



**UNIVERSIDAD NACIONAL
PEDRO RUIZ GALLO**



ESCUELA DE POSGRADO

MAESTRIA EN DERECHO CON MENCIÓN EN CIVIL Y COMERCIAL

**Falta de legitimidad para
obrar del demandado: zona regional II-SEDE Chiclayo
en las demandas de nulidad de
acto jurídico por actos extra registrales**

TESIS

**PRESENTADA PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE MAESTRA EN
DERECHO CON MENCIÓN EN CIVIL Y COMERCIAL**

AUTORA:

Abog. Karina del Carmen Alvino Tena

ASESORA:

Mg. Mary Isabel Colina Moreno

Lambayeque, 2022

**Falta de legitimidad para obrar del demandado: zona regional II-SEDE Chiclayo
en las demandas de nulidad de acto jurídico por actos extra registrales**

PRESENTADA POR:



Abog. Karina Del Carmen Alvino Tena

AUTORA

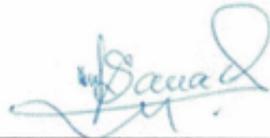


Mg. Mary Isabel Colina Moreno

ASESORA

Presentada a la Escuela de Posgrado de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo para
optar el Grado Académico de: MAESTRA EN DERECHO CON MENCIÓN EN CIVIL
Y COMERCIAL.

APROBADA POR:



Dr. Miguel Arcángel Arana Cortez

PRESIDENTE



Dr. Víctor Ruperto Anacleto Guerrero

SECRETARIO



Mg. Carlos Manuel Antenor Cevallos De Barrenechea

VOCAL

	ESCUELA DE POSGRADO U.N. Pedro Ruiz Gallo Lambayeque	Versión	01
		Fecha de Aprobación	29-8-2020
UNIDAD DE INVESTIGACIÓN	<u>FORMATO DE ACTA DE SUSTENTACIÓN VIRTUAL DE TESIS</u>	Pág. 1 de 3	

ACTA DE SUSTENTACIÓN VIRTUAL DE TESIS

Siendo las **10. a.m.** del jueves 03 de noviembre de 2022, se dio inicio a la Sustentación Virtual de Tesis soportado por el sistema Google Meet, preparado y controlado por la Unidad de Tele Educación de la Escuela de Posgrado de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo de Lambayeque, con la participación en la Video Conferencia de los miembros del Jurado, nombrados con Resolución N°287-2021-EPG, de fecha 13 de mayo de 2021, conformado por:

Dr. MIGUEL ARCANGEL ARANA CORTÉZ	Presidente
Dr. VÍCTOR RUPERTO ANACLETO GUERRERO	Secretario
Mg. CARLOS MANUEL ANTENOR CÉVALLOS DE BARRENECHEA	Vocal
Mg. MARY ISABEL COLINA MORENO	Asesora

Para evaluar el informe de tesis de la tesista KARINA DEL CARMEN ALVINO TENA, candidata a optar al grado de MAESTRA EN DERECHO CON MENCIÓN EN CIVIL Y COMERCIAL, con la tesis titulada "FALTA DE LEGITIMIDAD PARA OBRAR DEL DEMANDADO: ZONA REGIONAL II-SEDE CHICLAYO EN LAS DEMANDAS DE NULIDAD DE ACTO JURIDICO POR ACTOS EXTRA REGISTRALES".

El Sr. Presidente, después de transmitir el saludo a todos los participantes en la Video Conferencia de la Sustentación Virtual ordenó la lectura de la Resolución N°1089-2022-EPG de fecha 21 de octubre de 2022, que autoriza la Sustentación Virtual del Informe de tesis correspondiente, luego de lo cual autorizó a la candidata a efectuar la Sustentación Virtual, otorgándole **30** minutos de tiempo y autorizando también compartir su pantalla.

Culminada la exposición de la candidata, se procedió a la intervención de los miembros del jurado, exponiendo sus opiniones y observaciones correspondientes, posteriormente se realizaron las preguntas a la candidata.

Culminadas las preguntas y respuestas, el Sr. Presidente, autorizó el pase de los miembros del Jurado a la sala de video conferencia reservada para el debate sobre la Sustentación Virtual del Informe de tesis realizada por la candidata, evaluando en base a la rúbrica de sustentación y determinando el resultado total de la tesis **con 17 puntos**, equivalente a

	ESCUELA DE POSGRADO Dr. Sr. Juan Villan Velasco	Versión: 01
		Fecha de Aprobación: 28-8-2020
UNIDAD DE INVESTIGACION	FORMATO DE ACTA DE SUSTENTACIÓN VIRTUAL DE TESIS	Pág. 2 de 3

_BUENO, quedando la candidata apta para optar el Grado de MAESTRA EN DERECHO CON MENCION EN CIVIL Y COMERCIAL.

Se retornó a la Video Conferencia de Sustentación Virtual, se dio a conocer el resultado, dando lectura del acta y se culminó con los actos finales en la Video Conferencia de Sustentación Virtual.

Siendo las **11.33** a.m. se dio por concluido el acto de Sustentación Virtual.



Dr. MIGUEL ARCANGEL ARANA CORTEZ
PRESIDENTE



Dr. VÍCTOR RUPERTO ANACLETO GUERRERO
SECRETARIO



Mg. CARLOS MANUEL ANTEOR CEVALLOS DE BARRENECHE
VOCAL



Mg. MARY ISABEL COLINA MORENO
ASESORA

DEDICATORIA

Dedico esta investigación a mi madre Carmen, mi hija Kristall y a mi esposo Ciro, quienes gracias a Dios son el eje fundamental de mi continuo trabajo y superación en mi carrera.

AGRADECIMIENTO

Expreso, mi agradecimiento a Dios, por su misericordia infinita al superar las adversidades presentadas en el transcurso de mi vida, a mi institución SUNARP, por brindarme el honor de servir por más de diez años y continuar forjándome como abogada en la Administración Pública cuya visión es el servicio al ciudadano, y a mi Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo por forjar mi enseñanza y brindarme los primeros conocimientos en mi formación académica.

INDICE

DEDICATORIA	v
AGRADECIMIENTO	vi
RESUMEN	ix
ABSTRACT	x
CAPÍTULO I: ANÁLISIS DEL OBJETO DE ESTUDIO.	12
1.2. FORMULACION DEL PROBLEMA	16
1.3. OBJETIVO	16
1.3.1.- OBJETIVO GENERAL	17
1.3.2.- OBJETIVOS ESPECIFICOS	17
1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	18
1.5. HIPOTESIS	19
CAPITULO II: LEGITIMIDAD PARA OBRAR	19
2.1. CONCEPTO	19
2.2. DENOMINACION	21
2.3. LEGITIMIDAD PARA OBRAR Y DERECHO MATERIAL	21
2.4. LEGITIMIDAD PARA OBRAR DE LOS TERCEROS	23
2.5. LEGITIMATIO AD CAUSAM Y LEGITIMATIO AD PROCESUM	24
2.6. LA LEGITIMIDAD PARA OBRAR- PRESUPUESTO DE LA PRETENSIÓN Y CONTRADICCIÓN.	25
2.7. OPORTUNIDAD PROCESAL PARA DETERMINAR LA EXISTENCIA DE LA LEGITIMIDAD PARA OBRAR	26
CAPITULO III: NULIDAD DE ACTO JURIDICO	28
3.1. DEFINICIÓN DEL ACTO JURIDICO	28
3.2. DEFINICIÓN DE NULIDAD DE ACTO JURIDICO	28
3.2.1 NULIDAD ABSOLUTA	29
3.2.1.1 CAUSALES DE NULIDAD ABSOLUTA	30
CAPITULO IV: EL SISTEMA NACIONAL Y LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PUBLICOS	33
4.1. EL SISTEMA Y SU FINALIDAD	33
4.2. LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS	34
4.2.1. OBJETO DE LA SUNARP	34
4.3. REGISTROS QUE INTEGRAN LA SUNARP	35
4.4. ORGANOS DE ALTA DIRECCION DE LA SUNARP	35
4.4.1. EL SUPERINTENDENTE NACIONAL	35
4.4.2. EL SUPERINTENDENTE ADJUNTO	36
4.4.3. DIRECTORIO DE LA SUNARP	36
4.4.3.1. INTEGRANTES DEL DIRECTORIO DE LA SUNARP	37
4.5. ASIEN TO REGISTRAL	37

4.5.1. DEFINICIÓN	37
4.5.2. CONTENIDO GENERAL DEL ASIENTO DE INSCRIPCION	38
4.6. CANCELACION DEL ASIENTO DE INSCRIPCION	40
4.6.1. DEFINICIÓN	40
4.6.2. CANCELACION POR NULIDAD DEL TITULO	41
II.3.2. Validez	48
II.3.3. Confiabilidad	49
Procedimiento de análisis de datos	49
II.3.4. Criterios y principios	50
<i>Criterios éticos</i>	50
Principio de respeto	51
Principio de beneficencia	52
Principio de justicia	52
<i>Criterios de Rigor Científico</i>	52
Neutralidad	53
Credibilidad	53
Relevancia	53
Transferibilidad o aplicabilidad	54
III. RESULTADOS	55
III.1. Resultados en tablas y figuras	55
III.2. DISCUSION DE RESULTADOS	62
VI. REVISIONES BIBLIOGRAFICAS	69

RESUMEN

La tesis titulada “ falta de legitimidad para obrar del demandado: zona registral II– sede Chiclayo y a SUNARP en las demandas de nulidad de acto jurídico por actos extra registrales” una investigación cualitativa con diseño no experimental, con el objetivo de determinar que la falta de legitimidad para obrar del demandado en las demandas sobre nulidad de acto jurídico por actos extra registrales, conduce a que SUNARP duplique sus gastos de defensa, incremente sus costos de litigación, retarde la administración de justicia, y generar un ambiente de inseguridad jurídica a los administrados; contribuyendo con un aporte a la sociedad, puesto que, este trabajo de investigación permitirá dar a conocer si la falta de legitimidad de SUNARP ocasionará un retraso en la administración de justicia.

Se aplicó para la recolección de datos, un cuestionario dirigido a profesionales de derecho en donde encontré diferentes posturas y a su vez, logré encontrar una posible solución a mi problema de investigación, cabe precisar que, se utilizó esta técnica de encuesta para lograr conocer diferentes opiniones respecto a la falta de legitimidad para obrar de la SUNARP frente a las demandas de nulidad de acto jurídico por actos extra registrales.

PALABRAS CLAVES: Falta De Legitimidad Para Obrar, Sunarp, Nulidad, Acto Jurídico, Actos Extra Registrales.

ABSTRACT

The thesis entitled "Lack of legitimacy for the defendant to act: registry zone II - Chiclayo headquarters and SUNARP in the claims of nullity of legal act for extra-registry acts" a qualitative investigation with a non-experimental design, whose objective is to determine that the lack of legitimacy To act as the defendant in the claims for the nullity of a legal act due to extra-registry acts, it leads to SUNARP doubling its defense expenses, increasing its litigation costs, delaying the administration of justice, and creating an environment of legal insecurity for those administered; generating a contribution to society, since this research work will make it possible to know if the lack of legitimacy of SUNARP will cause a delay in the administration of justice.

For data collection, a questionnaire was applied aimed at legal professionals where I found different positions and in turn, I managed to find a possible solution to my research problem. It should be noted that this survey technique was used to get to know different opinions regarding the lack of legitimacy to act of SUNARP in the face of demands for the nullity of a legal act due to extra-registration acts.

KEY WORDS: Lack of Legitimacy to Work, Sunarp, Nullity, Legal Act, Extra Registry Acts.

I. INTRODUCCIÓN

En la actualidad, nuestro sistema jurídico, señala que la falta de legitimidad para obrar del demandado: Zona Registral II – Sede Chiclayo y a SUNARP en las demandas de nulidad de acto jurídico por actos extra registrales, conduce a que SUNARP, duplique sus gastos de defensa, incremente sus costos de litigación, retarde la administración de justicia, y genere un ambiente de inseguridad jurídica a los administrados, lo que nos lleva a proponer este estudio de investigación a fin de brindar un aporte académico sustancial al mundo jurídico. Puesto que, esta investigación podría ser un instrumento de ayuda y orientación para que los administrados frente a los actos extra registrales tengan más conocimiento y a su vez, traten de no retardar la administración de justicia. Por ello, se analiza un caso concreto, las partes de un proceso demanda nulidad de acto jurídico contenido en una donación celebrado por Carlos Zoeger Silva y su Esposa Lucila Barragán Muro de Zoeger a favor de Luis Javiel Cherres, en tal razón, se precisa que la SUNARP plantea excepción de falta de legitimidad para obrar con la finalidad de ser excluido del proceso, indicando la entidad demandada que ella no es parte en la relación jurídica material y procesal, siendo lo discutido en el presente proceso una controversia entre intereses de terceros como es la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública de donación. Como podemos observar, la SUNARP está pidiendo que la excluyan del proceso debido a que, si siguen tomando en cuenta dicha posesión, pues, ocasionaría un gasto de defensa y a la vez, un retraso a la administración de justicia.

