho civil patrimonial*. (1ra ed.). Madrid: Tecnos.
- Díaz, B. L. (2021). *El principio de predictibilidad y la calificación registral en la Oficina Registral de Cusco*. [Tesis de grado, Universidad Andina del Cusco] https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/3897/Brenda_Tesis_bachiller_2021.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Díaz, N., Hernández, Y., & Menor, M. (2020). Actitud hacia la investigación científica al final de la carrera de enfermería en Perú. *Gaceta Médica Boliviana*, 42(1), 32-37. <https://doi.org/10.47993/gmb.v42i1.51>
- Durán, M. (2020). La definición constitucional del derecho a la tutela judicial efectiva. *Revista De Derecho Político*, (107), 13-40. <https://doi.org/10.5944/rdp.107.2020.27182>
- Esquivel, J. (2022). *Todo sobre el Régimen Registral de la Propiedad Inmueble* (1era ed.). Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- Escobar Rozas, F. (2015). La muerte de la buena fe registral. *THEMIS Revista De Derecho*, (67), 321-332. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/14478>
- Feria, H., Matilla, M. ., & Mantecón, S. . (2020). La entrevista y la encuesta: ¿métodos o técnicas de indagación empírica?. *Didáctica Y Educación*, 11(3), 62-79. <https://revistas.ult.edu.cu/index.php/didascalía/article/view/992>
- Fernández, A., Villanueva, J., & Reyes, C. (2021). La democracia peruana: Estado fallido, república inconclusa, y sin ciudadanía. *Horizonte Empresarial*, 8(1). <https://doi.org/10.26495/rce.v8i1.1656>
- Galindo, M. (2000). *Teoría de la Administración Pública* (1era ed.). México: de Porrúa.
- Gálvez, I. (2014). *Manual de derecho registral y notarial* (1era ed.). Perú, Lima: legales editorial.
- García, C. (2018). *El Principio de seguridad jurídica en materia tributaria* (1ª ed.). Marcial Pons: Lima.

- García, O. (2018). El principio de legalidad y el valor de la jurisprudencia. *Indret: Revista para el Análisis del Derecho*, (4), 2-53. <https://indret.com/el-principio-de-legalidad-y-el-valor-de-la-jurisprudencia/>
- García, J. (2005). *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario* (2da ed.). Madrid: Editorial Civitas S.A.
- Gavilanes-Pucha, V. (2023). Los repertorios caducados del registro de la propiedad y su incidencia en la seguridad jurídica. *Iustitia Socialis*, 8(1), 366-376. <https://doi.org/10.35381/racji.v8i1.2741>
- Giménez, L. M. (2019). La publicidad registral en los tiempos del Open Data. *Revista Jurídica Universidad Americana*, 7(1), 12-25. <http://revistacientifica.uamericana.edu.py/index.php/revistajuridicauar>
- Gonzales, G. (2022) *Derecho Registral y Notarial* (5ta ed.). Jurista Editores EIRL: Lima.
- González, G. (2015). *Los derechos reales y su inscripción registral* (2da ed.). Lima: Gaceta Jurídica.
- Gonzales, G. (2011). *El Derecho Registral*. (1ra ed.). Perú, Lima: Caballero Bustamente
- Gracia, J. (2018). Tipos de investigación. *Boletín Científico De La Escuela Superior Atotonilco De Tula*, 5(9). <https://doi.org/10.29057/esat.v5i9.2885>
- García, L. G. (2014). *Comentarios al Código Civil por los 100 mejores especialistas*. Lima: Gaceta Jurídica.
- García, J. (2005). *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Tomo II (Segunda edición). Madrid: Editorial Civitas.
- Guisasola, J., Zuza, K., Mujika, M., & Barragués, J. (2015). Resolver ejercicios no es fácil. el papel de la metodología científica en la resolución de problemas de física. *Revista Brasileira De Ensino De Física*, 37(3), 3508-1-3508-5. <https://doi.org/10.1590/s1806-11173731969>
- Gutiérrez, M. S. (2013). *Guía Rápida de Derecho Registral* (1era ed.). Lima: Gaceta

Notarial.

