

Alcances del principio constitucional de exclusividad en la función jurisdiccional frente a la extensión del asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal dentro del procedimiento registral de

por ALEXANDER ELIAS GALLEGOS MANRIQUE

Fecha de entrega: 29-ene-2026 09:09a. m. (UTC-0500)

Identificador de la entrega: 2866260812

Nombre del archivo: tesis_2024005814_20260129_085751_5d09de75-faac-4d74-a3aa-16df79316ebf.pdf
(1.31M)

Total de palabras: 67470

Total de caracteres: 396636

Universidad Católica de Santa María
Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas
Segunda Especialidad en Derecho Procesal Constitucional y
Administrativo



**Alcances del principio constitucional de exclusividad en la función
jurisdiccional frente a la extensión del asiento de dominio a favor de la
sociedad conyugal dentro del procedimiento registral de declaratoria de
fábrica en la Zona Registral XII Arequipa, 2024**

Tesis presentada por el Abogado:

Gallegos Manrique, Alexander Elias

ORCID: 0009-0008-4160-9759

para optar el Título de Segunda Especialidad en Derecho Procesal Constitucional y
Administrativo

Asesor:

Mg. Almenara Sandoval, Jorge Luis

ORCID: 0009-0004-8882-2398

Arequipa – Perú

2026

UCSM-ERP

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

**SEGUNDA ESPECIALIDAD EN DERECHO PROCESAL CONSTITUCIONAL Y
ADMINISTRATIVO**

SEGUNDA ESPECIALIDAD CON TESIS

DICTAMEN APROBACIÓN DE BORRADOR

Arequipa, 15 de Enero del 2026

Dictamen: 014418-C-FCJyP-2026

Visto el borrador del expediente 014418, presentado por:

2024005814 - GALLEGOS MANRIQUE ALEXANDER ELIAS

Titulado:

**ALCANCES DEL PRINCIPIO CONSTITUCIONAL DE EXCLUSIVIDAD EN LA FUNCIÓN
JURISDICCIONAL FRENTE A LA EXTENSIÓN DEL ASIENTO DE DOMINIO A FAVOR DE LA
SOCIEDAD CONYUGAL DENTRO DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE DECLARATORIA DE
FÁBRICA EN LA ZONA REGISTRAL XII AREQUIPA, 2024**

Nuestro dictamen es:

APROBADO

Titulo Profesional/Titulo de Segunda Especialidad/Grado Académico a optar:

DERECHO PROCESAL CONSTITUCIONAL Y ADMINISTRATIVO

**29539317 - RODRIGUEZ MARTINEZ CARLOS ALBERTO ALFONSO
DICTAMINADOR**



**29378061 - FERNANDEZ SALGUERO JAMES CARLOS
DICTAMINADOR**



**29517074 - ZEGARRA FLOREZ GERARDO
DICTAMINADOR**



Dedicatoria

A Dios, por brindarme la fuerza y sabiduría necesarias para poder culminar esta etapa.

A mis padres, Martín y Marita, por su amor incondicional, su apoyo constante y por haberme enseñado el valor del esfuerzo y perseverancia.

A mi papá, Juan de Mata, quien me acompaña desde el cielo, el recuerdo de sus versos y ocurrencias vive en mí.

Agradecimientos

A Yeslee, mi hermana, por su apoyo peculiar y su fe en mí en cada momento.

A Andony, Eddy, José y Piero, por su amistad, motivación, apoyo constante y por acompañarme en cada momento de mi vida.

A los profesionales que conforman el Registro de Propiedad Inmueble de Arequipa, por su valioso apoyo y colaboración durante el desarrollo de la presente investigación.

Epigrafe

Inspirar y guiar a otros alentándolos.

San Juan Bautista de la Salle

RESUMEN

La investigación exploró los alcances del principio constitucional de exclusividad en la función jurisdiccional frente a la extensión del asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal dentro del procedimiento registral de declaratoria de fábrica en la Zona Registral XII Arequipa, 2024. El objetivo principal fue analizar la intervención de los registradores en funciones jurisdiccionales, como la valorización de documentos y la determinación de la titularidad de bienes al aplicar el tercer párrafo del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (R.I.R.P.) concordado con el artículo 310 del Código Civil (C.C.). La metodología aplicada fue cualitativa con un enfoque descriptivo y fenomenológico, utilizando entrevistas a profesionales expertos (registradores públicos, vocales del Tribunal Registral y abogados constitucionalistas de Arequipa), también la revisión de títulos de primera instancia y precedentes de observancia obligatoria emitidos por la segunda instancia registral, así como pronunciamientos judiciales y constitucionales.

Se encontraron resultados clave, como la intromisión de funciones jurisdiccionales por parte de los registradores, quienes realizan tareas de valoración y determinación de titularidad de bienes que corresponden al Poder Judicial, afectando así la seguridad jurídica de los administrados producto de la regulación vigente. En particular, los expertos entrevistados coincidieron en que esta intervención crea incertidumbre jurídica, ya que las decisiones sobre derechos de propiedad deberían ser adoptadas exclusivamente por un juez. Además, los expedientes muestran cómo las decisiones administrativas están desbordando las competencias que deberían estar reservadas a los tribunales en instancia judicial.

La conclusión principal es que al aplicar el tercer párrafo del artículo 79 del R.I.R.P. concordado con el segundo párrafo del artículo 310 del C.C., el cual indica que cuando una sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales edifica sobre terreno propio de uno de los cónyuges, se produce la conversión en bien social de todo el inmueble (construcción y suelo), con la salvedad de que se acredite que el bien es propio; implica que el registrador realice una valoración probatoria impropia al momento de determinar la titularidad de bienes (¿Bien propio o de la sociedad conyugal? dentro de un procedimiento administrativo de declaratoria de fábrica vulnerando el principio constitucional de exclusividad en la función jurisdiccional, al permitir que funciones jurisdiccionales sean desempeñadas por organismos administrativos, lo que compromete la imparcialidad de este procedimiento y afecta los derechos fundamentales de los administrados.

Palabras clave: declaratoria de fábrica, sociedad conyugal, exclusividad jurisdiccional.

ABSTRACT

This research explores the scope of the constitutional principle of exclusivity in the jurisdictional function regarding the extension of the property registration in favor of the marital partnership within the registration procedure for the declaration of construction in Registry Zone XII Arequipa, 2024. The main objective was to analyze the intervention of registrars in jurisdictional functions, such as the valuation of documents and the determination of property ownership, when applying the third paragraph of Article 79 of the Regulations for Registrations in the Property Registry (R.I.R.P.) in conjunction with Article 310 of the Civil Code (C.C.). The methodology applied was qualitative with a descriptive and phenomenological approach, using interviews with expert professionals (public registrars, members of the Registry Tribunal, and constitutional lawyers from Arequipa), as well as a review of first-instance titles and binding precedents issued by the second-instance registry, and judicial and constitutional pronouncements.

Key findings included the encroachment of judicial functions by registrars, who perform valuation and ownership determination tasks that fall under the purview of the judiciary, thus affecting the legal certainty of citizens under current regulations. In particular, the experts interviewed agreed that this intervention creates legal uncertainty, as decisions regarding property rights should be made exclusively by a judge. Furthermore, the case files demonstrate how administrative decisions are exceeding the powers that should be reserved for the courts in judicial proceedings.

The main conclusion is that applying the third paragraph of Article 79 of the R.I.R.P. in conjunction with the second paragraph of Article 310 of the C.C., which states that when a marital partnership subject to the community property regime builds on land owned by one of the spouses, the entire property (building and land) becomes community property, unless it is proven that the property is separate property, implies that the registrar makes an improper evidentiary assessment when determining ownership of property (separate property or marital property?) within an administrative procedure for declaring construction, thus violating the constitutional principle of exclusivity in the jurisdictional function, by allowing jurisdictional functions to be performed by administrative bodies, which compromises the impartiality of this procedure and affects the fundamental rights of those subject to it.

Keywords: factory declaration, marital community, jurisdictional exclusivity.

ÍNDICE

DEDICATORIA

AGRADECIMIENTOS

EPÍGRAFE

RESUMEN

ABSTRACT

INTRODUCCIÓN 1

CAPÍTULO I 2

1. Planteamiento del problema 3

1.1 Descripción del problema 3

1.2 Objetivos 5

1.3 Hipótesis 6

CAPÍTULO II 7

2. Marco teórico 8

2.1 Estado del arte 8

Antecedentes investigativos 8

Antecedentes internacionales 8

Antecedentes nacionales 11

2.2 Marco conceptual o bases teóricas 20

2.2.1 Fundamentos constitucionales de la jurisdicción 20

2.2.2 Función jurisdiccional vs. función administrativa: distinciones clave 24

2.2.3 La jurisdicción en el ordenamiento constitucional peruano 26

2.2.4 Análisis del procedimiento registral en el Perú 35

2.2.5 Declaratoria de fábrica: procedimientos y normativas 42

2.2.6 El rol del registrador público en la calificación de documentos 54

2.2.7 Tensiones entre el procedimiento registral y el principio de exclusividad jurisdiccional ..	60
2.2.8 El procedimiento de inscripción y el principio de exclusividad jurisdiccional	67
2.3 Marco legal	71
 CAPÍTULO III	 74
3. Marco metodológico	75
3.1 Enfoque	75
3.2 Nivel	75
3.3 Método	75
3.4 Población y muestra	76
3.5 Técnicas	76
3.6 Instrumentos	77
 CAPÍTULO IV	 78
4. Resultados y discusión	79
4.1 Resultados	79
4.1.1 Resultados de las guías de entrevista de abogados	79
4.1.2 Resultados de las guías de entrevista a registradores y vocales	93
4.1.3 Resultados del análisis documental	107
4.2 Análisis de resultados	124
4.3 Discusión	148
 CONCLUSIONES	 160
RECOMENDACIONES	162
APORTE	164
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	169

ÍNDICE DE ANEXOS

ANEXO 1. Matriz de consistencia	178
ANEXO 2. Instrumento aplicado a registradores y vocales	180
ANEXO 3. Guía de entrevista a abogados especialistas	181
ANEXO 4. Ficha de análisis documental	182
ANEXO 5. Validación de instrumentos	183

INTRODUCCIÓN

La presente investigación aborda los alcances del Principio Constitucional de Exclusividad en la Función Jurisdiccional frente a la extensión del asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal dentro del procedimiento registral de declaratoria de fábrica en la Zona Registral XII Arequipa, 2024. Este procedimiento es un mecanismo utilizado para regularizar e inscribir ante los Registros Públicos (Sunarp) la existencia de una determinada edificación construida dentro de un predio inscrito mediante el conducto regular o mediante regularización atendiendo al alto índice de informalidad que tiene el Perú. Sin embargo, en este procedimiento, se ha identificado una posible extralimitación por parte de los registradores al estar asumiendo funciones que son propias de los tribunales judiciales, como la valorización de pruebas para determinar la titularidad de los bienes, ello dentro de la calificación registral, lo que podría estar vulnerando el Principio de Exclusividad en la Función Jurisdiccional. Esta investigación plantea que podrían estar dándose serias implicancias para la imparcialidad del sistema judicial y para la seguridad jurídica de los administrados, quienes pueden verse afectados por decisiones tomadas sin las garantías procesales que un juez podría ofrecer.

El análisis de esta investigación se basa en la revisión de títulos, precedentes de observancia obligatoria y sentencias judiciales y constitucionales relacionadas con la declaratoria de fábrica, y en las entrevistas realizadas a expertos en derecho, el procedimiento registral y procesos judiciales. Estos métodos permitirán obtener una comprensión profunda de cómo la intervención administrativa en un campo que debe ser exclusivamente judicial generaría incertidumbre jurídica, afectando el derecho de propiedad.

La estructura de la investigación se divide en varios capítulos clave. El primer capítulo se dedica al análisis del marco legal que regula la declaratoria de fábrica, detallando las leyes y normativas que permitirían a los registradores asumir funciones jurisdiccionales. En el segundo capítulo, se examina el principio constitucional de exclusividad en la función jurisdiccional y la separación de poderes, discutiendo cómo se estaría afectando al orden judicial y la protección de los derechos fundamentales. El tercer capítulo presenta los resultados empíricos, basados en los datos obtenidos de las entrevistas, títulos, precedentes de observancia y sentencias judiciales, que evidencian cómo la intervención de los registradores crea un ambiente de incertidumbre en cuanto a los derechos patrimoniales de los administrados. Finalmente, el cuarto capítulo ofrece un análisis integral de las conclusiones y recomendaciones para corregir las extralimitaciones en la calificación registral dentro del procedimiento de declaratoria de fábrica que repercuten en el principio de exclusividad en la función jurisdiccional, contribuyendo con restaurar la confianza en el sistema registral y garantizando que las decisiones sobre derechos fundamentales sean tomadas por el Poder Judicial.

CAPITULO I

1. Planteamiento del problema

1.1 Descripción del Problema

A nivel internacional, se puede afirmar que la jurisdicción debe abordarse desde su configuración constitucional. En este sentido, la Constitución española de 1978 representó un cambio político sustancial en la concepción del Estado y de la función judicial, un cambio que trasciende al ámbito procesal. La norma fundamental española establece que la justicia emana del pueblo y se administra por jueces y magistrados que conforman el Poder Judicial, siendo estos independientes, inamovibles, responsables y sometidos únicamente al imperio de la ley. Este ordenamiento fundamental también expone las garantías constitucionales que rodean la potestad jurisdiccional de los juzgados y tribunales, y consagra el principio de unidad jurisdiccional como base para la organización de los órganos judiciales. En este contexto, el Principio Constitucional de Exclusividad establece que las funciones jurisdiccionales son de exclusiva competencia del Poder Judicial, lo que implica que solo los jueces tienen la facultad de resolver las controversias jurídicas (Chocrón, 2005).

A nivel nacional, en el contexto del Perú, el principio constitucional de exclusividad jurisdiccional regulado en el inciso 1 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú establece que las funciones relacionadas con la resolución de controversias jurídicas son de competencia exclusiva del Poder Judicial, tal como lo estipula el artículo 138 de la Constitución Política del Perú. Sin embargo, dentro del procedimiento registral asociado a las declaratorias de fábrica, surgen importantes cuestionamientos sobre la aplicación de este principio. En este procedimiento, el registrador público juega un papel crucial en la calificación documental de las construcciones sobre terrenos privados, evaluando si tales construcciones deben ser consideradas como bienes sociales. Este ejercicio de calificación y la facultad de valorar pruebas por parte del registrador tiene un efecto directo sobre la naturaleza jurídica de los bienes involucrados, lo cual podría interpretarse como una resolución de una controversia jurídica, algo que, según el principio de exclusividad, debería ser competencia exclusiva de un juez.