En este orden de ideas, el presente trabajo de investigación responde a la pregunta: ¿Cuál es el efecto de la falta de legitimidad para obrar del demandado en las demandas de nulidad de acto jurídico por actos extra registrales de la Zona Registral II de la ciudad

de Chiclayo? Cabe precisar que, dicha interrogante nos ayudará a tener un conocimiento más amplio respecto a los efectos que pueda ocasionar la falta de legitimidad para obrar, por parte de SUNARP. Por ello, se aplicará un cuestionario a 10 profesionales de derecho que tengan especialidad con el fin de encontrar posibles soluciones para este tema de investigación.

CAPÍTULO I: ANÁLISIS DEL OBJETO DE ESTUDIO.

1.1.PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Antes de enfocarnos en el tema a investigar, debemos de delimitar lo que significa investigación en el campo social, citando para esos efectos lo que el autor (Caballero, 1999) al respecto señala: *“Investigación es el conjunto de actividades que desarrollamos para obtener conocimientos nuevos; es decir, datos o informaciones que no poseemos y que necesitamos para tomar decisiones que contribuyan a resolver problemas cuya solución desconocemos, aunque ya sea de conocimiento de otros...Un dato es aislado, un conjunto de datos integrados y presentados como cuadros, gráficos, diagramas, esquemas, etc., se constituyen en información. En general, se dice que investigamos cuando buscamos datos o informaciones nuevos.”*

En esa misma línea el autor (Zelayarán,2000) indica: *“Se considera como esencia del objeto del conocimiento su aspecto interno, relativamente estable, se determina su naturaleza que lo distingue de otros objetos del conocimiento. En cambio, se conoce el fenómeno como el aspecto externo, más viable y cambiante del objeto del conocimiento, pero que a través de él se revela su esencia de un modo concreto”*

agregando que, según (Zelayarán,2000) precisa que *“es un proceso destinado a obtener el conocimiento científico acerca de la estructura, las transformaciones y los cambios de la realidad social, que el hombre busca comprender, para llegar a la esencia del conocimiento”*.

Frente a ello, podemos precisar que el ser humano no puede tener el conocimiento en un solo acto, por cuanto éste se obtiene de manera paulatina.

Así, una vez establecido por el investigador cual es el campo de investigación que analizará, lo que sigue es la formulación de las denominadas hipótesis que, en las ciencias sociales, así como en las ciencias jurídicas, existen en abundancia, y con las cuales se logrará que la investigación científica se desarrolle de forma ordenada tendiente a descubrir las leyes de la naturaleza y de la sociedad.

Según (Caballero,1999) precisa que, tras superar los pasos referidos, se forma la teoría, que no es más que *“el conocimiento concreto y multifacético de los objetos, fenómenos y proceso de la realidad que tratan de demostrar objetivamente, las causas, efectos y correlaciones del objeto de estudio, en el contexto de la naturaleza o de la sociedad”*.

Proponemos que nuestro campo de acción, será primordialmente el estudio de las normas jurídicas y su aplicación a un determinado grupo o comunidad social, lo que conocemos como dogmática jurídica, pues solo de aquella manera se puede corroborar si el Derecho, realmente, cumple con la misión asignada, cualquier sea su origen respecto a la regulación y control de las relaciones sociales e interindividuales, en ese sentido.

Según (Ribender, 1981) señala que: *“...a diferencia de las ciencias naturales o formales, que se caracterizan por la unidad de su objeto de estudio, el Derecho tiene un objeto múltiple y complejo de estudio, por cuanto presenta una pluralidad de*

dimensiones, pues, en la experiencia jurídica se encuentra como objeto de estudio los siguientes:

- a). El conjunto de normas que deben ser acatadas con independencia de la voluntad de los ciudadanos;*
- b). Como conducta social de los seres humanos que se manifiestan en la vida diaria, sujeta a la regulación y control de las normas jurídicas; y,*
- c). Como manifestación de la justicia y otros valores éticos-sociales...en consecuencia, la investigación científica en el campo del Derecho debe realizarse atendiendo al logro de tres diferentes metas cognoscitivas: la sociología jurídica, la dogmática jurídica y la axiología jurídica...”.*

Criterios con los cuales coincidimos, por cuanto si no se concretan en la vida social, las expectativas de comportamiento previstas o reguladas en las normas jurídicas, pues el derecho no habría realizado su labor, lo cual generaría repulsión y conflictos sociales, ya sea para quienes se dirigen las normas, además entre éstos y el Estado como emisor de las normas.

Luego de estas primeras aproximaciones sobre los aspectos metodológicos diremos que la investigación científica constituye el desarrollo metódico de percepción de las cosas, de fenómenos o procesos sociales, con la finalidad de explicar sus características, relaciones internas y externas dentro del contexto objetivo para la formulación de sus hipótesis, teorías y sistemas normativos; siendo la investigación jurídica una de sus derivadas, la cual está constituida por el proceso de exploración y explicación de los fenómenos jurídicos, que se realiza utilizando técnicas como la recopilación de datos, análisis y síntesis de datos experimentales o empíricos ,

proponiendo al adecuado planteamiento de nociones hipotéticas, teóricas y preceptos jurídicos, por lo cual podemos sostener que la finalidad inmediata de aquella investigación es la explicación y descripción de los fenómenos jurídicos, mientras que la finalidad mediata es la proposición de normas jurídicas, constituidas por las leyes, sean ésta de origen legislativo, o jurisprudencial, como los precedentes los cuales se establecen como doctrina o principio jurídico vinculante, tornándose en útiles para la regulación del comportamiento social.

Dentro de todo el universo de pautas metodológicas, la Escuela de Post Grado de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, se ha adherido al sistema investigativo detallado en los párrafos que anteceden al cual nos remitimos, esperando lograr con ello obtener el grado de Magister en Derecho.

Culminadas las pautas metodológicas procedemos a desarrollar el planteamiento del problema, se tiene como propósito describir las **variables a) Falta de legitimidad para obrar del demandado Zona Registral II – Sede Chiclayo y a SUNARP y b) Demandas de nulidad de acto jurídico por actos extra registrales y su incidencia**, por cuanto preocupa su implicancia sobre una realidad determinada puesto que esta falta de legitimidad para obrar del demandado: Zona Registral II – Sede Chiclayo y a SUNARP en las demandas de nulidad de acto jurídico por actos extra registrales, conduce a que SUNARP, duplique sus gastos de defensa, incremente sus costos de litigación, retarde la administración de justicia, y genera un ambiente de inseguridad jurídica a los administrados, lo que nos lleva a proponer este estudio de investigación a fin de brindar un aporte académico sustancial que pueda convertirse en un instrumento de ayuda y orientación para coadyuvar a una mejor legislación normativa para la mejora de esta

problemática, pudiéndose adoptar criterios de trabajo uniformes en el ámbito de trabajo de las Zonas Registrales a nivel nacional o en su defecto que este tipo de propuestas lleguen hacia nuestra Corte Suprema y se genere un Acuerdo Plenario que dirima esta problemática que como ya lo hemos señalado anteriormente viene generando diferentes tipos de afectaciones al Sistema de trabajo de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos.

1.2. FORMULACION DEL PROBLEMA

Lo anteriormente delimitado conlleva a formular la siguiente interrogante:

¿Cuál es el efecto de la falta de legitimidad para obrar del demandado en las demandas de nulidad de acto jurídico por actos extra registrales de la Zona Registral II de la ciudad de Chiclayo?

1.3. OBJETIVO

Partiendo de lo que el autor (Fernández,2010) refiere sobre los objetivos cuando indica que: *“En el planteamiento de investigación social o jurídica, es necesario establecer qué pretende la actividad de la investigación a realizarse, es decir cuáles son los objetivos. Hay investigaciones que buscan ante todo contribuir a resolver algún problema social; otros tienen como objetivo principal probar una teoría o aportar evidencia empírica a ésta”*; podemos manifestar que los objetivos deben precisarse con absoluta claridad en el proyecto estructurado de la propuesta investigativa, dado que con ellos se rebela lo que se quiere conseguir, cuál es la meta que se desea, pues constituyen las guías de estudios que deben observarse durante la evolución del tema considerado como problema de investigación.

1.3.1.- OBJETIVO GENERAL

Determinar que la falta de legitimidad para obrar del demandado en las demandas de nulidad de acto jurídico por actos extra registrales, conduce a que SUNARP duplique sus gastos de defensa, incremente sus costos de litigación, retarde la administración de justicia, y genera un ambiente de inseguridad jurídica a los administrados.

1.3.2.- OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Identificar los principales factores que conducen a los administrados a demandar a la Zona Registral II – Sede Chiclayo y a SUNARP de manera conjunta la nulidad de acto jurídico por actos extra registrales.
- Demostrar que SUNARP no tiene injerencia en la calificación e inscripción de los actos y derechos que emanan de otras dependencias y que acceden a los diferentes registros a cargo de las Zonas registrales, por ende, carece de responsabilidad y de legitimidad para obrar en las demandas de nulidad de acto jurídico por actos extra registrales.
- Demostrar que las demandas de nulidad de acto jurídico por actos extra registrales que incorporan a SUNARP como demandado solo generan al Estado duplicidad en gastos de defensa, mayores costos de litigación, y retardo en la administración de justicia, así como genera un ambiente de inseguridad jurídica a los administrados.

1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

El presente estudio pretende identificar cual es el efecto de la **falta de legitimidad para obrar del demandado en las demandas de nulidad de acto jurídico por actos extra registrales en la Zona Registral II-Sede Chiclayo**, lo cual permitirá elaborar propuestas legislativas o generación de disposiciones jurisprudenciales que permitan una más eficiente y celeridad administración de justicia, reducción de costos de litigación innecesarios al Estado, evitar duplicidad de defensa de una misma entidad y una mayor seguridad jurídica a los administrados.

Que, en esa perspectiva, es menester indicar que respecto al caso en particular la Zona Registral N°II-Sede Chiclayo cuya defensa en los procesos judiciales la ejerce la Procuraduría Pública de la SUNARP, fue parte demandada en 374 procesos civiles hasta Diciembre del 2020, siendo la causa principal de incoar dichas demandas de Nulidad de Acto Jurídico contra la Zona Registral II, Oficinas registrales que la comprenden, y/o SUNARP, el haber realizado la inscripción de un acto o derecho producido fuera del registro (sea notario, cónsul, autoridad administrativa, COFOPRI, etc).

1.5. HIPOTESIS

Planteamos lo siguiente:

Si la falta de legitimidad para obrar del demandado en las demandas de nulidad de acto jurídico por actos extra registrales de la Zona Registral II de Chiclayo, conduce a que SUNARP duplique sus gastos de defensa, incremente sus costos de litigación, retarde la administración de justicia y genere un ambiente de inseguridad jurídica a los administrados entonces al demostrar la falta de legitimidad para obrar de la Zona Registral II de Chiclayo en este tipo de demandas no sería necesario que este forme parte de este tipo de procesos.

CAPITULO II: LEGITIMIDAD PARA OBRAR

2.1. CONCEPTO

Si bien es cierto nuestro Código Procesal Civil no define la legitimidad para obrar, se refiere a ella, como una acción destinada a los sujetos a quienes, sean demandantes o sean demandados, la ley les faculta formular una pretensión determinada o también a la otra parte a contradecirla, así como a ser llamados al proceso para solicitar una declaración de certeza eficaz o a intervenir en el proceso por asistirles un interés en su resultado mismo del proceso.

En la legitimidad para obrar distinguimos dos aspectos, uno legitimidad activa que corresponde a quien sostiene la pretensión y otro la legitimidad pasiva, a quien la

contradice, aunque también existe un interés de terceros en muchos casos, los mismos que pueden integrarse dentro de la legitimidad activa o pasiva.

Para (Véscovi, 1984) precisa que *“es un concepto procesal, referido a la pretensión y al objeto del proceso, esto es, al derecho sustancial reclamado”*(p.196). Por su parte (Rocco, 1976) agrega que *«tales criterios tienen que constituir un conjunto orgánico de reglas que sirvan para establecer qué sujetos pueden hacerse actores en juicio, formulando la demanda judicial, esto es, a qué sujetos les es jurídicamente lícito pretender la prestación de la actividad jurisdiccional, y por consiguiente, les es jurídicamente posible formular la demanda judicial, con la cual piden una determinada providencia jurisdiccional, frente a otro u otros determinados sujetos ... aquí hablamos de una licitud y de una posibilidad jurídica, no de una mera posibilidad o licitud de hecho»* (p.351-352)

Algunos tratados dan la misma interpretación a la legitimidad con la titularidad del derecho material de aquél que acude ante la instancia judicial, a fin de solicitar la protección a sus derechos, como, por ejemplo: en el caso de un conflicto producido en un contrato de compraventa, sólo quienes intervienen como comprador y vendedor respectivamente, tendrán legitimidad para obrar. Dentro de esta perspectiva, que concuerda con la corriente abstracta de la tutela efectiva, concluimos que para que exista esta figura, es suficiente la afirmación de la existencia de la posición autorizada por ley, por lo que, en ese sentido, estaremos invadiendo la esfera de la determinación de la inexistencia o existencia del derecho material.