- Huamán, F. (2023). Una mirada hacia la inteligencia emocional y el desempeño docente en una universidad pública en Perú. *Latam Revista Latinoamericana De Ciencias Sociales y Humanidades*, 4(6). <https://doi.org/10.56712/latam.v4i6.1525>
- Huerta, O. (2021). *La Inscripción Registral Saneamiento de Predios* (1era ed.). Lima: Editora y Librería Jurídica Grijley E.I.R.L.
- Iriarte, E. (2023). Análisis de la discrecionalidad del registrador mercantil en la inscripción de sociedades mercantiles en Venezuela. *Accounting and Management Research*, 2(15), 1-20. <https://doi.org/10.22209/amr.v2a03.2023>
- Landa, C. (2017). *Los derechos fundamentales*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. <http://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/170363>
- Lasarte, C. (2022). *Derechos Reales. Principios de Derecho Civil IV*. (10ma ed.) Madrid: Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales S.A.
- Ledesma, M. (2018). *La Tutela Cautelar y de Ejecución* (1ra ed.). Lima, Perú: Gaceta Jurídica S.A.
- Lopezosa, C. (2020). Entrevistas semiestructuradas con NVivo: pasos para un análisis cualitativo eficaz. *Anuario de Métodos de Investigación en Comunicación Social*, (1), 88-97. DOI: 10.31009/metodos.2020.i01.08
- Llosa, R.. (2024). *La Aplicación Del Principio De Legalidad En Sucesiones Intestadas En Relación A La Calificación Registral Ante La SUNARP*, Cañete-2021. [Tesis de grado, Universidad Privada San Juan Bautista] <https://repositorio.upsjb.edu.pe/backend/api/core/bitstreams/936a81ee-d5e1-47df-a10c-38b9ed8b1f8d/content#page=2.00>
- López-Sánchez, Y. (2023). Aprendizaje basado en investigación como práctica pedagógica: aplicación a la educación de postgrado en turismo.. <https://doi.org/10.4995/inred2023.2023.16577>
- Lunina, O. (2022). The Conflict Of State Registration As A Condition For The Emergence Of A Public Legal Dispute. *Bulletin of Alfred Nobel University Series*

"Law". <https://doi.org/10.32342/2709-6408-2022-1-4-8>.

Macedo, L. (2020). Arbitraje obligatorio y administración pública: panorama en el Perú. Red de Investigación en Ciencias Sociales. <https://doi.org/10.2139/ssrn.3594941>.

Martínez, J., Oliva, D., & Palacios, G. (2023). Guía para la revisión y el análisis documental: propuesta desde el enfoque investigativo. *Revista RA XIMHAI*, 19(1), 67-83. https://www.researchgate.net/profile/Jose-Isaias-Martinez-Corona-2/publication/369385707_Guia_para_la_Revision_y_el_Analisis_Documental_Propuesta_desde_el_Enfoque_Investigativo/links/6419d1a866f8522c38c211b7/Guia-para-la-Revision-y-el-Analisis-Documental-Propuesta-desde-el-Enfoque-Investigativo.pdf

Mendoza, G. (2011). *Responsabilidad Civil del Registrador Público*. (1era ed.). Lima: Gaceta Notarial.

Mendoza, G. (2017). *Anuario de Derecho Registral Iberoamericano* (1era ed). Lima: Editorial Praeter Legem.

Mendoza, G. (2017). *Comentarios a los precedentes y acuerdos del Tribunal Registral* (3era ed). Lima: Editorial Praeter Legem.

Moisset, L. (2004). *La Publicidad Registral* (4ta ed.). Lima: Palestra Editores.

Morales, R. (2023). Seguridad jurídica como fin del derecho. *Revista De Derecho*, (27), 1-16. <https://doi.org/10.22235/rd27.3075>

Morón, J. C. (2019). *Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo* (1era ed.). Lima: Gaceta Jurídica S.A.

Monroy, J. (2022). *El Poder Judicial en el Bicentenario* (1era ed). Ed. Palestra: Lima.

Monroy, J. (2017). *Teoría General del Proceso* (4ta edición). Communitas Editorial: Lima

Navarro, P., Chuhuaicura, P., Soto-Faúndez, N., & Soto, C. (2019). Diseños de investigación y pruebas estadísticas utilizadas en revistas odontológicas de la red scielo. *Avances en Odontoestomatología*, 35(1), 19-25.