El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en su artículo 79, establece que los registradores pueden inscribir derechos a favor de la sociedad conyugal sin intervención judicial, a menos que haya pruebas claras de que el bien es propio de uno de los cónyuges. Si bien esto busca simplificar el procedimiento administrativo, en la práctica, el registrador debe valorar pruebas documentarias que corresponden a una labor

de interpretación jurídica, algo que es claramente una función jurisdiccional. Este ejercicio de facultades por parte del registrador público plantea una vulneración del principio de separación de poderes y de la exclusividad jurisdiccional, ya que un órgano administrativo está realizando funciones que corresponderían a un juez, quien tiene la formación, independencia y competencias necesarias para resolver una controversia jurídica de forma imparcial.

En consecuencia, este cuestionamiento refleja la necesidad de revisar las normativas que otorgan al registrador la facultad de intervenir en cuestiones que deberían ser tratadas exclusivamente por el Poder Judicial. La consolidación de una jurisdicción independiente y exclusiva del Poder Judicial es esencial para mantener el equilibrio entre los poderes del Estado y garantizar que las funciones jurisdiccionales no sean asumidas por órganos administrativos, evitando así la transgresión de derechos fundamentales y principios constitucionales.

Problema general de investigación

¿Cuáles son los alcances del principio constitucional de exclusividad en la función jurisdiccional frente a la extensión del asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal dentro del procedimiento registral de declaratoria de fábrica en la Zona Registral XII Arequipa, 2024?

Problemas específicos

- ¿Cómo la práctica del artículo 79 del RIRP en el procedimiento registral de declaratoria de fábrica puede incidir en la competencia exclusiva del Poder Judicial, al otorgar a los registradores facultades de valoración probatoria con efectos jurisdiccionales?
- ¿De qué manera la interpretación y aplicación del artículo 79 del RIRP afecta la estructura funcional y la autonomía del Poder Judicial en relación con el principio de exclusividad jurisdiccional?
- ¿Cuál es el impacto en la seguridad jurídica de los administrados por la extensión del asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal dentro del procedimiento registral de declaratoria de fábrica en la Zona Registral XII Arequipa, 2024?

- ¿En qué medida el marco legal y práctica administrativa de la Zona Registral XII Arequipa podrían contravenir el principio de legalidad regulado en la Ley del Procedimiento Administrativo General (Ley N.º 27444)?

- ¿Cuáles son los mecanismos o reformas normativas que permitan garantizar una actuación registral conforme al principio de separación de funciones entre la administración y jurisdicción al momento de extender el asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal dentro del procedimiento registral de declaratoria de fábrica?

1.2 Objetivos

Objetivo general

Determinar los alcances del principio constitucional de exclusividad en la función jurisdiccional frente a la extensión del asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal dentro del procedimiento registral de declaratoria de fábrica en la Zona Registral XII Arequipa, 2024

Objetivos específicos

- Analizar cómo la práctica del artículo 79 del RIRP en el procedimiento registral de declaratoria de fábrica puede incidir en la competencia exclusiva del Poder Judicial, al otorgar a los registradores facultades de valoración probatoria con efectos jurisdiccionales.

- Examinar de qué manera la interpretación y aplicación del artículo 79 del RIRP afecta la estructura funcional y la autonomía del Poder Judicial en relación con el principio de exclusividad jurisdiccional.

- Evaluar el impacto en la seguridad jurídica de los administrados por la extensión del asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal dentro del procedimiento registral de declaratoria de fábrica en la Zona Registral XII Arequipa, 2024.

- Explorar en qué medida el marco legal y práctica administrativa de la Zona Registral XII Arequipa podrían contravenir el principio de legalidad regulado en la Ley del Procedimiento Administrativo General (Ley N.º 27444).

- Identificar los mecanismos o reformas normativas que permitan garantizar una actuación registral conforme al principio de separación de funciones entre la administración y jurisdicción al momento de extender el asiento de

dominio a favor de la sociedad conyugal dentro del procedimiento registral de declaratoria de fábrica.

1.3 Hipótesis

Dado que el principio constitucional de exclusividad jurisdiccional regulado en el inciso 1 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú establece que las funciones relacionadas con la resolución de controversias jurídicas son de competencia exclusiva del Poder Judicial, tal como lo estipula el artículo 138 de la Constitución Política del Perú.

Es probable que la práctica ¹ del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) concordado con el artículo 310 del Código Civil, al facultar a los registradores públicos a extender el asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal dentro del procedimiento registral de declaratoria de fábrica, genere una vulneración al principio constitucional de exclusividad en la función jurisdiccional reconocido en el artículo 139 inciso 1 de la Constitución Política del Perú, al conferirles facultades de valoración probatoria propias del Poder Judicial, afectando la separación de funciones, la seguridad jurídica y el derecho de propiedad de los administrados.

CAPÍTULO II

2. Marco Teórico

2.1 Estado del arte

Antecedentes Investigativos

Antecedentes Internacionales

En México, Chocrón (2005), se realizó una investigación titulada: *“La exclusividad y la unidad jurisdiccionales como principios constitucionales en el ordenamiento jurídico español”*

El objetivo de la investigación fue analizar la configuración constitucional de la jurisdicción en España desde la Constitución de 1978, centrándose en cómo esta norma fundamental transformó la concepción del Estado y de la función judicial. En particular, se destacaron el principio de exclusividad y la unidad jurisdiccional como elementos clave para garantizar una justicia eficaz y responsable, administrada por jueces y magistrados independientes.

La metodología utilizada se basó en un análisis doctrinal y normativo, examinando los artículos relevantes de la Constitución Española, especialmente el artículo 117, que establece estos principios fundamentales. A través de un enfoque crítico, se revisaron las interpretaciones doctrinales de estos principios y su aplicación práctica en el sistema judicial español. El autor también utilizó ejemplos históricos y contemporáneos para ilustrar cómo los principios de exclusividad y unidad jurisdiccional han influido en la organización y administración de justicia en el país.

La investigación concluyó que los principios de exclusividad y unidad jurisdiccional son esenciales para el buen funcionamiento del poder judicial en España. La exclusividad garantiza que sólo los órganos del Estado ejercen la potestad jurisdiccional, mientras que la unidad asegura una organización coherente y eficiente de los tribunales. Estos principios protegen no sólo el derecho de los ciudadanos a recibir tutela judicial efectiva, sino que también refuerzan la independencia del sistema judicial frente a otros poderes del Estado. El autor subrayó que cualquier intento de modificar estos principios podría poner en peligro la integridad del sistema judicial y la eficacia de la justicia en España.

En Ecuador, Gualotuña (2019) realizó una investigación titulada: *“La tutela jurisdiccional adecuada de los derechos en materia de propiedad intelectual”*

El objetivo principal de la investigación fue determinar la idoneidad de la jurisdicción contencioso-administrativa para la resolución de controversias en materia de propiedad intelectual entre particulares. Para lograr este objetivo, se examinaron los Procedimientos Administrativos del Servicio Nacional de Derechos Intelectuales (SENADI) y los conceptos fundamentales sobre el carácter jurídico de la propiedad intelectual. Adicionalmente, se examinaron los principios del Derecho Administrativo que son pertinentes a los derechos de propiedad intelectual, así como el ámbito de competencia de los tribunales contencioso-administrativos en este caso particular.

El estudio empleó una metodología de dos capítulos. En el primero se abordó la naturaleza jurídica y los principios fundamentales de la jurisdicción contencioso-administrativa, haciendo especial hincapié en su capacidad para abordar asuntos de propiedad intelectual. Se examinaron las acciones que podrían emprenderse en este contexto y se analizó la eficacia de la tutela judicial. En el segundo capítulo, se estableció una conexión entre el Derecho Administrativo y el Derecho de la Propiedad Intelectual, examinando el impacto potencial de las actuaciones administrativas sobre los derechos subjetivos de los administrados.

Las conclusiones del estudio pusieron de manifiesto que la jurisdicción contencioso-administrativa es suficiente para resolver los litigios en materia de propiedad intelectual, a pesar de que plantea importantes obstáculos a la aplicación efectiva de principios como la autotutela y la tutela judicial efectiva. La identificación de vacíos legales y anomalías en la legislación vigente hacía necesarias reformas que reforzaran la protección de los derechos de propiedad intelectual. La investigación determinó que el refuerzo era indispensable.

En **Barcelona (España), Moll de Alba (2000)** realizó una ² tesis titulada: *“La edificación en suelo ajeno”*.

El objetivo principal de ¹ la investigación fue analizar la figura jurídica de la ² *accesión invertida* en el Derecho Civil español. Para ello, en el capítulo IV (*“La adquisición del terreno ajeno por el constructor en el Código Civil”*), el autor examinó el artículo 1404.2 del Código Civil de España —ya derogado— y sostuvo que dicho precepto representaba un claro ejemplo de la *accesión invertida*, como excepción al principio *superficies solo cedit*. Su estudio rastreó el antecedente histórico en el artículo 1325 del Proyecto del Código Civil de 1851 y fundamentó la figura en la necesidad de incentivar las edificaciones.

Concluyó ² que el régimen jurídico de la accesión invertida se justifica por razones de utilidad económica y social, y que su derogación supuso la pérdida de un instrumento flexible en materia de edificaciones sobre suelo ajeno.

En **Valladolid (España), Ortega (2019)** elaboró la tesis titulada: *“La accesión invertida”*.

El objetivo de su investigación fue examinar la problemática jurídica de la accesión invertida, particularmente la inseguridad jurídica que genera, sus fundamentos socioeconómicos y su carácter de excepción al principio superficies solo cedit. El estudio analizó la evolución doctrinal y jurisprudencial del tema, identificando la ausencia de una regulación expresa ² que brinde seguridad jurídica.

Concluyó ² que existe una laguna legal que ha sido suplida por ¹ la aplicación práctica de la institución de la *acción invertida*, la cual implica un giro en la aplicación del principio tradicional de la accesión y revela la necesidad de una regulación más precisa en el ordenamiento español.

En **España, Rams (1985)** ² publicó el artículo titulado: *“Las accesiones en la sociedad de gananciales”*, en la revista *Anuario de Derecho Civil*. El propósito ² del estudio fue analizar los efectos de la reforma de 1981 sobre el artículo 1359° del Código Civil español, que incorporó ² la aplicación de las normas de la accesión al régimen de *sociedad de gananciales*, junto con el reconocimiento ² del derecho de reembolso. A partir ² de un enfoque doctrinal, el autor argumentó que la modificación implicó la derogación de la accesión invertida en este ámbito. Concluyó que la aplicación del nuevo régimen resulta problemática, pues puede generar conflictos en la liquidación de la sociedad de gananciales debido a la dificultad de determinar los aportes y derechos de cada cónyuge.

En **Montevideo (Uruguay), Rivero de Arhancet y Ramos (2009)** publicaron el artículo: *“Edificación en suelo propio de uno de los concubinos”* en la revista *La Ley Uruguay*.

El objetivo de ² la investigación fue examinar ² la aplicación del artículo 1955, numeral 6, inciso 2 del Código Civil uruguayo en casos ² de edificaciones realizadas por concubinos. El estudio analizó el tratamiento legal de las construcciones sobre suelo propio durante el régimen de sociedad de gananciales y su eventual conversión en bien común.

Concluyeron que la norma no resulta aplicable a las uniones de hecho, por lo que, si uno

de los concubinos edifica sobre su terreno, el bien conserva su condición de propio, sin perjuicio de las acciones que correspondan por los aportes del otro concubino.

En Uruguay, Vázquez (2016) desarrolló el artículo: *“Bien propio. Construcciones. Bien ganancial. Prueba del estado civil. Accesión”*.

El objetivo del trabajo fue examinar las distintas tesis doctrinales sobre la naturaleza de los bienes edificados durante la sociedad de gananciales sobre terreno propio de uno de los cónyuges. El autor presentó tres posiciones: la tesis de la accesión común, la tesis intermedia y la tesis de la inversión de la accesión o ganancialidad absoluta.

Finalmente, adoptó la tesis de la ganancialidad absoluta, sosteniendo que el suelo propio se convierte en bien ganancial cuando sobre él se construye con recursos sociales, siendo este un problema eminentemente probatorio vinculado al estado civil y a la administración de los bienes conyugales.

Antecedentes Nacionales

En Lima, Pasco Arauco (2021) publicó el artículo titulado *“Construcción con caudal social en bien propio de uno de los cónyuges. Confusiones en los amicus y claridad en el precedente del Tribunal Registral”*, en el tomo 91 de la revista Gaceta Jurídica S.A.. El estudio abordó las implicancias jurídicas de la conversión del inmueble en bien social cuando una edificación se realiza con recursos comunes sobre un terreno de propiedad individual de uno de los cónyuges, analizando la interpretación del artículo 310 del Código Civil a la luz del precedente del Tribunal Registral.

La investigación, de naturaleza dogmática y analítica, se centró en la interpretación sistemática de las normas civiles relacionadas con la propiedad conyugal, confrontando posturas doctrinarias y pronunciamientos registrales. El autor sostiene que el artículo 310 del Código Civil no debe entenderse como una disposición que permita separar la propiedad del terreno de la edificación, pues ello contravendría el principio de unidad de la propiedad consagrado en el artículo 887 del mismo cuerpo normativo.

Pasco concluye que, ante la construcción realizada con caudal social sobre un bien propio, el inmueble en su conjunto debe considerarse bien social, conforme al principio de accesión y a la finalidad protectora del régimen de sociedad de gananciales.

En Lima, Acosta Sánchez (2021) publicó un estudio titulado *“Edificación construida con fondos conyugales en suelo o vuelo del que es copropietario uno de los*

cónyuges” incluido en el tomo 91 de la revista Gaceta Jurídica S.A.. El autor analizó la aplicación del artículo 310 del Código Civil, enfocándose en el fenómeno jurídico de la accesión invertida dentro del régimen de sociedad de gananciales. Su objetivo fue esclarecer los alcances de la propiedad cuando una edificación se realiza con fondos comunes sobre un terreno perteneciente a uno de los cónyuges, evaluando las implicancias de la titularidad y el reconocimiento del bien.

La investigación, de carácter dogmático y jurídico-interpretativo, se sustentó en el análisis de doctrina, legislación y jurisprudencia nacional, sin recurrir a trabajo de campo. Acosta sostiene que el segundo párrafo del artículo 310 configura un caso evidente de accesión inversa, descartando la tesis de una “propiedad disociada” o interinidad dominical mientras no se pague el valor del terreno al cónyuge propietario. Asimismo, respecto a la condición de propio del bien, el autor enfatiza que solo el título de declaratoria de fábrica o una sentencia firme deberían acreditar el origen consorcial o privativo de los fondos empleados en la construcción.