2.2. DENOMINACION

La denominación más extensa en la doctrina es la de legitimatio ad causam o legitimación en la causa. Según (Chiovenda,1948) establece que conviene considerar la denominación antigua de legitimatio ad causam o legitimación a la causa. Para él, “*la denominación de legitimación para obrar se presta a confusiones con el interés procesal para accionar y con el interés sustancial*” (p. 185).

En el Código Procesal Civil Peruano se utiliza el término de legitimación para obrar, imitando a un sector importante de la doctrina Italiana así como al Código Procesal Civil y Comercial de la Nación de Argentina.

Entendemos que la “legitimidad ad causam” o la legitimidad para obrar, es necesario para quien interviene en un proceso, involucra a que el proceso deba entenderse entre los mismos sujetos que integran la relación jurídica material. Como su propio nombre lo indica, tener legitimación en la causa incoada, esto es, ser el sujeto que conforme a la ley sustancial formule o contradiga las pretensiones de la demanda.

2.3. LEGITIMIDAD PARA OBRAR Y DERECHO MATERIAL

Considerando la postura a adoptar frente a la concepción de acción, conllevará a conceptualizar la legitimidad para obrar.

Contamos así dos posiciones predominantes en la doctrina:

- a) Para una tendencia, es una condición de la sentencia favorable, ello involucra que los derechos subjetivos privados sólo los podrá hacer valer los titulares de la relación jurídica material contra quienes forman parte de ella. Así, en una pretensión sólo el titular del bien estará legitimado para plantear la pretensión y la otra parte para contradecirla.

Esta tendencia es producto de concebir la acción como un derecho a la tutela de un derecho realmente existente, que anteriormente se ha denominado corriente concreta.

Chiovenda, en esta postura, expresa que *«para que el juez estime la demanda, no basta que considere existente el derecho, sino que es necesario que considere que éste corresponda a aquel que lo hace valer, y contra aquel contra quien es hecho valer»*.

- b) En otra tendencia, se arguye que para la existencia de legitimidad para obrar sea activa o pasiva, no es necesario que las partes del proceso sean titulares de la relación jurídica material; esto es que, en una pretensión que concierne a una relación obligacional, el acreedor y el deudor deban ser las partes procesales, sino que expresen serlo, porque de otra manera significaría volver a las teorías concretas.

Explica Allorio, que “para resolver afirmativamente el problema procesal referente a la legitimación para accionar, basta (según la regla) constatar que el actor ha deducido en juicio una relación jurídica, afirmando que él y el demandado son los sujetos de ella. Pero para que evidentemente la demanda judicial sea reconocida fundada en el mérito, es necesario, entre otras cosas, que, de acuerdo a los resultados del proceso, la afirmación del actor acerca de la subjetividad activa y pasiva de la relación controvertida,

se manifieste favorablemente. Hay que repetir hasta la saciedad que esta última indagación no es en modo alguno una indagación referente a la legitimación para accionar, sino una de las indagaciones necesarias para llegar a la decisión de la existencia de la relación sustancial (de ordinario: relación de derecho privado) controvertida” (p.270)

Como bien lo señala (Rocco, 1976): *“la titularidad efectiva o solamente afirmada de la relación o del estado jurídico (objeto de la providencia judicial pedida), constituye el criterio básico para la determinación de los sujetos legitimados para el ejercicio de una acción determinada”* (p.360).

Frente a lo mencionado, se puede decir que, para que una persona se encuentre legitimada a ejercer su derecho en un proceso, sólo deberá alegar ser el sujeto que la ley autoriza para requerir la tutela judicial de un derecho material determinado, y de la misma forma, que la persona a quien se le demanda sea aquella quien conforme a la norma deben recaer los efectos de la cosa juzgada.

2.4. LEGITIMIDAD PARA OBRAR DE LOS TERCEROS

A la par de la legitimidad activa (del demandante) y pasiva (del demandado), encontramos la legitimidad para intervenir, que es establecida por ley para quienes intervienen en un proceso o litigio ya iniciado entre otras personas, sin que necesariamente hayan tenido la condición inicial de demandante ni demandado.

Es a lo que se denomina el instituto procesal de la intervención e terceros, regulada en nuestro Código Procesal Civil en su artículo 97 y artículos siguientes.

Existen diversas formas reconocidas de intervención de terceros. Hay casos en los que el tercero realiza su apersonamiento al proceso por voluntad propia, mientras que en otros es emplazado para su intervención, a solicitud de una de las partes o cuando lo requiere el juez de oficio, así también, en determinados casos el tercero interviene porque se encuentra interesado en lo que resulte del proceso pese a no ser titular de la relación jurídica material, en otros casos alegan hechos excluyentes u opuestos al de las partes, etc. Según las características de cada forma de intervención de terceros, la ley procesal establece quienes se encuentran legitimados para intervenir en el proceso.

Existen determinados casos, como los regulados en el artículo 98 del código procesal civil, en la cual el tercero pasa a formar parte del grupo de sujetos que ostentas legitimación activa o pasiva (intervención litisconsorcial), así como los regulados en el artículo 97 del mismo código adjetivo en la que el tercero asumirá una postura secundaria, aunque ello no sea óbice a que pase a integrar la posición de la parte demandante o demandada en el proceso, según coadyuve con ellas respetivamente (intervención coadyuvante).

2.5. LEGITIMATIO AD CAUSAM Y LEGITIMATIO AD PROCESUM

La doctrina clásica contrapuso los conceptos de Legitimatío Ad Causam y Legitimatío Ad Procesum, para referirse a esta última como el presupuesto procesal de la capacidad jurídica de las partes, lo cual constituye un legítimo presupuesto procesal, de

tal modo que, si no está presente el proceso deviene en inválido. Por el contrario, la Legitimidad Ad Causam o también llamada Legitimidad para Obrar, no conforma un presupuesto procesal, sino un requisito para que la autoridad judicial se encuentre en capacidad de resolver el fondo de la causa.

2.6. LA LEGITIMIDAD PARA OBRAR- PRESUPUESTO DE LA PRETENSIÓN Y CONTRADICCIÓN.

La legitimidad para obrar es un presupuesto de la pretensión y la contradicción, mas no una condición, exigencia, ni elemento de la acción, constituyéndose en un presupuesto de la pretensión y de la contradicción para que el juez tenga la posibilidad de pronunciar sentencia de fondo o de mérito, sin perjuicio de que al examinar el derecho emita una sentencia favorable o desfavorable al accionante.

Como lo ha expresado (Echandía, 1984):

(...) la legitimidad para obrar “es un presupuesto de la pretensión contenida en la demanda y de la oposición que a aquella formula al demandado, para que sea posible la sentencia de fondo, que resuelva sobre ellas...Estar legitimado en la causa significa tener derecho a exigir que se resuelva sobre las peticiones formuladas en la demanda, es decir, sobre la existencia o inexistencia del derecho material pretendido, ya por medio de sentencia favorable o desfavorable” (pg. 289,290 y 291).

En ese contexto, el juez sólo podrá emitir pronunciamiento sobre el fondo de la litis si previo a ello ha establecido la existencia de legitimidad para obrar sea activa o pasiva, siendo que, en caso de percatarse que no existe legitimidad, se circunscribirá a un

pronunciamiento inhibitorio sobre el fondo, ello por cuanto no se encontrará en capacidad de examinar ni decidir sobre la existencia o inexistencia del derecho material cuya tutela se pretende.

2.7. OPORTUNIDAD PROCESAL PARA DETERMINAR LA EXISTENCIA DE LA LEGITIMIDAD PARA OBRAR

Instaurado el proceso de conocimiento, la oportunidad para que el juez de manera ordinaria resuelva respecto a la existencia o inexistencia de la legitimidad para obrar, se da en la emisión de la sentencia definitiva y antes de determinar la existencia del derecho sustantivo cuya protección es objeto de la demanda.

Es menester señalar que en nuestro Código Procesal Civil se contempla en su artículo IV del Título Preliminar que el accionante cuando formula su demanda debe alegar la legitimidad para obrar, sin exigir mayor comprobación en ese instante. No obstante, los códigos más modernos facultan al magistrado que, en salvaguarda de la economía procesal, desestimen de manera preliminar el trámite de una demanda cuando es absolutamente expresa la falta de legitimidad para obrar. Pues esto libra de que se realice una actividad procesal inútil, caso contrario se tendría que esperar a la culminación del proceso judicial para llegar a la emisión de la sentencia definitiva y que recién allí el juez advierta la imposibilidad de analizar la falta de la legitimidad, pese a que desde el inicio resultaba evidente dicha situación.

Nuestro ordenamiento jurídico sigue esa misma tendencia, lo cual permite que el juez declare improcedente la demanda cuando advierta que el demandante carece en forma manifiesta de legitimidad para obrar. Así se encuentra establecido en el artículo

427° inciso 1.0 del Código Procesal Civil y en la parte final de dicho artículo, siendo que en caso el Juez no lo advirtiera inicialmente, la parte demandada podrá alegar la falta de legitimidad vía excepción, conforme a lo prescrito en el artículo 446, inciso 6.0 del citado código.

Si el juez ampara la excepción propuesta, en caso de trate de falta de legitimidad para obrar del demandante, se anulará todo lo actuado y el proceso civil concluye; y en caso de que trate de falta de legitimidad para obrar del demandando, tendrá la potestad de resolver por la suspensión del proceso judicial hasta que la parte demandada fije la relación jurídica procesal entre las personas que el juez ordene, dentro del plazo que fije pertinente y de no llegar a subsanarse o precisar dicha relación en el plazo concedido se concluirá el proceso (artículo 451 del código procesal civil).

Este tipo de excepción plantea la imposibilidad de que haya un pronunciamiento válido sobre el fondo de la litis, al no existir coincidencia entre la parte que integra la relación jurídica sustantiva y aquella que integra la relación jurídica procesal, es decir que el accionante no sea el titular de la acción que se pretende o que no sea el único, o que la pretensión formulada contra el demandado sea completamente ajena a éste, o que no sea el único que deba emplazarse.

CAPITULO III: NULIDAD DE ACTO JURIDICO

3.1. DEFINICIÓN DEL ACTO JURIDICO

Para Casanova 2016 (citando a Cuadros, 1996) se denomina acto jurídico a *hechos voluntarios lícitos realizados con el propósito de establecer relaciones jurídicas*, es la manifestación de voluntad para producir consecuencias de derechos, que sean reconocidas por la legislación vigente como válidos.

Se entiende como acto jurídico a aquellos actos voluntarios realizados al amparo de la legislación, efectuados con la finalidad de conformar relaciones jurídicas, entendiéndose esto como el adquirir, el conservar, el modificar, el transferir e incluso suprimir derechos u obligaciones.

Ante lo expuesto, se considera que un acto jurídico es una declaración de voluntad con el fin de producir consecuencias jurídicas, consistentes en la adquisición de derechos o deberes, y la modificación o extinguir una relación jurídica existente.

3.2. DEFINICIÓN DE NULIDAD DE ACTO JURIDICO

Todo acto jurídico es pasible de ser anulado, si no se ha efectuado conforme a ley, para Casanova Negocio nulo tiene el significado de *ningún* negocio, es decir no existe. Sin embargo, es bueno diferenciar la nulidad de la inexistencia, en tanto el negocio tenga la apariencia existir o no exista. Resultando ser la nulidad la forma más severa de invalidez.

Si los actos jurídicos no cuentan con elementos esenciales, o estos son realizados sin respetar las leyes vigentes o contraviniendo dichas disposiciones legales, también son nulos.

Por otro lado, un negocio nulo es considerado como no celebrado, al punto que las partes y/o los terceros pueden prescindir de él. Por tanto, cuando un acto jurídico nulo tiene consecuencias propias de un acto ilícito. Tomando en cuenta, Según Casanova 2016 (citando a Meza, 2003) establece que, *“la nulidad no es convalidable por acto posterior de las partes y puede ser invocada por cualquier interesado, por el ministerio público o incluso ser declarada de oficio por el juez. Sin embargo, la pretensión de nulidad prescribe a los 10 años, lo que hasta cierto punto puede producir el efecto de una convalidación”*.

3.2.1 NULIDAD ABSOLUTA

Para nuestra legislación, no se encuentra la definición de lo que entendemos por acto jurídico nulo, pero si considera la relación de causales que van a conducir a la declaración que corresponde a nulidad absoluta, precisando los legitimados que puedan interponer la acción correspondiente.

Para Casanova 2016 (citando a Meza, 2003) establece *“que es necesario reiterar que el acto jurídico nulo es el que carece de algunos de los elementos esenciales, al celebrarse infringiendo normas imperativas o de orden público que están precisadas en el art. 140 del Código Civil”*.