<https://doi.org/10.4321/s0213-12852019000100003>

- Novo, M., Quinteiro, I., & Vásquez, M. (2013). ¿cómo motivan los jueces la capacidad de los progenitores en las resoluciones judiciales?. *Anuario De Psicología Jurídica*, 23(1), 47-51. <https://doi.org/10.5093/aj2013a8>
- Ojeda, S. (2018). La publicidad registral y derechos fundamentales según los registradores públicos del registro de predio de la Zona Registral N° IX - Sede Lima. Año 2016. *Revista LEX*, (1), 263-284. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/6495798.pdf>
- Otarola, Y. (2022). La descripción del inmueble y la discordancia registral. *Revista chilena de derecho y ciencia política*, 13(1), 9- 28. <https://dx.doi.org/10.7770/rchdcp-v13n1-art2863>
- Ortiz, J. (2005). *Apuntes de Derecho Registral. Calificación registral de documentos judiciales. El derecho la justicia y la estabilidad jurídica antes que la ley hepática*. (1era ed.). Lima: Editor Dante Antonioli Delucchi.
- Ortiz, M. (2021). El principio de publicidad registral y sus manifestaciones: Especial atención a su dimensión formal y a la incidencia de los derechos fundamentales en su configuración. *Derecho Privado y Constitución*, (39), 287-321. doi:<https://doi.org/10.18042/cepc/dpc.39.03>
- Ortiz, J. (2021). *Derecho Registral. Apuntes, análisis y comentarios* (1era ed.). Lima, setiembre de 2021.
- Ortiz, J. (2017). *Calificación registral de documentos administrativos. ¿Quién ve por ella? ¿Dónde estamos? ¿Hacia dónde vamos?* En G. Mendoza (Dir.), *Anuario de Derecho Registral Iberoamericano*. Lima: Editorial Praeter Legem.
- Palma, R. M. (2021). El sistema de administración de justicia en el Perú bajo la perspectiva filosófica de los derechos humanos. *Lumen*, 17(1), 141-151. <https://doi.org/10.33539/lumen.2021.v17n1.2394>
- Pasco, A. (2020). *Fe Pública Registral análisis Doctrinario y Jurisprudencial*. (1era ed.). Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- Pásara, L. (2010). *Tres claves de la Justicia en el Perú*. (1era ed.). Lima: Fondo

Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Peralta, L. (2015). *Análisis crítico del sistema español de numerus apertus en materia de derechos reales* (2da ed.). Madrid: Revista critica de derecho inmobiliario.

Peña, C. (1991). *Derechos Reales Derecho Hipotecario* (1era ed.). Argentina, Buenos Aires: Albatros.

Pérez, A. E. (1994). *La seguridad jurídica* (2.a ed.). Barcelona: Ariel.

Pino, G. (2023). Seguridad jurídica. *Eunomia Revista en Cultura de la Legalidad*, (25), 262-284. <https://doi.org/10.20318/eunomia.2023.8000>

Priori, G. (2018). *La prueba de oficio en el proceso. Libro de Ponencias del VIII Seminario Internacional de Derecho Procesal: Proceso y Constitución*. (1era ed.). Lima: Palestra.

Recalde, W. (2015). *Derecho Registral y Notarial*. (1ra ed). Lima: Universidad Inca Garcilaso de la Vega.

Rekhtina, I. (2021). Balance of public and private interests and legal certainty in civil proceedings. , 27-30. [https://doi.org/10.14258/RALJ\(2021\)1.6](https://doi.org/10.14258/RALJ(2021)1.6).

Remón, J. (2008). *El documento administrativo y el registro*. En F. Gómez (ed.), *La Calificación Registral*. Navarra, España: Editorial Thomson Civitas.

Ridwan, M. (2021). Development of training for the position of registrars in the supreme court. *Jurnal Hukum dan Peradilan*. <https://doi.org/10.25216/jhp.10.3.2021.380-406>.

Rimascca, A. (2015). *El Derecho Registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral*. Lima: Gaceta Jurídica

Rodríguez, A., Retamal, M., Lizana, J., & Cornejo, F. (2011). Clima y satisfacción laboral como predictores del desempeño: en una organización estatal chilena.. *Salud & Sociedad*, 2(2), 219-234. <https://doi.org/10.22199/s07187475.2011.0002.00007>

Rodríguez, J., García, C., & López-Flores, J. (2023). Secuencias de enseñanza para valor posicional y operaciones aritméticas, adaptadas para estudiantes con