Concluye que la precisión interpretativa del artículo 310 resulta esencial para garantizar la seguridad jurídica y la equidad patrimonial dentro de la sociedad conyugal, evitando conflictos sobre la titularidad de edificaciones construidas con recursos comunes.

En Trujillo, Camacho (2024), realizó una tesis titulada: ***“Fundamentos jurídicos de una reforma constitucional para la aplicación del control difuso administrativo”***

El objetivo general de la investigación fue abogar por la necesidad de una reforma constitucional en Perú que facilite la implementación del control administrativo difuso. Con el fin de mejorar la preservación de los derechos fundamentales y mejorar la administración pública, se analizó el marco normativo vigente y se sugirieron modificaciones para facilitar la implementación de este mecanismo dentro del derecho administrativo y constitucional.

La metodología empleada fue no experimental, con un diseño dogmático centrado en la interpretación de documentos legales. Se examinó a fondo la normativa vigente mediante el uso de técnicas de observación documental, incluyendo instrumentos como las fichas de observaciones y los cuadernos de investigación. La investigación se clasificó como de *lege ferenda* debido a su objetivo de sugerir modificaciones normativas. La hipótesis, que afirmaba que una reforma constitucional era esencial para la aplicación efectiva del control administrativo difuso, se confirmó mediante la recopilación y el análisis de datos.

Las conclusiones subrayaron la importancia de instituir el control administrativo difuso como mecanismo para garantizar la preservación de los derechos fundamentales y la legalidad de las actuaciones de la administración pública. Se afirmó que la reforma constitucional es indispensable para que todas las autoridades y órganos del Estado puedan ejercer el control de convencionalidad, garantizando así que sus decisiones se ajusten al derecho internacional y a los principios de justicia.

En Cusco, Chevarría & Pancorbo (2023) realizaron una tesis titulada: *“La conversión del suelo de bien propio a bien social a raíz de la declaratoria de fábrica: un análisis del Precedente de Observancia Obligatoria establecido mediante Pleno CCXX del Tribunal Registral”*.

El objetivo general de la investigación fue analizar los fundamentos que determinaron la postura interpretativa del Pleno CCXX del Tribunal Registral respecto a la conversión del suelo de bien propio a bien social, a partir de la aplicación conjunta del artículo 310 del Código Civil y del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. La finalidad fue determinar si dicha interpretación vulnera el derecho de propiedad del cónyuge titular del terreno frente al interés de la sociedad conyugal sobre la edificación.

La metodología empleada fue de enfoque cualitativo, de tipo dogmático jurídico y nivel explicativo, sustentada en el análisis documental de la normativa vigente, la doctrina, la jurisprudencia y el derecho comparado. Se aplicaron técnicas de recolección de información como fichas de análisis doctrinal y cuestionarios dirigidos a expertos del derecho registral y civil.

Los resultados mostraron que el precedente administrativo del Pleno CCXX desnaturaliza la naturaleza jurídica de la declaratoria de fábrica, al conferirle efectos traslativos de dominio sobre el suelo —un acto de disposición— cuando en realidad constituye un acto administrativo de carácter declarativo. Asimismo, se evidenció que la aplicación inversa del principio de accesión en este contexto afecta el derecho del cónyuge propietario del suelo, al convertir en bien social el inmueble en su totalidad sin la debida compensación ni manifestación de voluntad.

Las conclusiones destacaron la necesidad de uniformar la interpretación normativa y revisar los límites del procedimiento registral, con el fin de evitar que actos meramente declarativos produzcan efectos traslativos de dominio. Además, se recomendó replantear los criterios del Tribunal Registral para garantizar la seguridad jurídica y la protección del derecho de propiedad reconocido constitucionalmente.

En Lima, Enciso (2019), realizó una tesis titulada: *“La declaratoria de fábrica y el saneamiento físico legal en las edificaciones de los predios urbanos del Distrito De Villa El Salvador”*

El objetivo principal de la investigación fue determinar las razones por las que no se llevó a cabo la declaración de fábrica y la reorganización física legal de las estructuras en las propiedades urbanas del distrito de Villa El Salvador. Además, se buscó resaltar la importancia de estos procedimientos para garantizar el correcto tracto sucesivo y la formalización de los inmuebles, permitiendo a los propietarios obtener importantes ventajas económicas y jurídicas.

Para lograr este objetivo, se implementó un diseño descriptivo explicativo correlacional junto con una metodología cuantitativa fundamental pura. El instrumento de recogida de datos fue un cuestionario que se administró a una muestra específica de la población. Los resultados se analizaron mediante el programa estadístico SPSS. Este método facilitó la identificación de patrones y relaciones entre las variables.

El estudio determinó que aproximadamente el 80% de los propietarios de Villa El Salvador no habían declarado una fábrica como consecuencia de su desconocimiento de los trámites administrativos necesarios y de las limitaciones económicas que encontraban. Esta situación provocó diversos problemas en la ejecución de transacciones legales, como la independencia, la división, la partición y las hipotecas. En consecuencia, el valor de las propiedades se veía afectado y la seguridad jurídica de los propietarios peligraba. La investigación hizo hincapié en la necesidad de promover una información completa y de fácil acceso sobre estos procedimientos, así como de facilitar su realización, para paliar los problemas derivados de la informalidad.

En Huacho, Espinoza (2023) elaboró la tesis titulada: *“Calificación de bienes sociales sobre suelo privativo frente al criterio de inscripción registral de la fábrica social, Huacho - 2022”*, en la Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión. El objetivo general fue determinar en qué medida la calificación de los bienes sociales construidos sobre suelo privativo influye en el criterio de inscripción registral de la fábrica social. La investigación se desarrolló con un enfoque cuantitativo, de nivel explicativo y diseño no experimental de tipo transeccional-causal. La población estuvo conformada por 958 abogados del Colegio de Abogados de Huaura, de los cuales se seleccionó una muestra de 63 letrados especializados en derecho civil. Se utilizó como técnica la encuesta, y como instrumento un cuestionario validado por juicio de expertos, cuya

confiabilidad se evaluó mediante el coeficiente Alfa de Cronbach usando el software SPSS.

Los resultados demostraron que el 74,6 % de los encuestados consideraron que la calificación de bienes sociales sobre suelo privativo incide directamente en el criterio de inscripción registral de la fábrica social. Además, un 55,6 % opinó que la accesión invertida solo debería aplicarse previa prueba admisible que demuestre que la construcción fue financiada con el caudal social; mientras que el 68,3 % sostuvo que la derogatoria del Tercer Precedente del II Pleno Registral contribuiría a la protección del derecho del cónyuge propietario del suelo.

Las conclusiones señalaron que el precedente registral CCXX incurre en un error interpretativo respecto al segundo párrafo del artículo 310 del Código Civil, pues este no autoriza la conversión automática del suelo privativo en bien social mediante la mera inscripción de la declaratoria de fábrica. En consecuencia, se vulnera el derecho de propiedad del cónyuge titular del terreno. Se propuso, por tanto, la necesidad de establecer criterios normativos y registrales más justos, basados en la accesión invertida real y en el pacto expreso de atribución ganancial o privativo mediante escritura pública, a fin de preservar la seguridad jurídica y la equidad patrimonial dentro del régimen de sociedad de gananciales.

En Lima, **González (2019)** realizó una investigación titulada: ***“El Deber de Independencia e Imparcialidad”***

Este estudio pretendía mejorar la concreción y el desarrollo del sistema judicial abordando la cuestión de la independencia y la imparcialidad en el ejercicio de la actividad jurisdiccional. Se destacó que la imparcialidad es un principio fundamental en la filosofía política contemporánea, particularmente en contextos secularizados y democráticos. El papel del juez fue revalorizado dentro del Estado Constitucional peruano, dando lugar a un enfoque más activo e inventivo en la aplicación de la ley. Este cambio provocó tensiones en cuanto a su responsabilidad y a la percepción pública de su moralidad.

Esta investigación empleó una metodología cualitativa que se concentró en el examen de casos específicos que ejemplificaban los desafíos asociados a la imparcialidad e independencia judicial. Para contextualizar los principios en cuestión, se realizó un examen exhaustivo de documentos legales, resoluciones judiciales y teorías pertinentes. Además, se incorporó un examen teórico de los obstáculos actuales que enfrenta el

sistema judicial peruano, que abarcó la influencia de las presiones sociales y la corrupción en las funciones de los magistrados.

Se determinó que un sistema judicial equitativo y eficaz está supeditado a la independencia e imparcialidad. Aunque se han producido avances en el reconocimiento de estos principios, siguen existiendo obstáculos sustanciales que impiden su aplicación efectiva. La investigación hace hincapié en la necesidad de promulgar reformas que refuercen estos principios en el marco jurídico y administrativo del poder judicial, así como de cultivar una cultura ética que esté en consonancia con las expectativas de la sociedad civil. De este modo, se intenta garantizar que los magistrados se comporten con imparcialidad y autonomía, reforzando así la legitimidad del sistema judicial en su conjunto.

En Lima (Perú), Gonzales (2023) publicó el artículo: *“¿Es posible seguir afirmando que la edificación social sobre suelo propio convierte en social a este? Reflexiones a partir de un reciente pronunciamiento del Tribunal Registral”* en Actualidad Civil.

El objetivo del estudio fue analizar la Resolución N° 5090-2022-SUNARP-TR, que sostuvo que la ampliación de una fábrica convierte el suelo en bien social. A partir de un enfoque crítico, el autor evaluó la jerarquía normativa entre el artículo 310° del Código Civil y el artículo 79° del Reglamento de Predios. Concluyó que el reglamento no debe desnaturalizar el contenido del Código Civil, proponiendo una solución registral alternativa: permitir la coexistencia del suelo propio y la edificación social mediante la publicidad separada del dominio y la fábrica, incluso mediante la creación de partidas independientes, tomando como referencia figuras como el derecho de superficie o el derecho de retención.

En Lima, Helfer (2020) realizó una tesis titulada: *“La declaratoria de fábrica: acto de disposición o acto de administración. Referencia al Primer Precedente de Observancia Obligatoria aprobado por el Pleno 220”*

La investigación pretendía examinar la naturaleza jurídica de la declaración de fábrica en el contexto del artículo 310 del Código Civil y su relación con el régimen de gananciales, haciendo hincapié en los supuestos en los que las construcciones se realizaban en terrenos propiedad de uno de los cónyuges. El objetivo era determinar si la declaración de fábrica debía calificarse como acto de disposición o como acto de administración, de acuerdo con la normativa vigente y los precedentes vinculantes establecidos por el Tribunal Registral.

La metodología empleada implicó un examen exhaustivo de las normas pertinentes, así como una revisión de la doctrina y la jurisprudencia relativas a la declaración de fábrica y los actos de disposición y administración en el contexto del matrimonio. Se evaluaron las implicaciones prácticas del precedente vinculante emitido por el Tribunal Registral junto con un análisis comparativo de las disposiciones del Código Civil y del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

En conclusión, se determinó que la declaración de fábrica debía considerarse un acto de disposición en el contexto del artículo 310 del Código Civil. La investigación determinó que era incorrecto designarlo como un acto de administración ordinaria, ya que implica una transferencia de bienes que requiere la intervención conjunta de ambos cónyuges. A esta conclusión se llegó tras realizar un examen exhaustivo de las implicaciones jurídicas que se derivaban del acto administrativo y del contexto normativo que regula la sociedad de gananciales.

En Lima (Perú), Jiménez (2021) elaboró el artículo: *“Construcciones realizadas sobre el bien propio durante la vigencia de la sociedad de gananciales. La acción invertida en el Derecho de Familia”* publicado en *Diálogo con la Jurisprudencia*.

El objetivo del estudio fue examinar el alcance del artículo 310° del Código Civil respecto a las construcciones realizadas por un cónyuge con recursos propios durante el régimen de gananciales. El autor argumentó que dicha norma somete tanto el terreno como la edificación a la comunidad de derechos conyugales, aunque el Código no regule expresamente este supuesto.

Concluyó que, en los casos en que se utilicen recursos propios, lo edificado debe mantenerse como bien propio, a fin de preservar la equidad patrimonial dentro del matrimonio.

En Lima, Quintana Livia (2021) presentó el artículo titulado *“Construcciones realizadas con caudal social sobre terreno propio de uno de los cónyuges. De la ‘accesión invertida’ a la ‘accesión familiar’”*, publicado en el tomo 91 de la revista Gaceta Jurídica S.A.. La autora examinó la aplicación del artículo 310 del Código Civil, proponiendo una lectura que supera la noción clásica de accesión invertida para introducir el concepto de accesión familiar, orientado a la protección del patrimonio conyugal y de la base económica del hogar.

La investigación, de enfoque dogmático y comparado, analizó tanto la normativa peruana como experiencias extranjeras para fundamentar una interpretación que resguarde el interés familiar sobre la titularidad individual. Quintana sostiene que el

artículo 310 se aparta de la regla general de la accesión, optando por una forma invertida que encuentra su justificación en la defensa del patrimonio familiar, pues al configurarse el bien como social, este goza de mayor protección frente a eventuales contingencias jurídicas o económicas.

Desde la perspectiva del derecho comparado, la autora observa que en España se mantiene la regla tradicional de la accesión —donde el propietario del suelo conserva la titularidad del bien, reconociéndose únicamente un derecho de reembolso a favor de la sociedad de gananciales—, mientras que, en Italia, aunque no existe una norma expresa, la jurisprudencia aplica igualmente la accesión común. Quintana concluye que el modelo peruano, al optar por la accesión invertida o familiar, constituye un avance en la consolidación de la función protectora del derecho de familia, priorizando la unidad y estabilidad patrimonial del matrimonio.

En Lima (Perú), Solís y Villalobos (2021) publicaron el artículo: *“Edificación sobre suelo propio a costa del causal social: Análisis al CCXXX Pleno del Tribunal Registral”* en Gaceta Civil & Procesal Civil.

El objetivo de su investigación fue analizar la naturaleza jurídica del reembolso derivado de edificaciones sobre suelo propio con recursos sociales. Los autores sostuvieron que dicha obligación es de dar, pero su exigibilidad se encuentra condicionada a la disolución del matrimonio, configurando una *conditio iuris*.

Concluyeron que no existe enriquecimiento sin causa en estos casos, puesto que los bienes cumplen una función familiar, y que el reembolso debe interpretarse en armonía con el principio de protección de la familia.

En Lima (Perú), Varsi (2017) publicó el artículo: *“La construcción del inmueble por parte de los cónyuges sobre el bien propio de uno de ellos convierte a la totalidad del inmueble en bien común. Sin embargo, existe el derecho de reembolso”* en la revista Actualidad Civil.