3.2.1.1 CAUSALES DE NULIDAD ABSOLUTA

Para poder conocer cuáles son las causales de nulidad absoluta, nos tenemos que referir al art. 219 del código civil peruano, las mismas que procedemos a detallar:

a. La falta de manifestación de voluntad.

Entendemos por manifestación de voluntad como uno de los elementos esenciales del negocio jurídico. Si hay una falta de manifestación clara e indudable no podemos hablar de negocio jurídico, ni siquiera aparente, en consecuencia, su sola ausencia lo determina.

b. La incapacidad absoluta

Consiste cuando el agente es un incapaz absoluto y, por ende, no puede celebrar el acto jurídico, nuestra legislación precisa que *“son incapaces absolutos los menores de 16 años o cuando se encuentra privado de discernimiento o cuando la persona no puede expresar su voluntad de manera indubitable, en estos casos, los actos jurídicos que los mismos pudieran celebrar, devienen en nulos de pleno derecho al configurarse la segunda causal del art. 219 del Código Civil”*, en concordancia con lo que establece el art. 43 del código civil.

c. La imposibilidad física o jurídica del objeto o su indeterminabilidad.

Según Casanova 2016 (citado por Torres 2001) establece que “*el acto jurídico se dirige a dar creación a una relación jurídica o a regular, modificar o extinguir la creada anteriormente. Por eso, la relación jurídica, que genera derechos y deberes para los sujetos, constituye el objeto requerido por el art. 140 inciso 2 como requisitos de validez de todo acto jurídico, y para cuyo efecto, debe reunir las características que la misma norma le precisa*”. (p.62)

d. Simulación Absoluta

Según Casanova 2016 establece que “*la simulación puede ser absoluta o relativa. Es absoluta cuando las partes, no teniendo intención alguna de quedar jurídicamente vinculadas, fingen celebrar un negocio. Es relativa cuando las partes, teniendo la intención de quedar jurídicamente vinculadas por determinado negocio, fingen celebrar uno distinto del que en realidad celebran*”.

e. La ilicitud de la finalidad

Según Casanova 2016 precisa que “*el acto jurídico debe tener una finalidad lícita. La ilicitud se determina cuando la manifestación de voluntad no se dirige a la producción de efectos jurídicos que puedan recibir tutela jurídica*”.

f. La inobservancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad

Según Casanova 2016 (citando a Meza 2003) establece que *“la otra posición encontramos a las formas ad probationem, es decir, que no existe una forma predispuesta, sino que es factible de prueba, lo que muchas veces causa confusión, ya que existen algunos artículos del Código Civil que pueden interpretarse en ambos sentidos”*.

g. La declaración de nulidad por la ley

En nuestro ordenamiento jurídico, existen artículos, con una frase “bajo sanción de nulidad”, la misma que se entiende como la obligación de cumplir lo prescrito caso contrario deviene la nulidad inmediata.

h. La oposición a las normas de orden público

Según Casanova 2016 precisa que, *“la doctrina juzga de peligrosa la admisión de las nulidades virtuales. Empero, la misma doctrina reputa que ellas no implican que operen automáticamente, sino que los jueces tengan la facultad de declararlas con el sustento de la norma imperativa contravenida por la autonomía privada. Por lo general, las nulidades virtuales están integradas a las normas prohibitivas en las que no se advierte la sanción de nulidad”* (p.64)

CAPITULO IV: EL SISTEMA NACIONAL Y LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PUBLICOS

4.1. EL SISTEMA Y SU FINALIDAD

El sistema de los Registros Públicos en nuestro país, tiene su punto de partida en Ley del 02 de enero del año 1,888, al promulgarse la norma que lo crea los Registros Públicos, luego a partir de 1,994 fueron creándose en el país algunos registros de carácter público que permitían registrar muebles, inmuebles, los mismos que coexistieron en algunas entidades públicas y ministerio del país.

Antes de la promulgación de la Ley 26366 (16 de Octubre del año 1994) denominada " Ley de Creación del Sistema Nacional y de la Superintendencia Nacional de Los Registros Públicos", se habían creado los Registros siguientes: El Registro de la Propiedad Vehicular, el Registro de Embarcaciones Pesqueras, el Registro de Concesiones y Prenda Minera, el Registro Fiscal de Ventas a Plazos, entre otros; los mismos que dependían en forma aislada de los Ministerios de Ministerio de Transportes y Comunicaciones; de Pesquería; de Energía y Minas; de Industrias, respectivamente.

Con la creación el Sistema Nacional de los Registros Públicos, se produce una organización moderna encargada de la actividad registral de manera pública y abierta, esta nueva organización otorga al país un cambio cualitativo esencial en el sistema de protección de la propiedad, al unificarse los registros existentes en una sola organización de manera sistematizada y orgánica, colocando al país a la vanguardia en protección de la actividad registral en la región, esto permitió un proceso de centralización de la

normativa al unificarse la legislación de una manera coherente, ordenada y sistemática, y basada en los principios del derecho registral, las leyes y su regulación se fueron implementando por normas coherentes dejando atrás la incoherente legislación anterior a la unificación.

La finalidad principal por la cual se crea la SINARP es la de *“preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país, orientado a la especialización, simplificación, integración y modernización de la función, procedimientos y de gestión de todos los registros que lo integran”*¹.

4.2. LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

La misma Ley de su creación, define a la SUNARP como: *“un organismo descentralizado autónomo del sector Justicia y entre rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos SINARP, con personería jurídica de derecho público, con patrimonio y autonomía funcional, jurídico registral, técnica, económica, financiera y administrativa”*

4.2.1. OBJETO DE LA SUNARP

La SUNARP, conforme a la Ley 26366, *“tiene por objeto dictar las políticas y normas técnico- administrativas de los Registros Públicos, estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad*

¹ Ley N° 263366: Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los

de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional. La SUNARP, tiene su domicilio y sede principal en el Departamento de Lima, provincia de Lima; podrá establecer oficinas descentralizadas en el territorio de la República”.

4.3. REGISTROS QUE INTEGRAN LA SUNARP

Las leyes que regulan nuestro Sistema Nacional de los Registros Públicos precisan cuales con los registros del sector público como está integrado, y como está agrupado en cuatro grandes registros los cuales son: **El Registro de Personas Naturales** (integrado por los Registros de: Mandatos y Poderes, Testamentos, Sucesiones Intestadas, Comerciantes y Registro Personal), **El Registro de Personas Jurídicas** (que lo integran el Registro de Personas Jurídicas, Mercantil, Sociedades Pesqueras, Sociedades Mineras, Sociedades de Registro Público de Hidrocarburos, Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, Sociedades Mercantiles), **Registro de Propiedad Inmueble** (que comprende los Registros de Predios, de Concesiones para la explotación de los Servicios Públicos y Registro de Derechos Mineros), y por último el **Registro de Bienes Muebles** (conformado por Registro de Bienes Muebles, de Naves y Aeronaves, de Propiedad Vehicular, Registro Mobiliario de Contratos y el Registro de Embarcaciones Pesqueras y Buques)

4.4. ORGANOS DE ALTA DIRECCION DE LA SUNARP

4.4.1. EL SUPERINTENDENTE NACIONAL

El Superintendente Nacional de los Registros Públicos es de acuerdo a ley el funcionario de mayor nivel jerárquico en la SUNARP y por ende representa legalmente a la institución.

La ley le otorga el nivel de viceministro por el alcance de responsabilidad de la función, siendo que el cargo se efectúa por designación del Presidente de la República, previa propuesta del titular del Ministerio de Justicia, el periodo de su nombramiento es por cuatro años; de acuerdo a ley, Asimismo para su remoción en el cargo debe incurrir en actos de probada incompetencia, negligencia e inmoralidad.

De conformidad con la ley de creación de SUNARP sus obligaciones son fundamentalmente la dirección y la supervisión integral de las actividades de los órganos que conforman la SUNARP, y todo lo que ello involucra.

4.4.2. EL SUPERINTENDENTE ADJUNTO

El Superintendente Adjunto de conformidad con la ley es el funcionario que sigue al Superintendente Nacional de SUNARP, sus funciones son de supervisión de carácter técnico registral y está obligado a contribuir en el desarrollo de las demás actividades que le sean encargadas, asimismo reemplaza al Superintendente Nacional cuando este se ausente o tenga impedimento temporal por razón del cargo.

Sus funciones y atribuciones están dirigidas a la supervisión del cumplimiento de las políticas y estrategias institucionales, designar a los miembros de los distintos Tribunales Registrales, reemplazar al Superintendente Nacional en caso de que éste de ausente, entre otros.

4.4.3. DIRECTORIO DE LA SUNARP

Es el órgano del más alto nivel cuya responsabilidad radica en aprobar las políticas de administración de la SUNARP, el mismo que lo preside el Superintendente Nacional

de los Registros, conforme a ley, y que permite cumplir los fines y objetivos que están regulados en la ley de creación:

4.4.3.1. INTEGRANTES DEL DIRECTORIO DE LA SUNARP

De acuerdo a ley el Directorio de SUNARP lo conforman el Superintendente Nacional de Sunarp, y los otros tres representantes designados por la Presidencia del Consejo de Ministros, Ministerio de Economía y Finanzas y uno por COFOPRI.

Sus funciones principales, son el de establecer la política registral a nivel nacional, el nombramiento y remoción a los jefes de los órganos desconcentrados a propuesta del Superintendente Nacional, ratificar el ROF de la Entidad, el cual es aprobado por el superintendente, y aprobar la política laboral de SUNARP, así como de sus remuneraciones.

4.5. ASIENTO REGISTRAL

4.5.1. DEFINICIÓN

El asiento registral es aquel que expresa un acto jurídico, en donde proviene de manera directa o inmediatamente un derecho inscrito, este acto jurídico debe constar con el respectivo título que lo sustenta.

Cabe precisar en ese sentido que, la inscripción en el registro no tiende a convalidar actos que son nulos con arreglos de alguna disposición que esté vigente. Por ello, según Casanova 2016 establece que, “*en los casos en que por error se hubiese*

inscrito un título, contraviniendo lo previsto en los párrafos anteriores, procederá la calificación e inscripción, de ser el caso, del título presentado con anterioridad, dejándose constancia de esta circunstancia en el asiento” (p.65).

4.5.2. CONTENIDO GENERAL DEL ASIENTO DE INSCRIPCION

Según (casanova 2016) establece que, *“todo asiento de inscripción contendrá un resumen del acto o derecho materia de inscripción, en el que se consignará los datos relevantes para el conocimiento de terceros, siempre que aparezcan del título; así como, la indicación precisa del documento en el que conste el referido acto o derecho; la fecha, hora, minuto y segundo, el número de presentación del título que da lugar al asiento, el monto pagado por derechos registrales la fecha de su inscripción y, la autorización del registrador responsable de la inscripción, utilizando cualquier mecanismo, aprobado por el órgano competente, que permita su identificación” (p.65).*

En ese sentido podemos manifestar que el Asiento de Inscripción es un extracto del título de manera formal; esto es, un resumen del acto jurídico o contrato inscrito, con el objeto de facilitar el acceso al usuario del contenido del título material para su mejor comprensión.

Cabe precisar que, las inscripciones se practicarán siempre y cuando no existiera ningún tipo de defectos, omisiones o cualquier otra circunstancia válidamente acreditada, la cual debe estar contemplada en las normas legales, siendo los plazos legales para su calificación de 7 días posteriores a la fecha en que se generó el asiento de presentación o en caso de reingreso del título dentro de los 5 días siguientes, procediendo el registrador

a realizar la verificación del plazo en la cual se encuentra vigente el asiento de presentación.

En este punto, es menester referirnos a la calificación registral, la cual constituye la evaluación que realiza el registrador en caso se realice en primera instancia, o el Tribunal Registral, órgano colegiado que actúa en segunda instancia, a fin de corroborar si los títulos que se presentan cumplen con las formalidades requeridas por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro, es decir la legalidad de los documentos presentados en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, ello en atención a lo que resulte del contenido de la documentación presentada, sus antecedentes y de los asientos de inscripción, siendo que la calificación en este sentido comprende la verificación de los obstáculos que puedan emanar de las partidas registrales y el acto o derecho, y que la misma se realice sobre la base del título presentado y de los antecedentes registrales que obran en el registro pertinente.

Una vez inscrito el título, el asiento registral que contiene el extracto del acto, goza del Principio de Legitimación, en el cual se concibe que los asientos registrales se presumen exactos y válidos, produciendo todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no exista rectificación alguna en los términos establecidos en el Reglamento General de los Registros Públicos, se declaren inválidos sea en vía judicial o arbitral, o se cancelen en sede administrativa ya sea por haberse suplantado la identidad de alguno de los otorgantes o por falsedad documentaria, conforme a las normas establecidas, Ejemplo: Ley N° 30313, que regula la oposición al procedimiento de la inscripción registral, cancelación de asiento entre otros.