- discapacidad visual. *Revista Venezolana De Investigación en Educación Matemática*, 3(2). <https://doi.org/10.54541/reviem.v3i2.62>
- Romaní, F., Henríquez, J., Vásquez-Loarte, T., Calvo, H., & Soplopucó, H. (2016). Análisis bibliométrico de la producción científica sobre las agendas nacionales de investigación en el Perú 2011-2014. *Anales De La Facultad De Medicina*, 77(3), 241. <https://doi.org/10.15381/anales.v77i3.12410>
- Rosso, G. (2018). *Derecho notarial y registral. Contribuciones académicas para su futura reforma*. Santiago: Universidad de Los Andes.
- Rubio, M. (2018). *La prescripción y la caducidad: La extinción de acciones y derechos en el Código Civil* (5ª ed.). Fondo editorial Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Saavedra, J. (2019). La publicidad registral desde la perspectiva peruana. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 95(775), 319-339. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7261022>
- Salgado, A. (2014). *Manual de derecho registral* (1era ed.). Cadillo Editorial imprenta S.R.L: Lima.
- Sanchez, M. (2019). El procedimiento de inscripción registral peruano como procedimiento administrativo especial. *Revista Pontificia Universidad Católica del Perú*, 94(765), 239-273. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6363186>
- Sánchez, J. (2000). La función judicial en el recurso contra la calificación del registrador. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, (657), 621-641. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=34507>
- Spiesivtsev, D. (2023). Protection of property right to real estate in case of refusal to provide its primary state registration: the conceptual problems in light of the Constitutional Court of Ukraine conclusions. *Slovo of the National School of Judges of Ukraine*. [https://doi.org/10.37566/2707-6849-2023-3\(44\)-6](https://doi.org/10.37566/2707-6849-2023-3(44)-6).
- Sumillarán, A., Abad, G., Aguilar, E., Aguirre, C., Alegría, Á., Almendra, J., & Zevallos, G. (2018). *Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de*

- Predios* (Primera ed.). Lima, Lima, Perú: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos [Registral Subdirección de Capacitación]. <https://scr.sunarp.gob.pe/comentarios-al-reglamento-de-inscripcionesdel-registro-de-predios/>
- Torres, A. (2021). *Derechos Reales*. Tomo I, (2da ed). Lima: Instituto Pacífico S.A.C.
- Torres, F. (2000). *Calificación de documentos judiciales. Temas de Derecho Registral*. Lima: SUNARP.
- Torres, E. (2002). *La función notarial, función preventiva de litigios: el consejo y la mediación notariales como instrumentos* (1ª. parte). Anuario de justicia alternativa, (3), 75-102. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=1415367>
- Toro-Camacho, KJ, Castillo-Barrero, AG, Paucar-Sarmiento, GS y Jiménez-Montenegro, JM (2022). Dogmática jurídico-penal en los profesionales del derecho. *Iustitia Socialis*, 7(2), 1284. <https://doi.org/10.35381/racji.v7i2.2381>
- Valdivia, M. (2022). El debido proceso en sede administrativa: garantía al ciudadano de una administración eficiente e imparcial. *Derecho Público Económico*, 02(02). <https://doi.org/10.18259/dpe.2022012>
- Varsi, E. (2019). *Las características del derecho de propiedad. Propiedad y Derechos Reales. Análisis Jurídico*. Gaceta Civil & Procesal Civil. Lima.
- Villavicencio, S. (2018). La falta de motivación de las resoluciones judiciales y la valoración conjunta de las pruebas. *Revista Actualidad Civil*, 47, 209-236. <https://actualidadcivil.pe/revista-digital/edicion/actualidad-civil-47/la-falta-de-motivacion-de-las-resoluciones-judiciales-y-la-valoracion-conjunta-de-las-pruebas>
- Villavicencio, R. (2023). La revocación y la seguridad jurídica en el derecho administrativo comparado. *Revista de Climatología*, (23), 2473-2480. <https://doi.org/10.59427/rcli/2023/v23cs.2473-24804>
- Vivar, E., & Berrospi, S. (2021). *El derecho registral*. Lima: Pontifica Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial.

Zavaleta, R. (2014). *La motivación de las resoluciones judiciales como argumentación jurídica*. Lima: Grijley.