El objetivo de la investigación fue analizar la interacción entre el artículo 310° del Código Civil y el artículo 79° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. A través de un estudio jurídico-doctrinal, el autor concluyó que estas normas buscan proteger a la familia, incluso contrariando el principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal.

Determinó que, en estos casos, los derechos involucrados adquieren una naturaleza especial: el suelo propio (lo principal) sigue la suerte de lo accesorio (las

edificaciones construidas con recursos de la sociedad conyugal), priorizando la función familiar y social de la propiedad.

En Cusco, Zans (2022) realizó una tesis titulada: *“Derecho de propiedad del cónyuge propietario del suelo y la inscripción de la declaratoria de edificación a costa del caudal social”*.

El objetivo general de la investigación fue analizar si la inscripción de la declaratoria de edificación realizada con bienes sociales vulnera el derecho de propiedad del cónyuge propietario del terreno. El estudio se centró en la problemática generada por la aplicación del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y el precedente del CCXX Pleno Registral, que permiten la extensión del asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal no solo sobre la construcción, sino también sobre el suelo propio de uno de los cónyuges.

La metodología empleada fue cualitativa, de tipo dogmática y analítica, basada en el examen de normas, doctrina y jurisprudencia. Se utilizó como técnica principal la observación documental, orientada a la interpretación jurídica del marco normativo civil y registral vigente.

Los resultados demostraron que la inscripción de la declaratoria de fábrica vulnera el derecho de propiedad del cónyuge propietario del suelo, al permitir la conversión en bien social del inmueble en su totalidad —suelo y construcción—, debido a una errónea interpretación del segundo párrafo del artículo 310 del Código Civil.

La autora concluyó que es indispensable una modificación legislativa en la normativa civil y registral para proteger el derecho de propiedad reconocido por la Constitución y evitar que bienes propios titulados se vean indebidamente convertidos en bienes sociales.

En Lima (Perú), Zanz y Delgado (2024) desarrollaron el artículo: *“Vulneración del derecho de propiedad del cónyuge propietario del suelo en la inscripción de declaratoria de edificación a costa del causal social en el ordenamiento civil peruano”* publicado en Revista Derecho Global. Estudios sobre Derecho y Justicia.

El objetivo de su investigación fue analizar la afectación al derecho de propiedad del cónyuge titular del suelo ante la interpretación del Tribunal Registral sobre edificaciones con recursos sociales. Mediante un enfoque dogmático y crítico, los autores sostuvieron que no existe un mandato legal que autorice convertir el suelo propio en bien social.

Concluyeron ² que la interpretación extensiva del Tribunal Registral vulnera el derecho de propiedad y excede su competencia, por lo que proponen respetar la titularidad del propietario original del terreno y restringir la aplicación de la accesión invertida en el ámbito conyugal.

2.2 Marco conceptual o bases teóricas

2.2.1 Fundamentos Constitucionales de la Jurisdicción

La jurisdicción es un componente esencial en los sistemas constitucionales, ya que está vinculada a la capacidad del Estado para impartir justicia y garantizar la aplicación de la ley de manera imparcial. Dentro del marco constitucional, la jurisdicción se entiende como el ejercicio del poder estatal para resolver disputas legales y aplicar las normas jurídicas en situaciones concretas, siempre respetando los derechos fundamentales de los individuos. El concepto de jurisdicción no solo implica la resolución de conflictos, sino también el control del cumplimiento de las normas y el aseguramiento de la supremacía constitucional.

2.2.1.1 Concepto de jurisdicción

La jurisdicción es un concepto fundamental en la organización de los Estados modernos. Es el poder que se otorga a los órganos judiciales para interpretar y aplicar las leyes a los casos concretos que se les presentan. En términos constitucionales, la jurisdicción se eleva a una función de control, especialmente en el ámbito de la justicia constitucional. Este tipo de jurisdicción tiene como objetivo garantizar que todas las normas y actos del poder público estén alineados con la Constitución, la norma suprema del Estado. Su función va más allá de resolver disputas; busca, en última instancia, proteger los derechos fundamentales consagrados en la Carta Magna, asegurando la supremacía constitucional (Villacorta, 2011).

Este control de la constitucionalidad de las normas asegura que ningún poder del Estado, ya sea el legislativo o el ejecutivo, pueda crear o aplicar leyes que contradigan los principios fundamentales establecidos en la Constitución. Los tribunales constitucionales, o cualquier órgano que desempeñe esta función, tienen el rol de interpretar la Constitución para verificar que no se vulneren los derechos de los ciudadanos. Este poder de control judicial es una de las garantías esenciales en un Estado democrático, ya que permite mantener la coherencia entre las leyes ordinarias y la norma fundamental, evitando que actos que contravengan la Constitución sean validados (Gozaini, 2024).

2.2.1.2 Naturaleza y finalidad de la función jurisdiccional

La función jurisdiccional tiene una doble dimensión: la resolución de conflictos y la protección de la Constitución. En su naturaleza, la función jurisdiccional en el ámbito constitucional implica más que simplemente aplicar la ley. Su objetivo es garantizar que los actos del poder público, las leyes y las normas se ajusten a los principios constitucionales. Esta labor es especialmente relevante cuando se trata de derechos fundamentales, ya que la función jurisdiccional debe velar por su protección frente a posibles violaciones que puedan surgir debido a normas contrarias a la Constitución. Esta función de control judicial permite que la justicia material se alcance, ya que asegura que el ejercicio del poder no infrinja los derechos de los ciudadanos (Roel y Díaz, 2022).

La finalidad última de la función jurisdiccional en el ámbito constitucional es asegurar que los principios constitucionales sean respetados en todos los actos del Estado. Esto no solo incluye la interpretación de la Constitución, sino también la aplicación de sus principios para resolver los conflictos que surgen entre los ciudadanos y las instituciones públicas. En este sentido, la jurisdicción constitucional no solo resuelve disputas individuales, sino que también se convierte en un mecanismo para garantizar la integridad del orden constitucional, asegurando que el Estado no viole los derechos fundamentales de los ciudadanos mediante actos legislativos o administrativos (Gozáini, 2024).

2.2.1.3 El principio de separación de poderes

El principio de separación de poderes es fundamental para la construcción de un Estado democrático y constitucional, dado que establece una estructura que impide la concentración del poder en manos de una sola institución. Esta separación se basa en la premisa de que los poderes legislativo, ejecutivo y judicial deben ser independientes para garantizar que el ejercicio de cada uno de estos sea equitativo y no exista abuso de poder. En este contexto, el poder judicial juega un papel fundamental al actuar como un órgano autónomo que supervisa y controla la legalidad de las acciones de los otros dos poderes, especialmente en lo que respecta a la interpretación y cumplimiento de la Constitución. En un sistema constitucional, esta separación permite que el poder judicial controle la constitucionalidad de las leyes y actos del ejecutivo sin depender de su influencia (Ferrajoli, 2011).

El concepto de separación de poderes también implica que cada uno de estos poderes tienen funciones bien definidas que no deben invadir la esfera de los otros, lo que promueve el equilibrio dentro del Estado. Este principio se ve reflejado de manera clara

en los sistemas judiciales que cuentan con tribunales constitucionales independientes, como en España y Alemania. En estos países, la existencia de tribunales constitucionales autónomos asegura que las decisiones sobre la constitucionalidad no estén sometidas a la presión o control de los poderes legislativo o ejecutivo. De esta manera, se promueve un Estado de Derecho que respeta y garantiza la protección de los derechos fundamentales a través de un control judicial imparcial, sin intervención de otros poderes.

En cuanto al control de constitucionalidad, el principio de separación de poderes garantiza que los tribunales constitucionales puedan ejercer esta función sin interferencias externas. En algunos países, como Estados Unidos, se utiliza un modelo de control difuso, donde cualquier juez tiene la facultad de declarar la inconstitucionalidad de una norma. En otros, como Italia o Perú, se adopta un modelo concentrado, en el que un órgano especializado, como el Tribunal Constitucional, es el único encargado de decidir sobre la constitucionalidad de las normas. En ambos casos, la independencia de los tribunales es crucial para asegurar que las decisiones sobre la constitución se tomen en base a una interpretación objetiva de la ley, sin la influencia de los otros poderes. Así, el principio de separación de poderes no solo evita el abuso de poder, sino que asegura una justicia imparcial que protege los derechos fundamentales (Harbottle, 2024).

La separación de poderes es también un mecanismo para fortalecer la legitimidad de las instituciones democráticas. Cuando los poderes actúan de manera independiente, los ciudadanos tienen mayor confianza en el sistema de justicia y en la imparcialidad de las decisiones judiciales. La independencia del poder judicial, en particular en lo que respecta a la justicia constitucional, es vital para garantizar que el Estado de Derecho se mantenga firme y que no haya alteraciones del orden constitucional que puedan vulnerar los derechos de los ciudadanos. Así, el principio de separación de poderes y el control de constitucionalidad se interrelacionan para preservar un sistema democrático justo y equitativo, donde el poder judicial actúa como el garante último de la supremacía constitucional

2.2.1.4 La distribución de competencias en el ordenamiento constitucional

La distribución de competencias es un principio fundamental en el ordenamiento constitucional, que organiza el poder del Estado asignando facultades específicas a cada nivel de gobierno: central, regional y local. Este principio es clave para la estabilidad política, ya que evita la concentración excesiva de poder y promueve una distribución equitativa de las responsabilidades. En un sistema descentralizado, las entidades subnacionales, como las regiones y los municipios, tienen competencias que les permiten

actuar de manera autónoma dentro de su jurisdicción. A través de esta distribución, se busca un equilibrio entre la autonomía de los niveles subnacionales y la necesidad de coordinación a nivel central para garantizar la cohesión del Estado y la protección de los derechos fundamentales de los ciudadanos (Pereira y Molina, 2023).

La subsidiariedad es uno de los principios clave de la distribución de competencias. Este principio sostiene que las decisiones deben tomarse en el nivel más cercano posible a los ciudadanos, siempre que este nivel tenga la capacidad de gestionar el asunto de manera eficiente. El poder central debe intervenir solo en aquellos casos donde los niveles inferiores no tengan la capacidad de resolver los problemas o donde se requiera una acción a nivel nacional. Aníbal (2025) refiere que la subsidiariedad, en su esencia, promueve que el poder se ejerza de manera descentralizada, permitiendo que los gobiernos locales y regionales gestionen asuntos que afectan directamente a sus comunidades. Esto asegura que las políticas públicas sean más sensibles a las necesidades y características locales, optimizando los recursos y promoviendo un desarrollo más equilibrado.

El principio de autonomía también juega un papel crucial en la distribución de competencias. La autonomía de los gobiernos subnacionales les otorga la capacidad de decidir sobre cuestiones que afectan exclusivamente a su territorio, como el uso del suelo, el desarrollo económico y la prestación de servicios públicos. Esta autonomía, aunque amplia, está sujeta a los límites establecidos por la Constitución y las leyes nacionales. En muchos países, la autonomía de los gobiernos locales y regionales está garantizada por la Constitución, que les otorga el derecho de gobernarse de manera independiente dentro de su ámbito de competencia. Sin embargo, esta autonomía debe ser respetuosa de los principios constitucionales y no debe invadir las competencias reservadas al gobierno central. De este modo, el equilibrio entre autonomía y coordinación se asegura mediante mecanismos de cooperación intergubernamental y mecanismos de control judicial para resolver los conflictos que puedan surgir (Paredes, 2018).

La jurisdicción constitucional es un mecanismo crucial para asegurar que la distribución de competencias se respete y para resolver los conflictos que surgen entre las competencias de los diferentes niveles de gobierno. Los tribunales constitucionales juegan un papel fundamental en este proceso, ya que son responsables de garantizar que las leyes y actos de los gobiernos subnacionales estén en conformidad con la Constitución. Cuando las normas de diferentes niveles de gobierno entran en conflicto, el tribunal constitucional tiene la responsabilidad de interpretar la ley y resolver el conflicto

de manera que respete el marco constitucional y los derechos fundamentales de los ciudadanos. En los sistemas que aplican el control difuso, cualquier juez puede inaplicar una norma que considere inconstitucional, lo que proporciona un mecanismo más flexible para la resolución de conflictos. Sin embargo, este sistema también presenta desafíos en términos de coherencia y consistencia en la interpretación constitucional (Bascuñán, 1998).

En cuanto a la jerarquía normativa, este principio sigue siendo esencial para resolver los conflictos que surgen entre normas de diferentes niveles del Estado. Cuando las normas de un nivel de gobierno entran en conflicto con las de otro, la jerarquía normativa establece cuál debe prevalecer. En los sistemas constitucionales, la Constitución es la norma suprema, y cualquier norma inferior que contravenga la Constitución puede ser invalidada. Este principio asegura que el orden constitucional se mantenga intacto y que las competencias sean ejercidas de acuerdo con los límites establecidos por la Carta Magna. La resolución de conflictos basada en la jerarquía normativa también promueve la estabilidad jurídica y la coherencia en la interpretación de las leyes, evitando que se generen contradicciones entre las normas de diferentes niveles del Estado (Bascuñán, 1998).

La distribución de competencias en el ordenamiento constitucional es un pilar esencial para la organización política y administrativa de un Estado. A través de la subsidiariedad, la autonomía y el control judicial, se busca garantizar que los diferentes niveles de gobierno ejerzan sus competencias dentro de los límites constitucionales, respetando los derechos fundamentales de los ciudadanos. Además, el principio de jerarquía normativa asegura que cualquier conflicto entre normas de diferentes niveles sea resuelto conforme al marco constitucional, promoviendo un sistema legal coherente y estable.

2.2.2 Función jurisdiccional vs. función administrativa: Distinciones clave

La distinción entre la función jurisdiccional y la función administrativa tiene un impacto directo sobre la distribución de competencias en el ordenamiento constitucional. El sistema constitucional moderno establece que los poderes del Estado deben estar claramente delimitados y distribuidos para evitar la concentración del poder y garantizar el respeto a los derechos fundamentales. La función administrativa y la función jurisdiccional se desarrollan en esferas diferentes, lo que determina la asignación de competencias y su adecuado ejercicio dentro del marco constitucional.

2.2.2.1 Función Administrativa

La función administrativa se refiere a los actos mediante los cuales la administración pública ejecuta las políticas públicas y organiza la gestión del Estado. Su propósito es garantizar el cumplimiento de las leyes y la aplicación de la normativa dentro del marco del interés general. De acuerdo con los criterios establecidos en la doctrina, la función administrativa no se orienta a resolver conflictos jurídicos entre partes, sino a la gestión y ejecución de las normativas y políticas públicas que son de competencia de los órganos administrativos. Esta función incluye actos como la supervisión, la sanción administrativa, la gestión de recursos, y la ejecución de decisiones que buscan regular y ordenar la vida pública, pero no involucra necesariamente la resolución de controversias legales (Espinoza y Rivas, 2020).