4.6. CANCELACION DEL ASIENTO DE INSCRIPCION

4.6.1. DEFINICIÓN

La extinción de inscripciones se realiza respecto a terceros en el momento que el registro efectúa la cancelación del asiento correspondiente, salvo exista disposición en contrario. Asimismo, en aquellas situaciones posteriores, donde se inscriban actos o derechos que van a suplir los efectos legales de los asientos registrales que le preceden, como, por ejemplo: en caso de una compra venta de un vehículo motorizado por haberse ejecutado extrajudicialmente la garantía mobiliaria de dicho bien mueble, conlleva a la extinción de la inscripción de dicho gravamen.

Según (Casanova, 2016) establece que, *“también se cancelarán de oficio o a petición de parte, los asientos de inscripción o de anotación preventiva cuando contengan actos que no consten en los títulos consignados como sustento de los mismos o cuando se hayan extendido sin estar comprendidos en la rogatoria de inscripción”* (p.68).

Asimismo, es preciso señalar que, el artículo 94 del **Reglamento General de los Registros Públicos**, que fuera aprobado mediante Resolución N° 126- 2012-SUNARP/SN, establece los supuestos de cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas, dentro de las cuales se enumera en el primer supuesto a aquellas cancelaciones que se originan por extinción del bien (ejem: un vehículo inscrito es siniestrado, el desguace de una embarcación pesquera, etc.), extinción de la persona

jurídica (ejem: disolución) o el derecho inscrito (ejem: extinción de un poder por fallecimiento del otorgante y a favor de quien se otorgó), asimismo se establece el supuesto de extinción cuando se declara la nulidad del título en cuya virtud fueron extendidos, cuando se declara la nulidad de la inscripción o anotación preventiva por adolecer de alguno de los requisitos esenciales establecidos en el reglamento del registro pertinente, sin perjuicio de los supuestos de rectificación de asientos previstos en el reglamento general de los registros públicos, otro supuesto es cuando se produce la caducidad de la inscripción o anotación preventiva por mandato de la Ley o por el transcurso del tiempo prevista en la misma, y el último supuesto, el cual se origina cuando por disposición especial se establecen otros supuestos de cancelación distintos a los previstos anteriormente.

En el tema que abordamos, nos referimos al segundo supuesto, al tratarse de cancelación de asiento por haberse declarado la nulidad del título en cuya virtud fue extendido.

4.6.2. CANCELACION POR NULIDAD DEL TITULO

Según (Casanova, 2016) precisa que, *“la nulidad del título supone la nulidad de la inscripción o anotación preventiva extendidas en su mérito, siendo la resolución judicial que declare dicha nulidad, título suficiente para la cancelación del asiento respectivo”* (Art. 99 del Reglamento General de los Registros Públicos). Ante ello, menciona que cuando se requiera la intervención de algún titular del derecho, para proceder con la cancelación por nulidad de título, y este no consintiere con este acto, el interesado podrá recurrirlo por vía judicial.

Es en este punto, donde se requiere la intervención de la instancia judicial, a través de los juzgados civiles, puesto a que la persona afectada por la celebración de un acto jurídico cuyo otorgamiento ha sido viciado por causal de nulidad, plantea distintas demandas ya sea por Nulidad de Acto Jurídico, Nulidad de Asiento Registral, Nulidad de Título, Nulidad de Transferencia, Nulidad de Inscripción, etc, los cuales se formulan contra las partes que han participado en la celebración de un acto jurídico sea en vía notarial, administrativa, etc, a lo que denominamos sede extra registral, por cuanto en su emisión u otorgamiento no ha intervenido el registro. En ese sentido podemos manifestar que los asientos registrales no son autónomos, sino que se generan a partir de actos jurídicos fuera del registro. Bajo esa perspectiva a la SUNARP no le corresponde determinar quién es el titular o propietario del derecho o bien materia de litis, por cuanto no es un ente constitutivo de derechos.

Si el Juez declara fundada la demanda de Nulidad de Acto Jurídico, pues se dispondrá la cancelación del asiento registral que contiene el acto jurídico declarado nulo, por cuanto la SUNARP no convalida estos actos.

MATERIAL Y MÉTODO

I.1. Tipo y Diseño de Investigación

I.1.1. Tipo de Investigación.

La investigación es de tipo mixto, en el nivel propositivo.

Para Hernández (2018) precisa que:

Los métodos mixtos representan un conjunto de procesos sistemáticos, los que pueden ser *empíricos y también críticos de investigación e implica procesos para recolección y análisis de los datos cuantitativos y cualitativos, mediante este método, se tiene que integrar los datos para una discusión conjunta, que permita realizar inferencias producto del proceso de la información obtenida (metainferencias) logrando de esta manera tener una comprensión efectiva del fenómeno objeto del presente estudio.*

Por tanto, el propósito de esta investigación titulada “Falta de Legitimidad para Obrar del Demandado: Zona registral II– Sede Chiclayo y a SUNARP en las demandas de Nulidad de Acto Jurídico por actos extra registrales”, consiste en determinar que la falta de legitimidad para obrar del demandado en las demandas de nulidad de acto jurídico por actos extra registrales, conduce a que SUNARP duplique sus gastos de defensa, incremente sus costos de litigación, retarde la

administración de justicia, y se genere un ambiente de inseguridad jurídica a los administrados.

I.1.2. Diseño de Investigación: No Experimental

Hemos considerado como diseño de investigación las características del diseño metodológico, y considerando que la investigación con relación al tratamiento de la información relevante, solo nos hemos limitado a observar los hechos, sin manipular ni controlar los mismos, tan solo a evaluar los mismos dentro del contexto en que se realizan, por lo tanto, el diseño es No experimental, y los resultados se han adquirido mediante la obtención de los datos de manera directa de las fuentes de información.

Siendo también la presente investigación de carácter transversal, considerando que al obtener los datos sin manipular los mismos, sino analizado en el contexto, este se consolida en virtud a que la adquisición de los datos se compila un solo acto (mediante aplicación de encuestas), lo cual permitió especificar las variables; así, se pudo verificar la incidencia e influencia que tiene cada variable sobre la otra.

I.2. Población y muestra

I.2.1. Población

El portal Question Pro (2020) en el artículo *What is the difference between population and sample?*, establece que la población de una investigación está constituida por un conjunto de elementos, cuyas características son comunes en su integridad.

Según Hernández (2018) precisa que:

“Las poblaciones deben situarse de manera concreta por sus características de contenido, lugar y tiempo, así como accesibilidad. De nada te sirve plantear un estudio si no es posible que tengas acceso a los casos o unidades de interés. Es importante perfilar con exactitud los criterios de inclusión y exclusión de la muestra” (pp. 199).

Frente a lo mencionado, se puede decir que la población de esta investigación está conformada por profesionales del derecho constituidos por especialistas, jueces, abogados litigantes, en derecho civil que ejercen en la ciudad Chiclayo, precisando que los magistrados también son de los despachos judiciales de Chiclayo.

I.2.2. Muestra

Considerando que he aplicado el instrumento de recolección de datos (cuestionario) a un total de 10 profesionales del derecho constituidos por especialistas, jueces, y abogados litigantes en derecho civil que ejercen en la ciudad Chiclayo, precisando que los magistrados también son de los despachos judiciales de Chiclayo, la muestra es de carácter no probabilístico. La muestra ha quedado determinada de la siguiente manera:

PROFESIONALES DERECHO ESPECIALISTAS MATERIA CIVIL	EN EN	N° DE PARTICIPANTES
PROFESIONALES DERECHO	DE	10
TOTAL PARTICIPANTES	DE	10

I.3. Técnicas de recolección de datos, validez y confiabilidad

I.3.1. Técnica:

Observación

Se recurrió con la finalidad de poder observar con detenimiento los hechos, que luego de su procesamiento nos permitió analizar la información debidamente procesada pudiendo observar los aspectos centrales de la investigación, así como los derivados de la misma.

Encuesta

Se utilizó una encuesta por muestreo, diseñada mediante un conjunto de cuestiones cuyo objetivo fue analizar ¿Cuál es la percepción? de la población usuaria y en general sobre la falta de legitimidad para Obrar del Demandado: Zona registral II– Sede Chiclayo y a SUNARP en las demandas de Nulidad de Acto Jurídico por actos extra registrales, para la elaboración de la misma se ha utilizado una escala de valoración para todas la preguntas utilizando el tipo nominal que corresponde a las siguientes opciones de respuesta:

- Totalmente en desacuerdo (1)
- En desacuerdo (2),
- Ni de acuerdo ni en desacuerdo (3),
- De acuerdo (4) y
- Totalmente de acuerdo (5).

Toda encuesta aplicada en una investigación es utilizada como un instrumento básico, ya que en la recolección de datos se van a obtener datos de forma organizada, medible, cuantificable, así los indicadores obtenidos nos permitirán su análisis unificado ya que todo cuestionario cumple con una función específica, una vez analizado los datos podremos tabularlos y contrastarlos con nuestra hipótesis, o marco teórico considerado pudiendo validar o no nuestra hipótesis.

El modelo cuestionario usado me permitió redactar preguntas cerradas de forma coherente, la organización del mismo fue de manera secuenciada y estructurada con la finalidad de respetar los parámetros planteados y obtener la información necesaria con el cuidado debido a fin de que guarde relación con los planteamientos de la presente investigación.

II.3.2. Validez

La encuesta fue revisada y validada conforme a los procedimientos de la investigación científica por expertos especialistas en derecho civil.

Para el proceso de validación del cuestionario aplicado materia de la presente investigación, se ha utilizado el siguiente procedimiento:

- a) Se invitó y seleccionó a diversos expertos en la materia de derecho civil con grado de magister.

- b) Los expertos analizaron, revisaron y evaluaron las propuestas contenidas en la encuesta/cuestionario, mediante un trabajo conjunto recibí sus sugerencias, las cuales de acuerdo a las características de las mismas las más relevantes que fueron acogidas, lo que me permitió mejorar el aspecto metodológico de la misma.

- c) Una vez que los expertos y asesores, aprobaron las cuestiones, redactamos el contenido del cuestionario, para posteriormente aplicar el mismo a la muestra establecida en la presente investigación.

II.3.3. Confiabilidad

Es importante determinar la confiabilidad del instrumento a aplicar, por ello se aplicó una prueba piloto a 10 especialistas en materia civil cuyos resultados se sometieron al procedimiento del método Alfa de Cronbach, a través de este mecanismo validamos la confiabilidad de la misma, puesto a que este método de “consistencia interna”, Alfa mide la homogeneidad de las preguntas y cuanto más se acerque el índice al extremo 1, mejor es la fiabilidad.

Procedimiento de análisis de datos

La investigación propuesta permitió recolectar la muestra, y descubrir información adecuada y útil relacionada a los objetivos de la presente investigación, logrando conocer si existió o no la falta de legitimidad para obrar del demandado SUNARP- Zona Registral N°II-Chiclayo en las demandas por Nulidad de Acto Jurídico respecto a actos extra registrales.

Después de la elaboración del cuestionario, debidamente validado por los especialistas y expertos, permitió recolectar los datos necesarios, siendo que, para la elaboración del cuestionario se ha tenido en cuenta las dimensiones bajo estudio, así como los objetivos planteados.

Una vez aplicada la encuesta se procedió a su correspondiente tabulación para lo cual se recurrió al programa Excel, utilizado en sistema operativo OFFICE para Windows.

A efectos de recolectar los datos necesarios se procedió habilitar un link previamente generado a través del aplicativo cuestionarios Google que se remitió a los encuestados considerados haciendo uso de la app WhatsApp ello teniendo en cuenta la actual coyuntura social asociada a la pandemia generada por el COVID-19 que no permite que se ejecuten las encuestas de forma presencial.

II.3.4. Criterios y principios

Criterios éticos

Para el cumplimiento de los objetivos plasmados en esta investigación se respetó la información personal de los participantes informantes usados como muestra. Los métodos que se utilizaron mediante los instrumentos no tienen ningún impacto negativo contra ellos y los datos son de carácter reservado. Por lo tanto, se consideraron los siguientes criterios para su efectividad:

- Establecimos normas de trabajo claras a utilizar buscando calidad en la investigación.
- Mantuvimos canales de comunicación permanentes entre el investigador, los expertos, litigantes y profesionales, así como usuarios que podrían beneficiarse con la presente investigación.
- Proteger a los participantes respetando los derechos a la intimidad y privacidad de la información personal.

- Durante el planeamiento de la investigación informar de los hechos sin tergiversar ni invadir la competencia de los investigadores.
- Informar acerca de los procedimientos y de los resultados con la mayor veracidad posible.
- Reconocer todo aporte cuya utilidad haya contribuido a planear, o influir en la investigación.
- De darse el caso reconocer las fuentes de financiamiento económico, y cualquier forma de financiamiento cualquiera sea la fuente.
- Negarse a procesar datos insuficientes, o de cuya fuente no exista la certeza de su veracidad.
- Considerar el principal valor de la presente investigación a la honestidad fundamentalmente en la búsqueda de dar valor a la creación intelectual.