ANEXOS

Anexo 1

Matriz de consistencia

TEMA: “LAS RESOLUCIONES JUDICIALES E INDEPENDENCIA EN LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR PÚBLICO Y LA SEGURIDAD JURÍDICA”			
PROBLEMA:	OBJETIVOS:	HIPÓTESIS:	Metodología:
Problema General. ¿De qué manera las resoluciones judiciales vulneran la independencia en la calificación del Registrador Público y la seguridad jurídica? Problemas Específicos. ¿Cuáles son las causas jurídicas que motivaron la inserción de la prohibición de la calificación de las resoluciones judiciales a los Registradores Públicos? ¿Qué consecuencias jurídicas generan las resoluciones judiciales, con la prohibición de la calificación a los Registradores Públicos? ¿Cuál debería ser el tratamiento legal en la calificación de resoluciones judiciales en sede registral?	OBJETIVO GENERAL Indicar cómo las resoluciones judiciales vulneran la independencia en la calificación del Registrador Público y la seguridad jurídica. OBJETIVOS ESPECÍFICOS Demostrar cuáles son las causas jurídicas que motivaron la inserción de la prohibición de la calificación de las resoluciones judiciales a los Registradores Públicos. Señalar cuáles son las consecuencias jurídicas que generan las resoluciones judiciales, con la prohibición de la calificación a los Registradores Públicos. Identificar cual debería ser el tratamiento legal de la calificación de resoluciones	Hipótesis General. Las resoluciones judiciales vulneran la independencia en la calificación del Registrador Público y la seguridad jurídica, debido a que el registrador, cuando ingresen resoluciones judiciales de acuerdo al segundo párrafo del artículo 2011 del código civil, no podrán calificar las mismas. Hipótesis Específicas Las causas jurídicas que motivaron la inserción de la prohibición de la calificación de las resoluciones judiciales de los Registradores Públicos, nadie lo entiende, ni lo explica. Las consecuencias jurídicas, que generan las resoluciones judiciales con	Tipo de la investigación. Básica Tipo de investigación Descriptiva – Explicativa Enfoque de investigación Cualitativo Diseño Investigación no experimental Técnicas Análisis de contenido Estudio de casos Entrevista

	judiciales en sederegistral.	la prohibición de la calificación a los registradores públicos, es que se publicitan actos no inscribibles y ello genera inseguridad jurídica. El tratamiento legal de la calificación de las resoluciones judiciales en sede registral debería permitirle al registrador público calificar las mismas a la independencia del Registrador.	Instrumentos Ficha de análisis de contenido Ficha de estudio de casos Guía de entrevista
--	-------------------------------------	--	---

Anexo 2

Instrumentos

Ficha de análisis de contenido

TITULO	
AÑO:	
EDITORIAL:	
EDICIÓN:	
PÁGINA(S):	
RESUMEN	
INTERPRETACIÓN	
EXTRACCIÓN DE INFORMACIÓN	
CONCLUSIÓN	

Ficha de estudio de casos

Exp. Registral	
Material	
Aspectos relevantes	
Anotaciones	
Norma aplicable	
Funciones que realiza el registrador	
Análisis	
Síntesis	
Conclusión	

Guía de entrevista

**Título: Las resoluciones judiciales e independencia en la calificación del
registrador público y la seguridad jurídica**

Entrevistado:

Cargo/Profesión/Grado Académico:

Lugar:

Duración:

Objetivo específico 1

Identificar los problemas que presenta la calificación jurídica registral de las resoluciones judiciales en el Sistema Registral Peruano.

1. ¿Qué entiende usted por calificación jurídica registral de las resoluciones judiciales en el Sistema Registral Peruano?

2. Según su experiencia: ¿Qué problemas y desafíos presenta la calificación jurídica registral de las resoluciones judiciales en el Sistema Registral Peruano?

Objetivo específico 2

Identificar las razones jurídicas que motivaron la inserción de la prohibición de la calificación de las resoluciones judiciales a los registradores públicos

3. ¿Considera acertada la regulación del artículo 2011 del Código Civil que prohíbe la calificación de las resoluciones judiciales por parte de los registradores públicos? Fundamente

4. ¿Cuáles considera son las razones jurídicas que motivaron la inserción de la prohibición de la calificación de las resoluciones judiciales a los registradores públicos?

Objetivo específico 3

Determinar las consecuencias jurídicas que generan las resoluciones judiciales con la prohibición de la calificación a los registradores públicos.

5. ¿Cuáles, según su experiencia, son las consecuencias jurídicas que generan las resoluciones judiciales con la prohibición de la calificación a los registradores públicos?

6. En razón de la pregunta anterior ¿Qué acciones deben realizarse para garantizar la seguridad jurídica en torno a la prohibición de la calificación de resoluciones judiciales? Explique

Objetivo específico 4

Establecer el tratamiento legal de la calificación de resoluciones judiciales en sede registral para garantizar la seguridad jurídica.

- 7. ¿Considera que debe modificarse el artículo 2011 del Código Civil que prohíbe la calificación de resoluciones judiciales en sede registral para garantizar la seguridad jurídica?**

- 8. ¿Cuál debería ser el tratamiento legal para la calificación de resoluciones judiciales en sede registral para garantizar la seguridad jurídica**