En el contexto de la distribución de competencias, la función administrativa es clave porque corresponde generalmente a los órganos del poder ejecutivo o entidades descentralizadas que tienen competencias específicas asignadas por la Constitución o la ley. Estas entidades operan bajo la supervisión de la legalidad, pero no bajo el control de un proceso judicial, sino a través de mecanismos administrativos y controles internos. La delimitación de las competencias administrativas es crucial para evitar que el poder ejecutivo o las entidades administrativas se sobrepongan a las funciones judiciales, respetando la separación de poderes prevista en la constitución (Guzmán, 2008)

2.2.2.2 Función Jurisdiccional

Por otro lado, la función jurisdiccional implica la resolución de disputas jurídicas entre partes, ya sea entre particulares, entre individuos y el Estado, o entre órganos del propio Estado. Esta función se ejerce exclusivamente por el poder judicial, que tiene la potestad de aplicar la ley a situaciones concretas, resolver conflictos y garantizar el cumplimiento de los derechos fundamentales. La jurisdicción está definida por el ejercicio de un poder imparcial y autónomo, con el propósito de interpretar y aplicar la ley de acuerdo con los hechos de cada caso. En términos de distribución de competencias, la función jurisdiccional recae exclusivamente sobre los tribunales, los cuales tienen competencias bien delimitadas que no deben ser asumidas por los órganos administrativos (Espinoza & Rivas, 2019).

En el orden constitucional, las competencias jurisdiccionales son fundamentales porque aseguran que los derechos de los ciudadanos sean protegidos en situaciones de conflicto, y no pueden ser delegadas a otros órganos que no sean el poder judicial. La clara delimitación de las competencias jurisdiccionales es vital para evitar la intromisión

de funciones por parte de órganos administrativos, lo cual sería contrario al principio de separación de poderes y podría poner en peligro la imparcialidad y justicia del proceso (Espinoza & Rivas, 2020).

2.2.2.3 El Problema de la Superposición de Funciones

Uno de los grandes desafíos que enfrenta la distribución de competencias es la superposición de funciones entre la administración pública y el poder judicial. En varios sistemas jurídicos, los órganos administrativos pueden llegar a ejercer funciones que tienen un carácter jurisdiccional, como ocurre con los órganos administrativos encargados de la sanción y resolución de disputas. Un ejemplo claro es la Superintendencia de Industria y Comercio en temas de libre competencia, que realiza tanto funciones administrativas como jurisdiccionales. El ejercicio de funciones jurisdiccionales por parte de un órgano administrativo puede generar tensiones respecto a la separación de poderes y el principio de independencia judicial, elementos clave en cualquier sistema constitucional democrático (Delgado, 2009).

Este fenómeno de superposición plantea la necesidad de una distinción clara y precisa entre ambas funciones. La función administrativa debe mantenerse dentro de su ámbito de gestión y regulación, mientras que las funciones jurisdiccionales deben estar reservadas al poder judicial para garantizar la imparcialidad y la justicia. El control judicial sobre los actos administrativos es esencial para asegurar que no se vulneren los derechos fundamentales de los ciudadanos y que las competencias de cada poder se respeten según lo establecido por la Constitución

2.2.3 La Jurisdicción en el Ordenamiento Constitucional Peruano

La jurisdicción en el ordenamiento constitucional peruano se refiere a la función que cumple el Tribunal Constitucional (TC), así como el poder judicial, para garantizar que las leyes y actos del Estado se ajusten a la Constitución. La jurisdicción constitucional en el Perú tiene una gran importancia, ya que asegura que el principio de supremacía constitucional sea respetado y que los derechos fundamentales de los ciudadanos sean protegidos. De acuerdo con la doctrina constitucional, la jurisdicción constitucional es una de las principales herramientas para garantizar la efectividad de los derechos fundamentales, actuando como un mecanismo de control frente a las normativas que puedan violar estos derechos (Alvites, 2018).

El Tribunal Constitucional (TC) de Perú tiene la función primordial de garantizar la supremacía constitucional, lo que le otorga un papel central en la estructura jurídica y política del país. El TC, desde su reconfiguración en 2001, ha sido el encargado de

interpretar la Constitución, resolver conflictos constitucionales y proteger los derechos fundamentales, convirtiéndose en un órgano clave en el proceso de constitucionalización del derecho en Perú. Alvites (2018) refiere que este órgano tiene la capacidad de revisar las leyes y actos del poder ejecutivo para verificar su conformidad con la Constitución. Cuando el TC encuentra que una ley o acto administrativo viola la Constitución, tiene la potestad de declararlos inconstitucionales y revocar su aplicación, asegurando que las decisiones del poder público no afecten los derechos fundamentales de los ciudadanos

El control de constitucionalidad realizado por el TC es una herramienta crucial en la jurisdicción constitucional, ya que permite verificar que las leyes, tratados y actos administrativos sean compatibles con los principios establecidos por la Constitución. Este control es fundamental para garantizar la protección de los derechos fundamentales, como se ha evidenciado en varios fallos del TC peruano. A través de su jurisprudencia, el TC ha establecido precedentes clave sobre la interpretación y aplicación de los derechos fundamentales en diversas áreas del derecho, incluyendo el derecho privado, el derecho laboral y la protección al consumidor. La función del TC es garantizar que no haya violaciones a los derechos humanos en las leyes y actos del gobierno, y asegurar que el sistema jurídico esté alineado con los valores constitucionales establecidos (Robles et al., 2017).

El proceso de constitucionalización del ordenamiento jurídico peruano se refiere a cómo los principios y valores constitucionales se integran en el sistema legal para regular las relaciones sociales y políticas. La constitucionalización del derecho implica que las normas constitucionales no solo guían las relaciones entre los órganos del Estado, sino que también impactan directamente en las relaciones entre particulares, modificando la interpretación y aplicación del derecho en diversas áreas. Según los estudios realizados por varios autores, la jurisdicción constitucional juega un papel central en este proceso, ya que el TC, como intérprete final de la Constitución, asegura que los derechos fundamentales no se vean limitados por el derecho positivo ni por las políticas del poder ejecutivo. Esta fuerza normativa de la Constitución permite que las normas constitucionales prevalezcan y tengan un impacto directo sobre el derecho privado y la legislación secundaria, asegurando que los derechos fundamentales sean efectivos en todos los ámbitos de la vida pública y privada (Robles et al., 2017).

La jurisdicción constitucional no solo se limita a la interpretación de las leyes y la protección de derechos fundamentales, sino que también tiene un impacto directo en la política del país. El TC, al revisar los actos del poder ejecutivo y legislativo, puede influir

en la manera en que se desarrollan las políticas públicas, al asegurarse de que estas sean compatibles con los principios constitucionales. El papel del TC como órgano de control también lo convierte en un actor clave en la defensa de la democracia y del Estado de Derecho, ya que garantiza que las decisiones del gobierno no sean arbitrarias y que respeten los límites establecidos por la Constitución. Esta función de control y revisión es esencial para evitar que los actos del gobierno violen los principios fundamentales de la democracia y el respeto por los derechos humanos.

2.2.3.1 El principio de exclusividad jurisdiccional según el artículo 139.1 de la Constitución del Perú

El principio de exclusividad jurisdiccional, contenido en el artículo 139, inciso 1 de la Constitución del Perú, establece que la función jurisdiccional es exclusivamente ejercida por el Poder Judicial, lo que implica que solo este órgano tiene la capacidad para administrar justicia, dictar sentencias y garantizar el cumplimiento de la ley. Este principio es fundamental para la estructura del Estado de Derecho, ya que asegura que las decisiones judiciales se tomen de manera imparcial, sin interferencias de otros órganos del Estado, como el Ejecutivo o el Legislativo.

Este principio está directamente vinculado con el concepto de separación de poderes, que busca evitar la concentración del poder y garantizar que cada poder del Estado cumpla con funciones específicas y limitadas. La independencia del Poder Judicial es un pilar fundamental para que el sistema de justicia sea autónomo y pueda aplicar la ley sin presiones externas, especialmente las provenientes de los otros poderes del Estado. Como explica Figueroa (2019), "*(...) la exclusividad jurisdiccional se asegura de que las decisiones judiciales no sean manipuladas por otros poderes del Estado, lo que refuerza el principio de imparcialidad (...)*" (p. 84)

El principio de exclusividad jurisdiccional no solo impide que otros órganos del Estado ejerzan funciones judiciales, sino que también establece la imperatividad de que la administración de justicia se realice bajo los procedimientos y principios establecidos por la Constitución. De acuerdo con el artículo 139.1 de la Constitución, ningún otro órgano del Estado puede ejercer jurisdicción, excepto los tribunales judiciales establecidos y las excepciones como la jurisdicción militar o jurisdicción arbitral, que son reguladas por normas específicas. Así, la jurisdicción es entendida como una función exclusiva, que debe ser ejercida solo por los órganos del Poder Judicial, de acuerdo con las reglas del debido proceso y la legalidad, y no puede ser delegada a ninguna otra autoridad administrativa o legislativa.

Este principio también promueve una justicia independiente y autónoma, pues al estar reservada exclusivamente para el Poder Judicial, se evita que las decisiones judiciales se vean influenciadas por intereses políticos o por el ejercicio del poder en otras ramas del Estado. Además, establece que el Poder Judicial debe operar como un sistema unitario y coherente, en el que las decisiones judiciales sean consistentes con la Constitución y con los derechos fundamentales de las personas. La jurisdicción no solo debe ser justa, sino también accesible y transparente, para lo cual es necesario que se respete su exclusividad, garantizando que solo jueces designados conforme al sistema legal puedan decidir sobre los conflictos entre las partes.

Asimismo, el principio de exclusividad jurisdiccional asegura que, en el ejercicio de la justicia, los jueces y tribunales no se vean presionados por influencias externas, permitiendo que los fallos sean dictados sin ningún tipo de injerencia política, lo que fortalece el sistema de justicia imparcial. Este es un principio fundamental para el Estado de Derecho, ya que se evita que los otros poderes del Estado asuman roles judiciales o interfieran en la administración de justicia, algo que podría socavar la confianza en el sistema judicial y la equidad en la resolución de los conflictos.

En cuanto a las excepciones a este principio, la Constitución permite que ciertos órganos o tribunales especializados ejerzan funciones jurisdiccionales en circunstancias determinadas, como la jurisdicción militar en situaciones de defensa nacional o la jurisdicción arbitral en acuerdos entre las partes. Sin embargo, estas excepciones están claramente reguladas para que no invadan las competencias del Poder Judicial, y siempre respetando los principios constitucionales de debido proceso y protección de derechos fundamentales.

2.2.3.2 Facultades y límites del Poder Judicial según el artículo 138 de la Constitución

El artículo 138 de la Constitución Política del Perú de 1993 establece que la potestad de administrar justicia emana del pueblo y es ejercida exclusivamente por el Poder Judicial, a través de sus órganos jerárquicos, con arreglo a la Constitución y las leyes. Este principio asegura la exclusividad jurisdiccional del Poder Judicial, subrayando que ningún otro órgano del Estado, ya sea del Poder Ejecutivo o el Poder Legislativo, puedan tomar decisiones que sean propias de la función judicial. Este principio de exclusividad jurisdiccional es fundamental para garantizar que las decisiones judiciales sean tomadas de manera imparcial, sin influencias externas, y que las personas puedan

confiar en un sistema de justicia que es autónomo y separado de los otros poderes del Estado (Constitución Política Del Perú, 1993).

El Poder Judicial en Perú goza de una autonomía política, administrativa, económica y disciplinaria, lo que le permite ejercer sus funciones sin la interferencia de otros poderes. Esta autonomía es esencial para la correcta aplicación de la justicia, ya que garantiza que los jueces puedan actuar de manera independiente, basándose únicamente en el marco legal y constitucional. En este sentido, el Poder Judicial no solo ejerce la función jurisdiccional, sino que también cumple un rol importante en el control de la legalidad y la defensa de los derechos fundamentales, actuando como un freno a posibles abusos de poder por parte de otros actores del Estado (López, 1997).

El artículo 138 también establece que el Poder Judicial debe someterse a la Constitución y a las leyes, lo que implica que las decisiones judiciales siempre deben estar dentro de los marcos legales preestablecidos. Este principio de subordinación a la ley limita la autonomía del Poder Judicial, ya que los jueces no pueden actuar de manera arbitraria o contraria a la Constitución. Esta es una limitación crucial que asegura que el ejercicio de la justicia no sea utilizado de manera indebida o por fuera del marco normativo. Además, las decisiones del Poder Judicial pueden ser evaluadas por otros órganos, como el Tribunal Constitucional, que tiene la facultad de revisar la constitucionalidad de las leyes y actos normativos, lo que permite un control adicional sobre la actuación del poder judicial (Aparicio, 2022).

Aunque la autonomía del Poder Judicial está claramente establecida por la Constitución, en la práctica, esta autonomía se ve limitada por una serie de factores. Uno de los principales desafíos que enfrenta el sistema judicial en el Perú es la interferencia política. A lo largo de la historia, el Poder Judicial ha sufrido presiones externas, especialmente por parte de los actores políticos que han intentado influir en las decisiones judiciales. Esta falta de independencia política ha socavado la legitimidad del Poder Judicial y ha afectado la confianza pública en el sistema de justicia. Además, las condiciones económicas y la falta de recursos en el Poder Judicial también han contribuido a la debilidad del sistema. La falta de inversión en infraestructura, salarios bajos y la carencia de formación adecuada para muchos jueces han afectado negativamente la calidad de las decisiones judiciales, generando una percepción de ineficacia y lentitud en los procesos judiciales. La falta de recursos también ha generado un ambiente propenso a la corrupción, lo que a su vez ha empeorado la credibilidad del sistema judicial (López, 1997).

Por otro lado, la falta de capacitación y el formato formalista de los jueces también son factores que han limitado la capacidad del Poder Judicial para cumplir con su rol de manera efectiva. En muchas ocasiones, los jueces no logran interpretar adecuadamente la ley y, en lugar de resolver los casos de acuerdo con el contexto social, se limitan a aplicar las normas de manera rígida, lo que genera que la justicia se perciba como alejada de las realidades sociales y las necesidades de los ciudadanos. Este enfoque formalista ha contribuido a la desconexión entre el sistema judicial y la población, ya que los litigantes muchas veces no reconocen las resoluciones como justas o razonables (Salazar, 2014).