Siguiendo la línea los criterios éticos se han considerado tomar principios que se imponen en todas las investigaciones científicas porque tienen un carácter universal al aplicarse a todos los trabajos de investigación a nivel mundial los cuales son: respeto por las personas, beneficencia y justicia.

Principio de respeto

La presente investigación se cumplió con el principio de respeto por las personas debido a que los sujetos sobre los cuales se aplicaron las unidades de medición fueron tratados como seres autónomos, permitiéndoseles participar por sí mismos, es decir con

el consentimiento autorizado para someterse a responder las distintas preguntas que se formulan en los cuestionarios respectivos.

Principio de beneficencia

Se cumplió con el principio de beneficencia debido a que con la investigación se buscó no hacer daño propendiendo que exista un mayor beneficio que un daño para los sujetos participantes en la unidad de medición.

Principio de justicia

Con relación al principio de justicia se debe indicar que en la ejecución y desarrollo de la investigación existió una distribución equitativa de las cargas y beneficios entre los sujetos participantes, lo cual permitió obtener datos más certeros respecto a cómo se comportan las variables de estudio, cuyos resultados fueron debidamente tabulados y graficados en las figuras correspondientes.

Criterios de Rigor Científico

Si bien existen diversos frentes metodológicos, la propuesta de investigación se adhiere a la que propone como criterios de rigor científico a los siguientes: neutralidad, credibilidad, relevancia y transferibilidad o aplicabilidad.

Neutralidad

Debe entenderse que el sujeto a ser examinado con la unidad de análisis se enfrenta a una serie de interrogantes con las que se ha logrado obtener datos que deben desligarse de todo tipo de subjetividades.

Credibilidad

Asimismo con relación a este criterio se hizo uso de un sistema de medición denominado alfa de Cronbach mediante el cual se midió si el instrumento (encuesta) resulta ser confiable, por lo cual previamente a la medición que se hizo sobre la muestra consistente en 10 personas elegidas por su condición de conocedores del área civil/procesal civil en diversos estamentos se aplicó preliminarmente a 10 sujetos a fin de establecer, como ya se indicó si la unidad de análisis es confiable, debiendo superar el mínimo de 0.800, valor que se pretende superar.

Relevancia

Cabe precisar que la encuesta se hizo con tal rigor que antes de aplicarse para ser medido a través del Alfa de Cronbach debió ser validado por un experto en la materia, dado que solo de esa forma se cumplió con los objetivos propuestos y plasmados en las distintas interrogantes que forman el cuestionario, para de ese modo constituir un instrumento eficaz que sirva para medir si es válido aceptar la falta de legitimidad para obrar del demandando en las demandas incoadas contra SUNARP-Zona Registral II, por la inscripción de actos extra registrales.

Transferibilidad o aplicabilidad

Es importante considerar que el presente estudio, puede ser replicado en otras zonas registrales cuya problemática es la misma, asimismo mediante un exigente control metodológico puede aplicarse en contextos similares, aplicándose las mismas variables a fin de aportar al conocimiento.

III. RESULTADOS

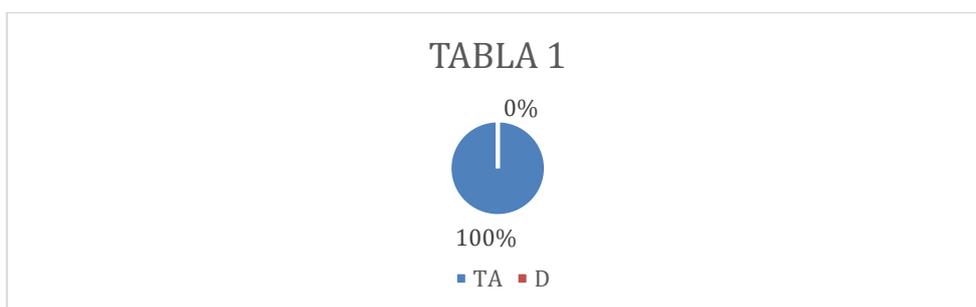
III.1. Resultados en tablas y figuras

Tabla 1

La falta de legitimidad para obrar del demandado (SUNARP) frente a demandas de nulidad de acto jurídico por actos extra registrales duplica los gastos de defensa, incrementa sus costos de litigación y retarda la administración de justicia.

ITEMS	N°	PORCENTAJE
Totalmente en desacuerdo	0	0%
En desacuerdo	0	0%
No opina	0	0%
De acuerdo	0	0%
Totalmente de acuerdo	10	100%
TOTAL	10	100%

NOTA: Encuesta aplicada a 10 profesionales de Derecho en Chiclayo



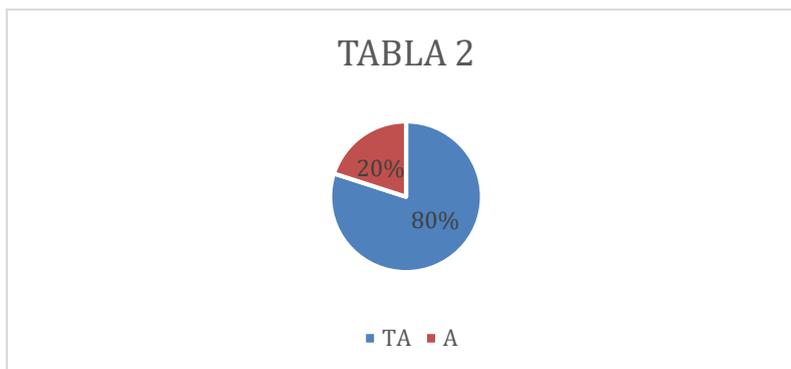
NOTA: El 100% de profesionales de Derecho en Chiclayo están totalmente de acuerdo que la falta de legitimidad para obrar del demandado (SUNARP) frente a demandas de nulidad de acto jurídico por actos extra registrales duplica los gastos de defensa, incrementa sus costos de litigación y retarda la administración de justicia y el 0% muestra un desacuerdo.

Tabla 2

Existirán factores que conducen a los administrados a demandar a la SUNARP por nulidad de acto jurídico por actos extra registrales.

ITEMS	N°	PORCENTAJE
Totalmente en desacuerdo	0	0%
En desacuerdo	0	0%
No opina	0	0%
De acuerdo	2	20%
Totalmente de acuerdo	8	80%
TOTAL	10	100 %

NOTA: Encuesta aplicada a 10 profesionales de Derecho en Chiclayo



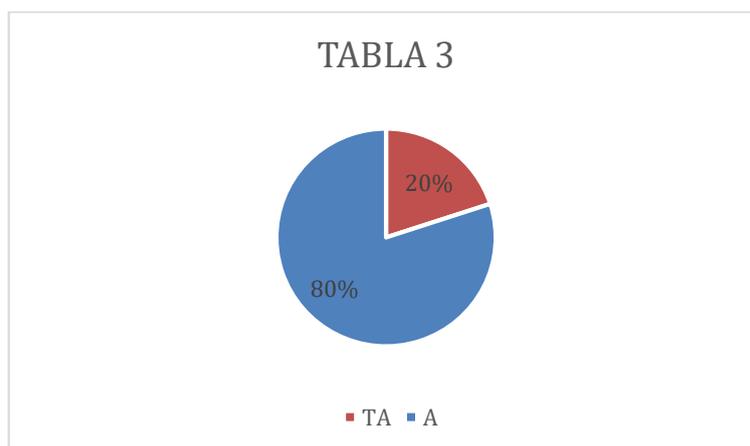
NOTA: El 80% de profesionales de Derecho en Chiclayo están totalmente de acuerdo que existirán factores que conducen a los administrados a demandar a la SUNARP por nulidad de acto jurídico por actos extra registrales y el 20% muestran que están de acuerdo.

Tabla 3

La SUNARP no tiene injerencia alguna en el contenido de los actos jurídicos emanados en sedes extra registrales.

ITEMS	N°	PORCENTAJE
Totalmente en desacuerdo	0	0%
En desacuerdo	0	00%
No opina	0	0%
De acuerdo	2	20%
Totalmente de acuerdo	8	80%
TOTAL	10	100 %

NOTA: Encuesta aplicada a 10 profesionales de Derecho en Chiclayo



NOTA: El 80% de profesionales de Derecho en Chiclayo están totalmente de acuerdo que La SUNARP no tiene injerencia alguna en el contenido de los actos jurídicos emanados en sedes extra registrales y el 20% están de acuerdo.

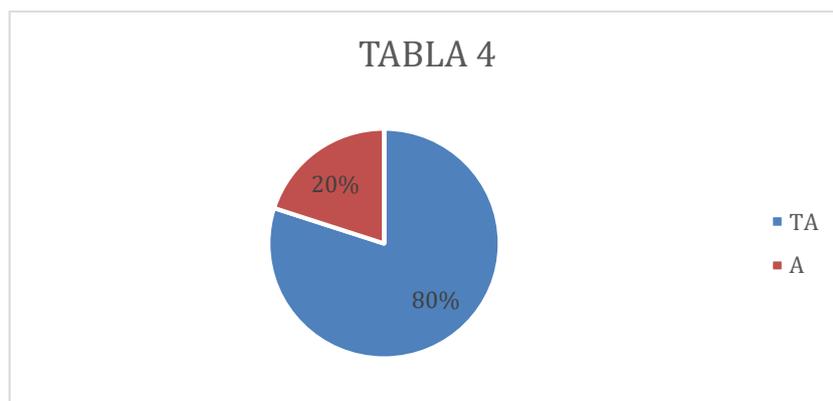
Tabla 4

Si la falta de legitimidad para obrar del demandado (SUNARP) frente a las demandas de nulidad de actos extra registrales ocasiona un retroceso en la administración de justicia no es necesario que forme parte de estos procesos.

ITEMS	N°	PORCENTAJE
Totalmente en desacuerdo	0	0%
En desacuerdo	0	0%
No opina	0	0%
De acuerdo	2	20%

Totalmente de acuerdo	8	80%
TOTAL	10	100 %

NOTA: Encuesta aplicada a 10 profesionales de Derecho en Chiclayo



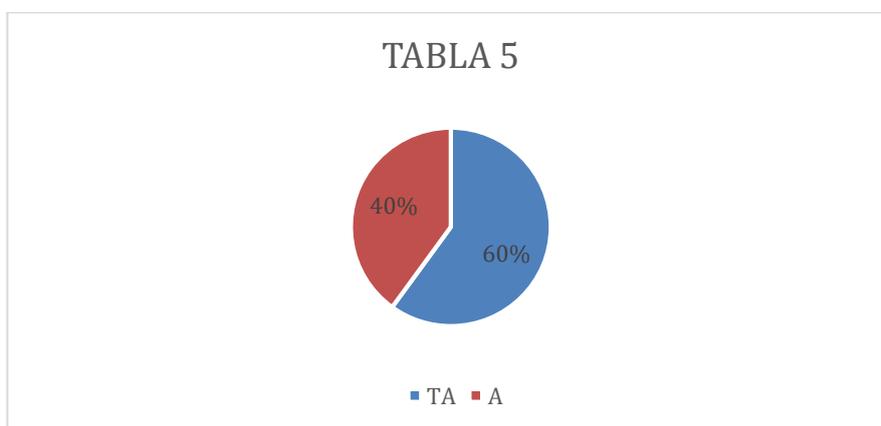
NOTA: El 80% de profesionales de Derecho en Chiclayo están totalmente de acuerdo que la falta de legitimidad para obrar del demandado (SUNARP) frente a las demandas de nulidad de actos extra registrales ocasiona un retroceso en la administración de justicia no es necesario que forme parte de estos procesos y el 20% muestra que están de acuerdo.

Tabla 5

Si un acto registral es nulo la SUNARP no tiene ningún tipo de responsabilidad debido a que, no es titular de la relación jurídica material.

ITEMS	N°	PORCENTAJE
Totalmente en desacuerdo	0	0%
En desacuerdo	0	0%
No opina	0	0%
De acuerdo	4	40%
Totalmente de acuerdo	6	60%
TOTAL	10	100 %

NOTA: Encuesta aplicada a 10 profesionales de Derecho en Chiclayo



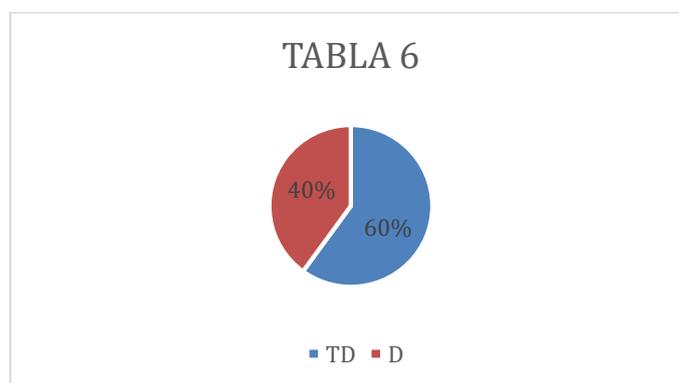
NOTA: El 60% de profesionales de Derecho en Chiclayo están totalmente de acuerdo Si un acto registral es nulo la SUNARP no tiene ningún tipo de responsabilidad debido a que, no es titular de la relación jurídica material y el 40% que están de acuerdo.