Finalmente, la autonomía del Poder Judicial también se ve influenciada por la necesidad de reformas estructurales que fortalezcan su independencia y eficacia. Esto incluye no solo un mejoramiento de los recursos disponibles para el Poder Judicial, sino también una revisión de las estructuras organizativas y la implementación de mejores mecanismos de selección y formación de los jueces. Las reformas son fundamentales para garantizar que el sistema judicial no solo sea independiente, sino también eficaz y transparente, permitiendo que los ciudadanos tengan confianza en la justicia y en su capacidad para resolver los conflictos de manera justa y oportuna.

2.2.3.3 Garantías constitucionales en el ejercicio de la función jurisdiccional

Las garantías constitucionales en el ejercicio de la función jurisdiccional son elementos esenciales para asegurar que el poder judicial cumpla con su rol de forma autónoma, imparcial y eficiente en un sistema democrático. Estas garantías se encuentran profundamente enraizadas en los principios fundamentales del derecho constitucional y buscan proteger los derechos fundamentales de las personas en el contexto de los procesos judiciales. En este sentido, se analizan tanto las garantías procesales como las garantías sustantivas, las cuales son esenciales para la protección efectiva de los derechos en todo proceso jurisdiccional.

Las garantías procesales son aquellas que aseguran que un proceso judicial se realice conforme a las normativas y principios del debido proceso, un derecho fundamental que aboga por la justicia, la transparencia y la imparcialidad en la administración de justicia. El debido proceso se refiere tanto a las garantías formales como a los materiales que acompañan la resolución de un caso.

Las garantías formales se centran en el cumplimiento de los procedimientos establecidos, tales como la notificación de las partes, el plazo razonable para la resolución de los casos, la igualdad de las partes en el proceso, y la transparencia del mismo. Específicamente, se reconoce el derecho de las personas a ser oídas por un tribunal

competente, independiente e imparcial, establecido con anterioridad por la ley, como se establece en el artículo 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Quiroga, 2025).

Por otro lado, las garantías materiales se refieren a los derechos sustantivos que permiten la protección efectiva de los derechos fundamentales en un proceso judicial. Estas incluyen el derecho a ser asistido por un defensor, el derecho a no ser obligado a declarar contra uno mismo, y el derecho a la presunción de inocencia. De este modo, el debido proceso se convierte en un conjunto de derechos procesales que no solo buscan que el proceso se lleve a cabo de manera formalmente correcta, sino que también garanticen que el juicio sea justo, imparcial y efectivo.

Una de las garantías más importantes en el ejercicio de la función jurisdiccional es la independencia judicial. Esta implica que el poder judicial debe ser completamente autónomo en la toma de decisiones, sin interferencia de los otros poderes del Estado. La independencia judicial no solo asegura que los jueces puedan emitir decisiones basadas exclusivamente en la ley y los hechos del caso, sino que también protege a los jueces de presiones externas que puedan intentar influir en su imparcialidad. La inamovilidad de los jueces y la irremovilidad de sus salarios son mecanismos clave que aseguran esta independencia, garantizando que no haya represalias o influencias indebidas sobre los jueces en el ejercicio de sus funciones (Antillón, 2023).

El control de constitucionalidad es otra de las garantías esenciales del ejercicio jurisdiccional. Este control asegura que todas las leyes y actos del poder ejecutivo sean conformes con la Constitución, lo que implica que el poder judicial tiene la responsabilidad de revisar las normas y los actos administrativos para verificar si violan los principios constitucionales. De acuerdo con el artículo 138 de la Constitución peruana, esta función jurisdiccional es exclusiva del poder judicial, y cualquier acto que contravenga la Constitución debe ser declarado inaplicable. La capacidad del Tribunal Constitucional de declarar la inconstitucionalidad de las leyes y actos del Estado es una herramienta clave para garantizar la supremacía de la Constitución y la protección de los derechos fundamentales.

El acceso a la justicia es una garantía fundamental que asegura que todas las personas puedan acceder a los tribunales para resolver sus disputas. Esta garantía se encuentra vinculada a la tutela jurisdiccional efectiva, que implica que las personas puedan obtener una resolución efectiva a sus reclamaciones. Para que la tutela jurisdiccional sea efectiva, debe existir una garantía de plazo razonable en la tramitación

de los casos, y las personas deben ser informadas adecuadamente sobre el estado de sus procesos. Además, deben tener acceso a mecanismos de revisión judicial en caso de que no estén conformes con las decisiones tomadas por los tribunales inferiores (Landa, 2002).

Las garantías constitucionales en el ejercicio de la función jurisdiccional son fundamentales para asegurar que los derechos humanos sean respetados durante los procesos judiciales. Estas garantías abarcan tanto los derechos procesales como los derechos sustantivos que protegen a las personas durante el desarrollo de un juicio. El debido proceso, la independencia judicial, el control de constitucionalidad, y el acceso a la justicia son algunos de los elementos clave que permiten que el sistema judicial funcione correctamente, asegurando que las personas puedan obtener una resolución justa e imparcial en sus casos.

2.2.3.4. Control Difuso y Exclusividad del Poder Judicial

En el contexto del recurso de agravio constitucional interpuesto por el Consorcio Requena, es importante destacar que las instancias administrativas no están facultadas para realizar control difuso. El control difuso permite a los jueces inaplicar normas que consideren inconstitucionales en casos concretos; sin embargo, esta facultad es exclusiva del Poder Judicial. Las instancias administrativas, como los registradores públicos, están limitadas a la calificación y verificación de los actos documentales dentro del ámbito de sus competencias, pero no tienen la capacidad de evaluar la constitucionalidad de las normas ni de inaplicarlas en sus decisiones.

De acuerdo con el artículo 138 de la Constitución del Perú, corresponde exclusivamente al Poder Judicial la potestad de controlar la constitucionalidad de las leyes y actos administrativos. En este sentido, la intervención de las autoridades administrativas en la determinación de la constitucionalidad de una norma, como en el caso de la declaratoria de fábrica, vulneraría el principio de separación de poderes y el derecho de los administrados a obtener una resolución imparcial y conforme a la ley. Las decisiones tomadas en el marco de la función administrativa, sin el debido control judicial, carecen de la legitimidad que otorga el proceso jurisdiccional (Landa, 2002).

Por lo tanto, el recurso de agravio constitucional interpuesto por el Consorcio Requena tiene como base la premisa de que las instancias administrativas, al exceder sus competencias al involucrarse en el control de la constitucionalidad, están transgrediendo el principio de exclusividad jurisdiccional. Esto confirma la necesidad de que todo cuestionamiento sobre la constitucionalidad de las normas sea resuelto exclusivamente

por el Poder Judicial, en el marco del control difuso, garantizando así la imparcialidad y la protección efectiva de los derechos constitucionales.

2.2.3.5. El principio de unidad jurisdiccional y su aplicación en la Constitución del Perú

El principio de unidad jurisdiccional es un pilar fundamental del sistema judicial en el Perú, establecido en la Constitución Política del Perú. Este principio afirma que la potestad jurisdiccional del Estado debe ser única y centralizada. Esto implica que la jurisdicción no se fragmenta ni se distribuye entre diferentes órganos del Estado, sino que está concentrada exclusivamente en los órganos del Poder Judicial, asegurando que toda controversia o disputa se resuelva bajo las mismas reglas y principios jurídicos, sin excepción. La unidad jurisdiccional asegura que los órganos del Poder Judicial trabajen bajo un mismo marco normativo y procesal, garantizando la igualdad y coherencia en la administración de justicia (Palma, 2021).

El artículo 191 de la Constitución peruana establece que la potestad jurisdiccional corresponde exclusivamente a los órganos del Poder Judicial, lo que implica que este poder es el único que puede ejercer funciones judiciales en el país. Este principio de unidad garantiza que todas las decisiones judiciales sean tomadas de manera coherente, dentro de un único marco jurídico que se aplica de manera uniforme a todas las personas y situaciones. Así, cualquier acto que pretenda sustituir la función jurisdiccional del Poder Judicial, ya sea a través de tribunales de excepción o jurisdicciones especiales, sería contrario al principio de unidad jurisdiccional y vulneraría la igualdad ante la ley (Zavala, 2000).

Este principio se articula estrechamente con la exclusividad jurisdiccional del Poder Judicial, que implica que ningún otro órgano del Estado, como el Ejecutivo o el Legislativo, puede intervenir en la administración de justicia. La exclusividad jurisdiccional asegura que los jueces y tribunales sean los únicos encargados de interpretar y aplicar el derecho, sin interferencias externas. Este principio también implica la independencia judicial, ya que el Poder Judicial debe funcionar sin presiones externas de otros poderes del Estado. Esto está diseñado para proteger la imparcialidad y la justicia en la resolución de conflictos, garantizando que el Poder Judicial pueda actuar con total libertad para cumplir con su rol dentro del Estado de Derecho (Porras, 2003).

Desde una perspectiva práctica, la unidad jurisdiccional también contribuye a evitar la creación de tribunales especiales que puedan aplicar normas distintas a las del sistema judicial general. En el caso de jurisdicciones especiales, como las establecidas

para ciertos grupos o temas, el principio de unidad jurisdiccional prevé que todos los casos, sin importar las características particulares de las partes involucradas o de la naturaleza del conflicto, sean resueltos bajo el mismo marco de reglas procesales y sustantivas, lo que asegura la igualdad ante la ley. De esta forma, el principio de unidad jurisdiccional se erige como una salvaguarda de la igualdad jurídica, ya que establece que todos los ciudadanos tienen acceso a la misma justicia, independientemente de su condición social o política (Alva, 2014).

En relación con la Constitución peruana, el principio de unidad jurisdiccional también está relacionado con el concepto de tutela jurisdiccional efectiva, que garantiza que las personas puedan acceder a los tribunales para resolver sus disputas y recibir una respuesta oportuna y justificada a sus demandas. La unidad jurisdiccional facilita que todo litigio sea resuelto por los mismos órganos judiciales, lo que garantiza que los derechos de las personas sean protegidos de forma uniforme y coherente. Este principio contribuye a asegurar que el sistema judicial sea percibido como justo y equilibrado, ya que establece que no existen jurisdicciones separadas o privilegiadas que puedan generar desigualdades en la resolución de conflictos (Lovatón, 1999).

Finalmente, el principio de unidad jurisdiccional está vinculado a la estructura orgánica del Poder Judicial, que debe ser coherente y centralizada. La unidad no significa que todos los tribunales sean idénticos o que carezcan de especialización, sino que deben estar alineados bajo un mismo sistema de normas y procedimientos, con la finalidad de asegurar que las decisiones judiciales sean consistentes y justas en todo el país. Esto implica que, aunque existan tribunales especializados en diferentes ramas del derecho (penal, civil, laboral, etc.), todos deben operar bajo los mismos principios y reglas procesales, garantizando así una administración de justicia coherente y equitativa (Porras, 2003).

Este principio, entonces, no solo asegura que todas las personas tengan acceso a la justicia de manera igualitaria, sino que también refuerza la legitimidad del sistema judicial y la confianza pública en su facultad para resolver los conflictos de manera imparcial y coherente, contribuyendo a la estabilidad del Estado de Derecho

2.2.4 Análisis del Procedimiento Registral en el Perú

El procedimiento registral en el Perú es fundamental para garantizar la seguridad jurídica de los derechos sobre bienes y actos jurídicos, especialmente en lo que respecta a los derechos reales sobre inmuebles, personas y empresas. Este procedimiento tiene

como objetivo formalizar y publicar los actos jurídicos que afectan la propiedad o los derechos, para otorgar certeza y protección legal.

En el contexto de la investigación sobre la vulneración del principio de exclusividad jurisdiccional, el procedimiento registral en el Perú presenta una serie de retos y cuestiones relacionadas con la función judicial y administrativa. Aunque el Poder Judicial es el encargado de la resolución de los conflictos relacionados con los derechos de propiedad, el procedimiento registral, a través de los registros públicos (como el Registro de Propiedad Inmueble), permite que ciertos actos sean reconocidos como válidos sin necesidad de intervención judicial directa, como es el caso de las inscripciones de contratos, hipotecas y otras transacciones.

Sin embargo, esta delegación de funciones a entidades como los Registradores Públicos puede generar tensiones con el principio de exclusividad jurisdiccional, ya que el registro de ciertos actos, aunque validado por autoridades administrativas, puede implicar decisiones que tradicionalmente corresponderían a un juez. Por ejemplo, la declaratoria de fábrica que otorga validez a la construcción de un inmueble a partir de un procedimiento administrativo podría estar en conflicto con el principio de que solo el Poder Judicial tiene la competencia exclusiva para resolver ciertos conflictos legales relacionados con la propiedad y la determinación de su titularidad (Palma, 2021).

2.2.4.1 Finalidad y características del procedimiento registral

El procedimiento registral en el Perú es un proceso administrativo clave para garantizar la seguridad jurídica y la publicidad de los actos y derechos sobre inmuebles, tanto de personas naturales como jurídicas. Este procedimiento se basa principalmente en la inscripción de títulos en los registros públicos, particularmente en el Registro de la Propiedad Inmueble, lo cual permite dar certeza sobre la titularidad de un bien y los derechos relacionados con él. La inscripción es fundamental para asegurar que los actos jurídicos, como la compra-venta de inmuebles, sean reconocidos y tengan efectos frente a terceros (Llaja, 2013).

Una de las finalidades principales del procedimiento registral es la publicidad registral, que tiene como objetivo hacer cognoscibles los derechos y actos jurídicos a través de los registros, permitiendo que cualquier persona interesada pueda acceder a la información del registro para conocer la situación jurídica de un bien o derecho. Esta publicidad es un mecanismo que asegura la transparencia y evita que los actos jurídicos sean desconocidos, protegiendo a las personas involucradas en la transacción (Ojeda, 2018).

El procedimiento registral en el Perú tiene características particulares que lo diferencian de otros procedimientos administrativos. Una de sus características más importantes es que es un procedimiento no contencioso, lo que significa que no existe la posibilidad de oposición por parte de terceros durante el proceso de inscripción. Además, solo se considera la documentación pública como válida para la inscripción, limitando la libertad de prueba que se puede utilizar, ya que el registro público solo considera los documentos formales y auténticos que cumplen con los requisitos establecidos por la ley (Llaja, 2013).

En cuanto a la calificación registral, esta se realiza por parte del registrador público, quien verifica ⁴ la legalidad formal de los documentos presentados, asegurándose de que cumplan con todos los requisitos establecidos por la normativa. La calificación se centra en determinar si el acto o derecho a inscribir tiene validez desde el punto de vista de los requisitos formales, no realizando una valoración sustantiva del fondo del derecho. En caso de que el registrador considere que los documentos no cumplen con las formalidades necesarias, puede rechazar la inscripción. Sin embargo, si la inscripción es aceptada, la inscripción se convierte en un hecho público y genera efectos jurídicos frente a terceros (Ojeda, 2018).

El procedimiento registral en el Perú tiene como finalidad principal la inscripción de títulos y la publicidad registral de los actos jurídicos que afectan los derechos sobre bienes inmuebles, garantizando la seguridad jurídica de los actos y protegiendo tanto a las partes involucradas como a terceros interesados. Su carácter no contencioso y su dependencia de la documentación pública son dos de sus características fundamentales, lo que le confiere un procedimiento más formal y estructurado, limitado en su facultad de intervención sobre el fondo del derecho, y con un enfoque primordial en la verificación de la legalidad formal de los títulos.

2.2.4.2 El marco normativo que regula la función registral

El marco normativo que regula la función registral en el Perú se construye a partir de una serie de leyes, reglamentos y principios que garantizan la seguridad jurídica, la publicidad de los actos y derechos, y el acceso equitativo a la justicia. Este sistema normativo asegura que las inscripciones de derechos sobre bienes, actos jurídicos y otros eventos relevantes sean registradas de manera clara, segura y accesible, lo que permite a las partes involucradas disponer de certeza sobre la titularidad y las cargas de los bienes registrados (Resolución N° 221-2023-SUNARP/SN, 2023)

En el Perú, el marco regulador de la función registral se encuentra principalmente en la Ley N° 26366, que crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos (SINARP) y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), entidad encargada de coordinar y supervisar los registros públicos del país. Esta ley establece las bases para el funcionamiento del sistema registral y los requisitos necesarios para la inscripción de los actos jurídicos en los diversos registros, tales como el Registro de la Propiedad Inmueble, el Registro Mercantil, entre otros. En ese sentido, la Ley N° 26366 y la SUNARP operan como el eje principal que regula las inscripciones registrales, asegurando que todas las transacciones y actos relevantes estén debidamente inscritos y sean de dominio público (Mendoza, 2009).

El Reglamento de Acceso a la Función Registral también forma una parte crucial del marco normativo, y regula el acceso a los puestos dentro del sistema registral, tales como los registradores públicos y asistentes registrales. El reglamento establece que el acceso a la función registral se realiza exclusivamente mediante un Concurso Público de Méritos, lo cual asegura que las plazas vacantes sean ocupadas por los candidatos más capacitados, garantizando la transparencia e igualdad de oportunidades en el proceso de selección (Resolución N° 221-2023-SUNARP/SN, 2023). Este procedimiento se basa en principios fundamentales como la imparcialidad, la igualdad de oportunidades, y la presunción de veracidad de los documentos presentados, lo que garantiza que el proceso de selección sea justo y acorde con los principios constitucionales de acceso a la función pública.

Además de los principios establecidos en la Ley N° 26366 y el reglamento de acceso, se debe considerar el Derecho Registral, el cual está constituido por una serie de principios y normas que rigen la tutela de situaciones jurídicas subjetivas mediante la técnica de la publicidad registral. El derecho registral busca otorgar certeza y protección a las personas y terceros mediante la publicidad de los actos jurídicos relacionados con los bienes y derechos. Esta publicidad tiene un carácter institucional, es decir, es organizada y realizada de manera sistemática y continua, permitiendo a cualquier persona interesada acceder a los registros y conocer la situación jurídica de un bien o derecho en particular (Gonzales, 2015).

Por otro lado, Gonzales (2015) indica que dentro de la regulación también se destacan los principios registrales, tales como el principio de inscripción declarativa, que establece que el acto inscrito no crea derechos, sino que declara derechos ya existentes. Igualmente, el principio de fe pública registral significa que los actos y derechos inscritos

en los registros públicos tienen validez y eficacia frente a terceros, quienes deben reconocer los derechos derivados de estos registros, salvo que se demuestre su falsedad.

Este conjunto de normas y principios busca garantizar que el sistema registral funcione de manera eficaz, transparente y justa, promoviendo la seguridad jurídica y evitando que los derechos de los titulares sean vulnerados por la falta de claridad o conflicto en la información registrada. El marco normativo asegura, por tanto, que los actos jurídicos se registren y sean publicados de forma accesible y verificable, lo que proporciona certeza en las transacciones comerciales y patrimoniales, especialmente en el caso de bienes inmuebles, cuya circulación sin un registro adecuado podría poner en riesgo la seguridad jurídica del sistema.

2.2.4.3 Los procedimientos y su aplicación práctica en la Zona Registral XII

El procedimiento registral en el contexto de la Zona Registral XII del Perú se regula por una serie de normas y disposiciones legales que garantizan la correcta inscripción de los actos jurídicos y la seguridad jurídica de los derechos que se registran. Este procedimiento está definido y regulado principalmente por la Ley N° 26366, que establece el Sistema Nacional de los Registros Públicos (SINARP), y el Reglamento General de los Registros Públicos. Estas normativas aseguran que todos los actos relacionados con derechos reales sobre inmuebles, sociedades, y otros bienes, sean inscritos de manera adecuada, asegurando la publicidad y certeza de las transacciones.

En el caso de la Zona Registral XII, los procedimientos que rigen la inscripción de los títulos incluyen varias fases importantes. El proceso comienza con la recepción y orientación de la solicitud de inscripción, donde los usuarios son asistidos para que entreguen la documentación necesaria y adecuada para el registro. Una vez presentada la solicitud, se pasa a la fase de digitación y digitalización, en la que los títulos son procesados y registrados en el sistema informático del registro, permitiendo su fácil acceso y actualización.

A continuación, el procedimiento pasa a la precalificación y calificación registral. En la precalificación, se realiza una primera evaluación para verificar que los títulos presentados cumplan con los requisitos formales. La calificación es el proceso final en el que se evalúa la validez del título según las normativas y se decide si procede la inscripción en el registro. Si el título es aprobado, se procede al archivamiento, donde los documentos son debidamente custodiados y registrados de forma física y electrónica.

Si se detectan errores en los títulos, se puede iniciar un proceso de reconstrucción de partidas o regularización de registros incorrectos, como la duplicidad de partidas o la

falta de firma en los asientos. Estos procedimientos adicionales permiten corregir errores materiales y asegurar la exactitud y actualización del sistema registral.

El marco normativo establece que todo este procedimiento debe ser llevado a cabo con transparencia y equidad, y debe garantizar que todos los registros sean accesibles a los ciudadanos de manera pública, permitiendo que cualquier persona interesada pueda verificar la situación jurídica de los bienes registrados. Esto asegura que el sistema de registros públicos en la Zona Registral XII funcione de manera eficiente y dentro de los estándares establecidos por las normativas nacionales, como la Ley N° 27444 (Ley del Procedimiento Administrativo General) y la Ley N° 29158 (Ley Orgánica del Poder Ejecutivo), que fortalecen la transparencia y eficiencia del servicio público.

2.2.4.4. La importancia del Registro de Predios en el sistema jurídico peruano

El Registro de Predios en el sistema jurídico peruano desempeña un rol fundamental en la protección de los derechos de propiedad y la seguridad jurídica. Este sistema registra los actos jurídicos vinculados a los bienes inmuebles, permitiendo que los derechos de los propietarios sean reconocidos frente a terceros. En el Perú, la inscripción en el registro de predios es una herramienta que garantiza la certeza y transparencia en las transacciones inmobiliarias, convirtiéndose en un mecanismo de seguridad que previene fraudes y disputas sobre la propiedad. La importancia de este registro radica en su capacidad para proporcionar publicidad a los derechos de propiedad, lo cual facilita las transacciones inmobiliarias y asegura que los actos jurídicos vinculados a un predio sean de conocimiento público (Pimentel, 2024).

El Sistema Registral peruano está fundamentado en principios como la fe pública registral, la prioridad y la legitimación. Estos principios aseguran que los actos registrados tengan efectos frente a terceros y que los derechos de propiedad sean oponibles, es decir, que cualquier persona pueda conocer la situación jurídica de un predio antes de realizar una transacción. Esto proporciona certeza jurídica a las partes involucradas y contribuye a la estabilidad del mercado inmobiliario. En el contexto de la vulneración del principio de exclusividad jurisdiccional, es fundamental que la función registral se mantenga como un proceso técnico-administrativo, y que no suplante las funciones del Poder Judicial en la resolución de disputas de fondo sobre la propiedad (Vivar, 1998).

El marco normativo que regula el Registro de Predios está compuesto por leyes como la Ley N° 26366, que crea la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), y otras normativas que estructuran el procedimiento registral y establecen los requisitos para que un acto relacionado con la propiedad sea inscrito en el registro.

Además, la inscripción constitutiva que se promueve en el Perú establece que la inscripción en el registro es esencial para que los derechos sobre un predio sean válidos frente a terceros. Esto implica que la inscripción no solo tiene una función declarativa, sino también constitutiva, ya que el acto de registro otorga pleno derecho sobre el predio inscrito.

El Registro de Predios en el Perú es una herramienta clave para garantizar la seguridad jurídica en las transacciones de bienes inmuebles, actuando como un sistema de publicidad y protección que facilita la circulación de los bienes y reduce los riesgos de fraudes. La legitimidad de los derechos inscritos y la prioridad en el registro permiten que el sistema funcione como un garante de la transparencia y certeza jurídica en el mercado inmobiliario, lo que es esencial para el desarrollo económico y la estabilidad social del país.

2.2.4.5. La declaratoria de fábrica como acto administrativo en el contexto del procedimiento registral

La declaratoria de fábrica en el sistema registral peruano constituye un acto administrativo fundamental dentro del proceso de formalización de la propiedad inmobiliaria, al permitir que se reconozca la existencia de una construcción en un predio determinado. Este proceso es regulado por el sistema de registros públicos, cuyo objetivo es ofrecer seguridad jurídica a los actos de transferencia y modificación de la titularidad de derechos sobre bienes inmuebles.

En el contexto del procedimiento registral, la declaratoria de fábrica se presenta como un acto administrativo que tiene la función de legalizar una construcción que ha sido realizada en un predio, formalizando la edificación y habilitándola para ser registrada como un inmueble. La inscripción de este acto se lleva a cabo mediante el registro en el Registro de Predios, lo que garantiza su oponibilidad frente a terceros. De acuerdo con el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el registrador público juega un papel clave en la calificación de los documentos presentados para la inscripción de este tipo de actos administrativos (Ortiz, 2014)

Según la normativa vigente, la función del registrador en este proceso es de calificación administrativa. Este calificativo implica que el registrador revisa y valida la documentación presentada, asegurándose de que cumpla con los requisitos legales y formales establecidos para su inscripción. Sin embargo, este ejercicio puede generar tensiones con el principio de exclusividad jurisdiccional, establecido en el artículo 138 de la Constitución del Perú, que asigna la función de resolver conflictos de derechos de

propiedad exclusivamente al Poder Judicial. En este sentido, el registrador público no puede involucrarse en la evaluación de los fundamentos de hecho o de derecho detrás de los actos administrativos que dan lugar a la declaratoria de fábrica.

El artículo 2011 del Código Civil establece que los registradores califican los documentos que se les presentan para la inscripción, en los que deben verificar la validez de los actos y la competencia de los otorgantes. Sin embargo, no tienen la facultad de examinar la legalidad o los fundamentos internos de los actos administrativos en su totalidad. Esta calificación debe limitarse a aspectos formales y documentales. Según el artículo 9 de la Ley 27444 (Ley del Procedimiento Administrativo General), los actos administrativos tienen una presunción de validez hasta que se demuestre lo contrario mediante una decisión de la autoridad administrativa o judicial. Por lo tanto, el registrador no puede cuestionar la validez o la motivación interna de un acto administrativo, sino que solo debe comprobar su formato y compatibilidad con el registro.

La declaratoria de fábrica ejemplifica cómo los actos administrativos pueden ser registrados en el sistema público sin una intervención judicial directa. Este acto administrativo es necesario para que la titularidad de la construcción sea reconocida de manera formal, pero también plantea la necesidad de clarificar hasta qué punto el registrador puede desempeñar funciones que tradicionalmente corresponden al Poder Judicial. El procedimiento registral debe limitarse a una función técnico-administrativa sin invadir el ámbito judicial, asegurando que la calificación registral se mantenga dentro de sus competencias legales y no interfiera en los derechos sustantivos de los individuos (Ortiz, 2014).

La declaratoria de fábrica es un procedimiento clave en el sistema registral peruano que permite formalizar la titularidad sobre bienes inmuebles y darles un reconocimiento legal. Sin embargo, su implementación plantea cuestionamientos sobre la función jurisdiccional y la intervención de los registradores públicos, quienes al calificar estos documentos podrían estar asumiendo funciones propias del Poder Judicial. La normativa vigente establece límites claros a estas funciones para evitar que el proceso registral interfiera en los derechos de propiedad y respete la competencia exclusiva del Poder Judicial.

2.2.5 Declaratoria de fábrica: Procedimientos y Normativas

La declaratoria de fábrica es un procedimiento administrativo clave en el contexto del derecho registral en Perú. A través de este procedimiento, se formaliza la existencia de una construcción sobre un terreno determinado, permitiendo su inscripción en el

Registro de Predios. Esta inscripción es fundamental para reconocer legalmente la edificación y permitir su tráfico jurídico, como la venta o la hipoteca. A continuación, se procederá a desarrollar el procedimiento y las normativas que regulan la declaratoria de fábrica en el Perú, específicamente en relación con la Ley N° 29090 y otras normativas vinculadas.

2.2.5.1. Inscripción de la declaratoria de fábrica mediante la Ley N° 29090 para construcciones realizadas desde el 21 de Julio de 1999 hasta la fecha

La Ley N° 29090, promulgada el 21 de julio de 1999, regula la **declaratoria de fábrica en el Perú**, estableciendo el marco legal para la formalización de edificaciones, en un primer momento con la licencia de edificación para poder iniciar la construcción y culmina con la resolución de conformidad de obra emitida por la municipalidad competente la cual establece que la fábrica ha finalizado cumpliendo con los requisitos requeridos por ley a fin de que seguidamente se proceda con la inscripción registral de la misma. Esta ley tiene como objetivo regularizar la situación jurídica de las construcciones, otorgándoles reconocimiento legal y permitiendo su inscripción en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

Para la inscripción de la declaratoria de fábrica bajo la Ley N° 29090, es necesario cumplir con ciertos requisitos establecidos por la SUNARP. Entre los documentos requeridos se encuentran:

Formulario Único de Edificaciones (FUE): Este formulario debe ser aprobado por la municipalidad competente y debe estar firmado por los propietarios y el profesional responsable de la obra.