Tabla 6

Si en un proceso judicial sobre NULIDAD DE ACTOS EXTRA REGISTRALES, LA SUNARP es excluida del proceso por excepción de falta de legitimidad de obrar, está favoreciendo a las partes procesales.

ITEMS	N°	PORCENTAJE
Totalmente en desacuerdo	6	60%
En desacuerdo	4	40%
No opina	0	0%
De acuerdo	0	0%
Totalmente de acuerdo	0	0%
TOTAL	10	100 %

NOTA: Encuesta aplicada a 10 profesionales de Derecho en Chiclayo



NOTA: El 60% de profesionales de Derecho en Chiclayo están totalmente en desacuerdo que Si en un proceso judicial sobre NULIDAD DE ACTOS EXTRA REGISTRALES, LA SUNARP es excluida del proceso por excepción de falta de legitimidad de obrar está favoreciendo a las partes procesales y el 40% muestra un desacuerdo.

III.2. DISCUSION DE RESULTADOS

Luego del análisis de las encuestas a los 10 profesionales de Derecho en Chiclayo, se pudo verificar lo siguiente:

En cuanto a la pregunta respecto a si la falta de legitimidad para obrar del demandado (SUNARP) frente a demandas de nulidad de acto jurídico por actos extra registrales duplica los gastos de defensa, incrementa sus costos de litigación y retarda la administración de justicia, tal como se puede visualizar en la recolección de información a través de un cuestionario aplicado a los 10 profesionales de Derecho, en la TABLA 1 se puede apreciar que: El 100% de profesionales de Derecho en Chiclayo están totalmente de acuerdo que la falta de legitimidad para obrar del demandado (SUNARP) frente a demandas de nulidad de acto jurídico por actos extra registrales duplica los gastos de defensa, incrementa sus costos de litigación y retarda la administración de justicia y el 0% muestra un desacuerdo. Esto guarda relación con el expediente 678 – 2016 -69, del Segundo Juzgado Civil de Chiclayo, en la resolución 1 de fecha 19 de septiembre, la cual precisa que la Sunarp goza de autonomía registral y económica, cuyas oficinas registrales se encargan de la prestación de servicios de inscripción y publicidad de los actos y contratos que sean inscribibles.

Conforme a los resultados obtenidos en la TABLA 2, advertimos que la mayoría de los profesionales de Derecho encuestados están totalmente de acuerdo que, existen factores que conducen a los administrados a demandar a la SUNARP por nulidad de acto jurídico por actos extra registrales, y esto se genera por el desconocimiento mismo en la ciudadanía, y de algunos operadores del Derecho, quienes asumen que por ser Registros

Públicos el ente encargado de las inscripciones de los actos y derechos de los usuarios y los mismos se realizan en las oficinas de la SUNARP, pues deben constituirse en parte demandada ante alguna controversia generada, cuando en realidad los asientos registrales no son autónomos, sino que se generan en razón de actos jurídicos extra registrales y no convalidan actos nulos, siendo que en caso el Juez ampare la pretensión del demandante, tendrá que disponer en su resolución la nulidad del asiento registral que contiene el acto jurídico declarado nulo.

Cabe precisar que, si un acto registral es nulo, la SUNARP no tiene ningún tipo de responsabilidad debido a que, no es titular de la relación jurídica material, tal como se puede visualizar en la recolección de información a través de un cuestionario aplicado. En la TABLA 5 se puede mostrar que: El 60% de profesionales de Derecho en Chiclayo están totalmente de acuerdo que Si un acto registral es nulo la SUNARP no tiene ningún tipo de responsabilidad debido a que, no es titular de la relación jurídica material y el 40% muestra que están de acuerdo. Esto guarda relación con el expediente 3255-2010 del Tercer Juzgado Civil de Chiclayo, en la resolución once, de fecha dieciocho de abril del año dos mil dieciséis, indica que la SUNARP no es parte en la relación jurídica material y procesal, siendo lo discutido en el proceso una controversia entre intereses de terceros más no con SUNARP, de tal modo se puede decir que dicha entidad no es parte de la relación jurídica.

De la misma forma, la TABLA 3 demuestra que el 80% de profesionales de Derecho en Chiclayo están totalmente de acuerdo que la SUNARP no tiene injerencia alguna en el contenido de los actos jurídicos emanados en sedes extra registrales y el 20% están de acuerdo con esta proposición, justamente porque Registros Públicos no

interviene en el otorgamiento del acto jurídico emanado en sede notarial, judicial, administrativa del cual se genera posteriormente la inscripción.

Es por ello, que la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandado que deduce usualmente la Procuraduría Pública de la Superintendencia Nacional de los Registros Público ante el órgano jurisdiccional se arguye que esta Entidad, no es titular de la relación jurídica material en la cual se funda la pretensión de Nulidad de acto jurídico, pues no es parte sustancial, en razón de las pretensiones demandadas se sustentan en pretensiones de carácter particular, lo que implica una controversia de intereses entre terceros sobre actos de carácter privado en los que no ha intervenido SUNARP, sin soslayar que, de ampararse la acción incoada traería consigo necesariamente la cancelación de los asientos registrales respectivos, motivo por el cual, no debe formar parte de la relación jurídica procesal, puesto a que los actos inscritos por el Registrador Público, en ejercicio de sus funciones, no se realizan por tener un interés particular o propio, ni menos es parte de la relación jurídica sustancial.

Asimismo, respecto a la función del Registrador Público, la Sunarp no tiene injerencia alguna, puesto a que aplicación del artículo 2011 del Código Civil, se establece: “ los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos (...)” ; en ese sentido, al Registrador, Tribunal Registral o a SUNARP en nada le va a afectar lo que se resuelva mediante sentencia, precisamente porque no ha formado parte en la celebración del acto jurídico cuestionado en las demandas, lo cual se trasluce también en el resultado de la TABLA 4, en la que la mayoría de los profesionales encuestados (80%) están totalmente

de acuerdo que la falta de legitimidad para obrar del demandado (SUNARP) frente a las demandas de nulidad de actos extra registrales ocasiona un retroceso en la administración de justicia, en consecuencia no es necesario que forme parte de estos procesos.

Por último, en la pregunta realizada en la TABLA 6, se tiene que el 60% de profesionales de Derecho en Chiclayo encuestados, están totalmente en desacuerdo y un 40% en desacuerdo que, al excluirse a la SUNARP del proceso de nulidad de acto jurídico por actos extra registrales en virtud a la deducción de excepción de falta de legitimidad de obrar del demandado, se está favoreciendo a las partes procesales, ello por cuanto se considera que la SUNARP al ser ajena a la relación jurídica procesal demandante-demandando no favorece a una ni otra con su exclusión sino que favorece al desarrollo del proceso.

IV. CONCLUSIONES

- La falta de legitimidad para obrar del demandado en las demandas de nulidad de acto jurídico por actos extra registrales conlleva a que SUNARP duplique los gastos defensa, incremente los costos de litigación, se retarde la administración de justicia y por último que, genere un ambiente de inseguridad jurídica a los administrados porque es una entidad autónoma muy ajena a la controversia de los procesos, es decir, en cada proceso lo que se judicializa son los intereses de terceros, y SUNARP no forma parte de esa relación jurídica material.
- Los principales factores que conducen a los administrados a demandar a la Zona Registral II – Sede Chiclayo y a SUNARP de manera conjunta la nulidad de acto jurídico por actos extra registrales, lo constituyen el desconocimiento de las funciones que realmente tiene la SUNARP frente a los procesos extra registrales, debido a que, no toman en cuenta que esta entidad tiene autonomía y solo se rige lo establecido en su estatuto y ley.
- La SUNARP no tiene injerencia alguna en el contenido de los actos jurídicos emanados en sedes extra registrales, por ende, carece de responsabilidad y de legitimidad para obrar en las demandas de nulidad de acto jurídico por actos extra registrales, pues los asientos registrales, no son autónomos sino que se generan en razón de actos jurídicos extra registrales y no convalidan actos nulos, esto conduce a la siguiente afirmación: Si el Juez ampara la pretensión de Nulidad de Acto Jurídico, necesariamente tendrá que disponer la cancelación de los asientos registrales que contienen el acto jurídico declarando NULO, esto sencillamente

porque el Registro NO convalida actos nulos, es más, la inscripción registral, es una labor técnica que el Registrador cumple por mandato legal, dentro de un marco jurídico preestablecido, por ende la SUNARP o sus dependencias dentro de esta línea argumentativa enfrenta innecesariamente un proceso, ya que frente a lo decida el juez, el registrador o la oficina registra no tiene ninguna posibilidad de cuestionar los mandatos judiciales.

- Las demandas de nulidad de acto jurídico por actos extra registrales que incorporan a SUNARP como demandado solo generan al Estado duplicidad en gastos de defensa, mayores costos de litigación, y retardo en la administración de justicia, así como genera un ambiente de inseguridad jurídica a los administrados.

V. RECOMENDACIONES

Una vez concluida el trabajo de investigación, se propone:

- Analizar con mayor detenimiento las funciones que tiene SUNARP frente a un proceso, tanto por las entidades operadoras del derecho, como a los usuarios, debido a que, Registros Públicos solo se rige por la documentación presentada por los usuarios.
- Extender los conocimientos presentados en este trabajo de investigación al analizar las funciones de SUNARP y promover un criterio uniforme mediante la emisión de precedentes vinculantes por los jueces civiles, a fin de evitar que SUNARP o sus dependencias enfrenten innecesariamente procesos judiciales que causan duplicidad de gastos de defensa, incrementen los costos de litigación, se retarde la administración de justicia y se genere un ambiente de inseguridad jurídica a los administrados.
- Extender los conocimientos sobre las funciones y competencia registral de SUNARP puesto a que, si esta entidad llega a inscribir algún acto registral sin observancia de la normativa legal para favorecer a un tercero, allí si estaríamos hablando de la incrementación de gastos y de generar un ambiente de inseguridad jurídica a los administrados.

VI. REVISIONES BIBLIOGRAFICAS

Allorio, Enrico. (1963). *Problemas De Derecho Procesal*, Ediciones Jurídicas Europa América, Buenos Aires, T. II, Págs. 252 y 253.

Caballero Romero, Alejandro E. (1999). *Metodología De La Investigación Científica. Diseño Con Hipótesis Explicativas*. Editorial Udegraf S. A. Lima: Perú Pág. 37.

Carnelutti, Francesco. (1973). *Instituciones Del Proceso Civil*, Ediciones Jurídicas Europa - América, Buenos Aires, Vol. L, Pág. 465 y siguientes.

Carnelutti, Francesco, *Derecho Procesal Civil y Penal*, T. 1, Pág. 132,

Chiovenda, Giuseppe. (1948). *Instituciones De Derecho Procesal Civil*, Editorial Revista De Derecho Privado, Madrid, Vol. L, Pág. 185.

Devis Echandía, Hernando. (1984). *Teoría General Del Proceso*, Editorial Universidad, Buenos Aires, T. I, Pág. 298.

Fernandez Collado, Carlos. (2010). *Metodología De La Investigación*. Editorial McGraw-Hill Interamericana De España S.L. México D.F. México. Pág. 11.

Mejía Valera, José. (1964). *Lecciones Sobre Metodología De Investigación Social*. Departamento De Sociología De La Universidad Nacional Mayor De San Marcos. Lima: Perú. Págs. 84 y Ss.

Monroy Cabra, Marco Gerardo, (1979). *Principios De Derecho Procesal Civil*, Editorial Temis Librería, Bogotá, Pág. 190.

Pick, Susan Y López, Ana. (1994). *Cómo Investigar En Ciencias Sociales*. Editorial Trillas. Mexico D.F.: México. Pág. 31.

Ribender, Manfred. (1981). *Sociología Del Derecho*. Editorial Pirámide. Madrid: España. Págs. 22 y Ss.

Rocco, Ugo. (1976). *Tratado De Derecho Procesal Civil*, Temis- Depalma, Bogotá Buenos Aires, Vol. I, Págs. 351 y 352.

Véscovi, Enrique. (1984). *Teoría General Del Proceso*, Editorial Temis Librería, Bogotá, Pág. 196.

Zelayaran Durand, Mauro. (2002). *Metodología De La Investigación Jurídica*. Ediciones Jurídicas. Lima: Perú. Pág. 11.

NORMAS LEGALES

Código Civil Promulgado el 24 de julio de 1984. *Entró en vigencia el 14 de noviembre del mismo año.*

Ley N° 26366: Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos *del 14 de octubre de 1994.*

Resolución Suprema N° 139-2002-JUS, que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, *del 19 de Julio del 2002.*

Texto Único Ordenado Del Código Procesal Civil Resolución Ministerial N° 010-93-Jus *(Separata Especial) Promulgado el 08.01.93 Publicado el 22.04.93*

JURISPRUDENCIA

Tercer Juzgado Civil de Chiclayo Expediente N° 3255 – 2010, Resolución número once del 18/4/2016.

Segundo Juzgado Civil de Chiclayo Expediente N° 678 – 2016 - 69 resolución uno de fecha 19/09/2017.

VII. ANEXOS

ANEXO 1

CUESTIONARIO APLICADO A PROFESIONALES DEL DERECHO QUE EJERCEN EN LA CIUDAD CHICLAYO

A continuación, se presenta un conjunto de indicadores relacionados a la incidencia Determinar que la falta de legitimidad para obrar del demandado en las demandas de nulidad de acto jurídico por actos extra registrales, conduce a que SUNARP duplique sus gastos de defensa, incremente sus costos de litigación, retarde la administración de justicia, y genera un ambiente de inseguridad jurídica a los administrados.

Deberá leer detenidamente cada ítem y en función de tu análisis como miembro de la organización elige una de las respuestas que aparecen en la siguiente leyenda:

1	2	3	4	5
Totalmente en desacuerdo (TD)	En desacuerdo (D)	Ni de acuerdo ni en desacuerdo (N)	De acuerdo (A)	Totalmente de acuerdo (DA)

Ítems	Valoración				
	1 (TD)	2 (D)	3 (N)	4 (A)	5 (DA)

<p>1. La falta de legitimidad para obrar del demandado (SUNARP) frente a demandas de nulidad de acto jurídico por actos extra registrales duplica los gastos de defensa, incrementa sus costos de litigación y retarda la administración de justicia.</p>					
<p>2. Existirán factores que conducen a los administrados a demandar a la SUNARP por nulidad de acto jurídico por actos extra registrales.</p>					
<p>3. La SUNARP no tiene injerencia alguna en el contenido de los actos jurídicos emanados en sedes extra registrales.</p>					
<p>4. Si la falta de legitimidad para obrar del demandado (SUNARP) frente a las demandas de nulidad de actos extra registrales ocasione un retroceso en la administración de justicia no es necesario que forme parte de estos procesos.</p>					

<p>5. Si un acto registral es nulo la SUNARP no tiene ningún tipo de responsabilidad debido a que, no es titular de la relación jurídica material.</p>					
<p>6. Si en un proceso judicial sobre NULIDAD DE ACTOS EXTRA REGISTRALES, LA SUNARP es excluida del proceso por excepción de falta de legitimidad de obrar está favoreciendo a las partes procesales.</p>					

ANEXO 2

	3° JUZGADO CIVIL	
	EXPEDIENTE	: 03255-2010-0-1706-JR-CI-10
	MATERIA	: NULIDAD DE ACTO JURIDICO
	JUEZ	: EDWIN EDUARDO SIADEN DIAZ
	ESPECIALISTA	: KAMERLING SUXE VILLANUEVA
	DEMANDADO	: PROCURADOR PUBLICO LA ZONA REGISTRAL SUNARP CHICLAYO , RIVADENEYRA FARRO, IRMA GRIMANESA ALARCON DAVILA, NERY AGUSTINA JAVIERL CHERRES, JORGE LUIS BARRAGAN MURO DE ZOEGER, LUCILA ZOEGER SILVA, CARLOS MARIANO HUANCA, LUIS RAUL
	DEMANDANTE	: PIZARRO MECHAN, JAVIER

Resolución Número: ONCE
Chiclayo, dieciocho de abril del año dos mil dieciséis.

AUTOS Y VISTOS; dado cuenta con la resolución que antecede;
Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Es materia de pronunciamiento para esta judicatura, lo solicitado por la procuradora publica de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP – OFICINA REGISTRAL N° II SEDE Chiclayo, quien plantea la Excepción de Falta de Legitimidad para obrar del demandado mediante escrito de **folios 359 a 364**, con la finalidad de ser excluido del proceso; indicando la entidad demandada no es parte en la relación jurídica material y procesal, siendo lo discutido en el presente proceso una controversia entre intereses de terceros; como es la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública 1561 de fecha 09 de octubre del 2001(donación) celebrado entre Carlos Zoeger Silva y su esposa Lucila Barragán Muro de Zoeger a favor de Jorge Luis Javiel Cherres, y como consecuencia el cierre de los asuntos registrales.

SEGUNDO: Las excepciones procesales son medios de defensa de los justiciables para denunciar la existencia de una relación jurídica procesal inválida, por falta o deficiencia de algún presupuesto procesal o de alguna condición de la acción, encontrándose previstas en el artículo 446° inciso 6 del Código Procesal Civil; al respecto, La Corte Suprema ha señalado que: "la excepción es un medio de defensa que se confiere al demandado, en virtud del cual puede poner de manifiesto al Juez la ausencia o insuficiencia de uno de los presupuestos procesales (competencia del Juez, capacidad procesal de las partes y requisitos esenciales de la demanda), o de una de las condiciones de ejercicio válido de la acción (legitimidad e interés para obrar), con la finalidad de paralizar y subsanar algún vicio procesal o, en su caso, extinguir la relación jurídica procesal" respecto al que lo solicita configurándose la extromisión del proceso.

ANEXO 3



Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

Chiclayo, 1 de julio de 2021

CARTA N° 0501-2021/ZRN°II-UADM

Señora:
KARINA DEL CARMEN ALVINO TENA
kalvino_chicl@sunarp.gob.pe

Asunto: Respuesta a solicitud de acceso a la información

Referencia:

- 1) Solicitud de acceso a la información del 09-jun-2021.
- 2) Memorandum N° 1203-2021-SUNARP/ODJI/PP.
- 3) Oficio N° 0553-2021/ZRN°II-UADM.
- 4) Carta N° 0484-2021/Z.R.N°II-UADM.
- 5) Informe Legal N° 157-2021/ZRN°II-UAJ.
- 6) Oficio N° 0516-2021/ZRN°II-UADM.
- 7) Resolución N° 147-2020-SUNARP/SN.
- 8) Decreto Supremo N° 164-2020-PCM.
- 9) Decreto Supremo N° 021-2019-JUS, que aprueba el TUO de la Ley N° 27806.

Me dirijo a usted, para saludarla cordialmente en representación de la Zona Registral N° II - Sede Chiclayo y en relación a lo solicitado mediante documento 1) y de acuerdo al documento de referencia 2) se entrega la información requerida hasta diciembre de 2020, en tal sentido, visto el artículo 12° de la Ley N° 27806, se remite lo solicitado vía el correo electrónico.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para expresarles los sentimientos de mi especial consideración y estima.

Atentamente



Firmado digitalmente por CASTRO
HERNANDEZ, Miguel Angel FANZ
2021.07.02.09:14:02
Módulo: Soy el Autor del documento
Fecha: 01.07.2021 10:47:03 -05:00



Firmado digitalmente por:
CABRERA ESPINOZA CHUECA
Manuel Darío FAU 2020707898
hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 30/06/2021 10:22:57-0908

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

MEMORANDUM N° 1203-2021-SUNARP/ODJ/PP

PARA : ROSA ISABEL TORRES MOZO
Jefa de la Unidad de Asesoría Jurídica de la Zona Registral N° II
Sede Chiclayo.

DE : MANUEL DARIÓ CABRERA ESPINOZA - CHUECA
Procurador Público de la SUNARP.

ASUNTO : Remito información.

REFERENCIA: a) Oficio N° 0553-2021/ZRN°II-UADM de fecha 22.06.2021.
b) Informe Legal N° 157-2021-Z.R.N°II-UAJ de fecha 18.06.2021.

FECHA : Lima, 30 de junio de 2021.

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al documento a) de la referencia mediante el cual traslada la solicitud de Acceso a la Información Pública efectuado por la ciudadana Karina del Carmen Alvino Tena, quien solicita: "Procesos civiles cuya demandada sea la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo o la Procuraduría Pública de la SUNARP"; asimismo, a través del documento b) de la referencia la Unidad de Asesoría Jurídica manifiesta que, por correo electrónico de fecha 18.06.2021, la solicitante precisó que, la información requerida debe contener "Procesos civiles en trámite hasta Marzo 2021, demandante, demandado, materia, número de expediente, juzgado y estado procesal".

Al respecto, cabe precisar que de conformidad con el 3° párrafo del Artículo 13 del Decreto Supremo N° 021-2019-JUS – TUO de la Ley N° 27806 Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, precisa que:

{...}

La solicitud de información no implica la obligación de las entidades de la Administración Pública de crear o producir información con la que no cuente o no tenga obligación de contar al momento de efectuarse el pedido...".

Asimismo, el Artículo 17 de la citada norma indica:

{...}

Excepciones al ejercicio del derecho: Información confidencial

{...}

5. La información referida a los datos personales cuya publicidad constituya una invasión de la intimidad personal y familiar..."

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Sede Central: Av. Primavera N° 1878, Santiago de Surco – Lima / Teléfono: 311-2360
www.sunarp.gob.pe

Canales anticorrupción:

(01) 345 0083

anticorrupcion@sunarp.gob.pe

Guion anticorrupción:
<http://portal.anticorrupcion.sunarp.gob.pe/>



"Decreto de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

En ese sentido, hago presente que este despacho cuenta con la información requerida por la Sra. Alvino Tena, hasta diciembre de 2020; siendo ésta la siguiente:

Cantidad total de procesos civiles en trámite
374

Demandante -SUNARP	8
Demandante – OTROS	366

Demandado -SUNARP	53
Demandado – OTROS	321

Estado procesal		
Trámite	Ejecución	Casación
334	35	5

Aprovecho la oportunidad para expresarle las muestras de mi consideración y estima.

Atentamente,



Firmado digitalmente por:
CAROLINA ESPINOZA CHURCA
Módulo Gato FAU 2026707888
hard
Módulo: Soy el autor del documento
Fecha: 2020/02/11 15:23:20-0500

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Sede Central: Av. Primavera N° 1876, Santiago de Surco – Lima / Teléfono: 311-2360
www.sunarp.gob.pe

Canales anticorrupción: ☎ (01) 345 0083

✉ anticorrupcion@sunarp.gob.pe

🌐 Buzón anticorrupción: <http://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/>

CONSTANCIA DE APROBACIÓN DE ORIGINALIDAD DE TESIS

Yo, Mg. MARY ISABEL COLINA MORENO, Asesora del tesista: KARINA DEL CARMEN ALVINO TENA, luego de la revisión exhaustiva de su Tesis titulada "**FALTA DE LEGITIMIDAD PARA OBRAR DEL DEMANDADO: Zona Registral II – Sede Chiclayo y a SUNARP EN LAS DEMANDAS DE NULIDAD DE ACTO JURIDICO POR ACTOS EXTRA REGISTRALES**", constado que la misma tiene un índice de similitud de 20% verificable en el reporte de similitud del programa Turnitin.

La suscrita analizó dicho reporte y concluyó que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender, la tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo.

Lambayeque, 02 de febrero del 2022.



Mg. MARY ISABEL COLINA MORENO
D.N.I 40997649
ASESORA



Recibo digital

Este recibo confirma que su trabajo ha sido recibido por Turnitin. A continuación podrá ver la información del recibo con respecto a su entrega.

La primera página de tus entregas se muestra abajo.

Autor de la entrega:	Karina Del Carmen Alvino Tena
Título del ejercicio:	REVISIÓN DE TESIS.
Título de la entrega:	FALTA DE LEGITIMIDAD PARA OBRAR DEL DEMANDADO: Zon...
Nombre del archivo:	INFORME_FINAL_TESIS_31.12.2021.docx
Tamaño del archivo:	893.51K
Total páginas:	78
Word count:	13,510
Total de caracteres:	72,324
Fecha de entrega:	01-feb.-2022 04:37p. m. (UTC-0500)
Identificador de la entre...	1753004268




Mg. MARY ISABEL COLINA MORENO
 D.N.I 40997649
 ASESORA

FALTA DE LEGITIMIDAD PARA OBRAR DEL DEMANDADO: Zona Registral II – Sede Chiclayo y a SUNARP EN LAS DEMANDAS DE NULIDAD DE ACTO JURIDICO POR ACTOS EXTRA REGISTRALES.

INFORME DE ORIGINALIDAD

20%

INDICE DE SIMILITUD

20%

FUENTES DE INTERNET

1%

PUBLICACIONES

7%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1

blog.pucp.edu.pe

Fuente de Internet

3%

2

docplayer.es

Fuente de Internet

2%

3

repositorio.uss.edu.pe

Fuente de Internet

1%

4

qdoc.tips

Fuente de Internet

1%

5

vsip.info

Fuente de Internet

1%

6

www.sunarp.gob.pe

Fuente de Internet

1%

7

www.scribd.com

Fuente de Internet

1%

8

repositorio.uladech.edu.pe

Fuente de Internet

1%



Mg. MARY ISABEL COLINA MORENO
D.N.I 40997649
ASESORA