Plano de Ubicación y Distribución: Debe ser elaborado por un profesional competente y aprobado por la municipalidad, detallando la localización y distribución de la edificación.

Declaración Jurada de los Propietarios: En caso de que el FUE no indique la fecha de terminación de la construcción, los propietarios deben presentar una declaración jurada con firma certificada notarialmente, indicando dicha fecha.

Pago de Tasas Registrales: Incluye el derecho de calificación y el derecho de inscripción, que varía según el valor de la construcción.

Una vez presentados estos documentos, la SUNARP procederá a la calificación e inscripción de la declaratoria de fábrica en el Registro de Predios. Es importante destacar que este procedimiento es administrativo y no implica una evaluación técnica de la

edificación; es decir, no se verifica si la construcción cumple con los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables.

La inscripción de la declaratoria de fábrica tiene efectos jurídicos significativos. Otorga reconocimiento legal a la edificación, permitiendo su venta, hipoteca y otros actos jurídicos relacionados con el inmueble. Además, proporciona seguridad jurídica tanto al propietario como a terceros interesados en la propiedad.

Es fundamental que los propietarios de un terreno que deseen construir una edificación consideren la posibilidad de acogerse a la Ley N° 29090 para regularizar su situación jurídica a fin de reducir esa enorme brecha de informalidad que tiene el Perú y logren acceder al registro. Este procedimiento no solo les otorga seguridad jurídica, sino que también facilita la realización de actos jurídicos relacionados con la propiedad y contribuye al ordenamiento urbano y registral del país.

Para obtener información detallada y actualizada sobre el procedimiento y los requisitos específicos, es recomendable consultar directamente con la SUNARP o con la municipalidad correspondiente. Además, es aconsejable contar con el asesoramiento de profesionales competentes en el área de la arquitectura, ingeniería y derecho para asegurar el cumplimiento adecuado de todos los requisitos legales y técnicos.

2.2.5.2. Inscripción de la declaratoria de fábrica mediante la Ley N° 27157, modificada por la Ley N° 30830 para construcciones realizadas hasta el 31 de diciembre de 2016

La Ley N° 27157, promulgada el 18 de mayo de 1999, regula el procedimiento de **regularización de edificaciones** realizadas **sin licencia de** edificación o sin resolución de conformidad de obra, permitiendo su formalización que se materializa con su acceso al registro. Esta ley tiene como objetivo principal dar reconocimiento legal a las construcciones **que** no cumplen con la normativa urbanística vigente, otorgándoles la posibilidad de ser **inscritas en el Registro de Predios**, lo **que** facilita **el** acceso a derechos legales sobre la propiedad, como la venta, la hipoteca o la garantía de los derechos del propietario frente a terceros.

Con el tiempo, y ante la necesidad de extender el alcance de la regularización, la Ley N° 30830 fue promulgada en 2014, modificando la ley original y ampliando su aplicación hasta el 31 de diciembre de 2016. Esta modificación permitió que muchas más edificaciones pudieran acogerse al procedimiento de regularización, beneficiando a los propietarios de inmuebles cuya culminación haya sido hasta esa fecha. A través de este mecanismo, las construcciones que previamente carecían de la documentación necesaria

para su validación pudieron ser formalizadas, otorgándoles un estatus legal ante las autoridades y terceros.

El procedimiento para la inscripción de la declaratoria de fábrica bajo la Ley N° 27157, modificada por la Ley N° 30830, requiere que los propietarios presenten una serie de documentos ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). Estos documentos incluyen el Formulario Registral (FOR), aprobado por la SUNARP y suscrito por los propietarios y el profesional responsable de la verificación de la edificación, que puede ser un arquitecto o ingeniero civil debidamente registrado en el índice de verificadores. Además, se debe presentar un Plano de Ubicación y Distribución, que detalle la localización exacta del inmueble, un Informe Técnico de Verificación que certifique que la construcción cumple con los parámetros urbanísticos y de seguridad establecidos en la normativa vigente para la fecha de la construcción, y una Declaración Jurada por parte de los propietarios, en la que se establezca la fecha de terminación de la obra, en caso de que el formulario de edificación no lo haya especificado.

Una vez que todos los documentos sean presentados y verificados, la SUNARP procederá a la calificación de los mismos. Si la documentación está completa y cumple con los requisitos legales establecidos, se procederá a la inscripción en el Registro de Predios, lo que otorga a la edificación un reconocimiento legal como bien inmueble. Este registro garantiza la seguridad jurídica de los propietarios, permitiéndoles realizar actos jurídicos con respecto a la propiedad, como su venta, transferencia, o incluso la constitución de hipotecas. Además, la inscripción en el registro público de predios asegura la publicidad registral, lo que significa que cualquier tercero puede consultar la situación jurídica del bien inmueble y conocer su estatus legal.

Es importante destacar que este procedimiento no solo otorga seguridad jurídica al propietario, sino que también contribuye al ordenamiento del desarrollo urbano en el país, regularizando propiedades que anteriormente se encontraban fuera del marco legal. Sin embargo, el papel desempeñado por los registradores públicos en la calificación de documentos y en la decisión sobre la inscripción de los mismos ha generado cierta controversia. La función de calificación que realizan los registradores podría interpretarse como una función jurisdiccional, ya que implica una evaluación de la legalidad y la validez de la documentación, lo que tradicionalmente corresponde al Poder Judicial. Esta superposición de funciones plantea un posible conflicto con el principio constitucional de exclusividad jurisdiccional, que establece que la resolución de conflictos legales debe ser exclusiva del Poder Judicial, siendo importante dilucidar esta controversia de funciones.

El procedimiento de la declaratoria de fábrica bajo la Ley N° 27157, modificada por la Ley N° 30830, sigue siendo un tema importante en el contexto del derecho registral en Perú. Aunque el proceso ha permitido regularizar muchas edificaciones y proporcionarles seguridad jurídica, es esencial que se mantenga un equilibrio entre la función administrativa de los registradores y las competencias exclusivas del Poder Judicial, para asegurar que no se vulneren derechos fundamentales y que se respete la división de poderes que garantiza la imparcialidad y la justicia en el país, ello específicamente al momento de determinar la calidad del bien y la titularidad del mismo dentro de este procedimiento administrativo.

2.2.5.3. Decreto Legislativo 1595 – Nueva ley y reglamento pendiente para la regularización de construcciones hasta el 31 de diciembre de 2021

El Decreto Legislativo N° 1595, promulgado en diciembre de 2023, establece un marco normativo específico para la regularización de construcciones informales en Perú, extendiendo la posibilidad de formalizar edificaciones realizadas hasta el 31 de diciembre de 2021. Este decreto se centra principalmente en aquellos inmuebles construidos sin los permisos adecuados, y busca otorgarles reconocimiento legal mediante un proceso de regularización. Este proceso tiene un impacto directo en el tema de investigación, ya que aborda la situación de las construcciones informales y la regularización de las propiedades, especialmente en el contexto de la declaratoria de fábrica.

El Decreto Legislativo N° 1595 tiene relevancia en relación con la vulneración al principio constitucional de exclusividad jurisdiccional, ya que el procedimiento de regularización es manejado administrativamente por los registradores públicos y no por el Poder Judicial, lo que genera una posible superposición de funciones entre el ámbito administrativo y jurisdiccional. El registrador público, al calificar y decidir sobre la titularidad de un predio al momento de calificar un título de declaratoria de fábrica por la aplicación del tercer párrafo del artículo 79 del R.I.R.P concordado con el artículo 310 del C.C., implica que este resolviendo cuestiones relacionadas con los derechos de propiedad al determinar si un bien es social o propio atendiendo a la fecha de culminación de edificación.

El procedimiento de regularización bajo el Decreto Legislativo N° 1595 permite que propietarios de edificaciones que fueron construidas sin licencia o que no fueron inscritas adecuadamente puedan formalizar su estatus legal. Este procedimiento requerirá la presentación de un Informe Técnico de Verificación elaborado por un profesional (ingeniero o arquitecto) que confirme que la edificación cumple con los parámetros

urbanísticos y de seguridad establecidos en la normativa vigente. Este informe es evaluado por un registrador público, quien, en función de la documentación presentada, determinará si la edificación puede ser inscrita formalmente.

Este procedimiento administrativo es objeto de debate en cuanto a la posible vulneración del principio de exclusividad jurisdiccional, ya que la calificación de documentos y la toma de decisiones sobre la legalidad de la propiedad podrían ser funciones que deberían corresponder exclusivamente a un tribunal judicial. Según la Constitución Política del Perú, las funciones jurisdiccionales deben estar reservadas para el Poder Judicial, lo que plantea la interrogante sobre si un registrador público puede asumir una función de resolución que afecta derechos fundamentales, como lo es el derecho de propiedad al determinar si un bien se mantiene como propio o deber pasar a ser social por el solo mérito de solicitar la inscripción de la fábrica en el Registro de Predios.

Este tipo de regularización tiene como objetivo mejorar el acceso a servicios públicos y crediticios, así como proporcionar seguridad jurídica a los propietarios. No obstante, este procedimiento también debe ser analizado dentro del marco de las competencias de los órganos administrativos, para garantizar que no se infrinja el principio de separación de poderes y que las funciones jurisdiccionales sean respetadas y exclusivamente ejercidas por el Poder Judicial.

Además, el Decreto Legislativo N° 1595 establece que la regularización de edificaciones puede estar acompañada de un Bono de Regularización de Edificaciones, dirigido a propietarios de viviendas unifamiliares o bifamiliares ubicadas en sectores de menores recursos. Este bono tiene como objetivo aliviar los costos asociados con el proceso de regularización, lo que incrementa la accesibilidad para este procedimiento, especialmente para los sectores vulnerables de la población.

El Decreto Legislativo N° 1595 también introduce la posibilidad de que las edificaciones realizadas hasta el 31 de diciembre de 2021 puedan regularizarse bajo este nuevo régimen, lo cual amplía la cobertura de la declaratoria de fábrica y la regularización de construcciones informales en el país. La implementación de este decreto plantea la necesidad de revisar y ajustar las competencias administrativas en la calificación y decisión sobre los derechos de propiedad, a fin de evitar la posible invasión de funciones jurisdiccionales y asegurar el respeto a los derechos constitucionales.

Es importante aclarar que este Decreto se encuentra en *vacatio legis*, ya que entrará en vigencia ciento veinte días hábiles siguientes a la publicación de su reglamento conforme a su Primera Disposición Complementaria Final.

2.2.5.4. Actos inscribibles conjuntamente con la declaratoria de fábrica

En el marco de la declaratoria de fábrica, existen diversos actos inscribibles que son relevantes no solo para la formalización de la propiedad, sino también para la completa regularización del inmueble, asegurando la transparencia y seguridad jurídica en las transacciones de bienes inmuebles. Estos actos inscribibles no solo se limitan a la inscripción de la edificación, sino que se extienden a otros actos jurídicos esenciales que deben ser registrados conjuntamente con la declaratoria de fábrica para que tengan plenos efectos legales.

Uno de los actos más relevantes es la inscripción del reglamento interno. En edificaciones como edificios de departamentos o complejos residenciales, la inscripción del reglamento interno es esencial para establecer las normas de convivencia y el uso de los bienes comunes, como pasillos, áreas recreativas, y jardines. De acuerdo con la Ley N° 27157 (1999), este reglamento debe ser aprobado por la comunidad de propietarios y debe de ser registrado en el Registro de Predios. La inscripción garantiza que todas las normas establecidas sean vinculantes y legales para todos los propietarios del inmueble. Sin este acto inscribible, las normas de convivencia no tendrían efectos jurídicos frente a terceros, lo que podría generar disputas legales sobre el uso y distribución de los bienes comunes.

Otro acto inscribible fundamental es la independización de unidades inmobiliarias, que generalmente se inscribe de forma conjunta con el reglamento interno. Este procedimiento es esencial cuando una edificación se independiza en unidades inmobiliarias, como apartamentos o locales comerciales. La independización implica que cada unidad inmobiliaria pasa a ser tratada como una propiedad autónoma, lo que facilita su venta, hipoteca o transferencia. Este acto también debe ser inscrito en el Registro de Predios para que la propiedad sea reconocida legalmente como independiente, otorgando seguridad jurídica a los nuevos propietarios de esas unidades.

Asimismo, se tiene la modificación de reglamento interno y la consecuente modificación de las unidades inmobiliarias y áreas comunes producto de una ampliación, modificación y/ remodelación de fábrica contemplado en el artículo 78 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, ya que estas modificaciones pueden implicar también la creación de nuevas unidades inmobiliarias que han sido construidas con caudal

social, sin embargo, es materia de cuestionamiento si es aplicable el tercer párrafo del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, por cuanto, el precedente de observancia obligatoria del CCLVI PLENO REGISTRAL señala de forma expresa que la conversión de bien propio a bien social producto de la edificación solo es aplicable a edificaciones nuevas, lo que es materia de cuestionamiento, por cuanto se realiza una argumentación vaga señalando que debe aplicarse literalmente **el segundo párrafo del artículo 310 del Código Civil**.

Por otro lado, tenemos la subdivisión vía regularización contemplada en el artículo 61 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el cual señala que en el caso de regularización de edificaciones, de forma excepcional procederá la subdivisión o fraccionamiento de un predio urbano sin que se requiere la autorización municipal de subdivisión, esto se debe a que “de hecho” ya se ha realizado el fraccionamiento del predio urbano a través de construcciones de edificaciones independientes en un mismo predio matriz, las mismas que son susceptibles de incorporarse al Registro mediante **la declaratoria de fábrica en vía de regularización**.

En todos estos actos – **el** reglamento interno, modificación **de** reglamento interno, **la** independización de unidades inmobiliarias y la subdivisión vía regularización – se inscriben junto con la declaratoria de fábrica, lo que permite una regularización completa de la propiedad. Esta inscripción no solo garantiza la publicidad registral, sino que también asegura que los propietarios puedan disponer de sus bienes con plena seguridad jurídica, ya que cualquier tercero podrá conocer la situación jurídica de la propiedad consultando el registro.

Sin embargo, en el contexto de la investigación, es relevante destacar la tensión entre el procedimiento administrativo de inscripción y **el principio constitucional de exclusividad** jurisdiccional. **La** declaratoria de fábrica y los actos inscribibles relacionados (como el reglamento interno, modificación de reglamento interno, la independización de unidades inmobiliarias y la subdivisión vía regularización) son funciones administradas por el registrador público. En este procedimiento, el registrador tiene la responsabilidad de verificar y calificar los documentos presentados para asegurar que cumplan con los requisitos legales para su inscripción. Sin embargo, si dentro de la calificación de todos estos actos inscribibles también el registrador tiene la facultad de determinar si el bien se mantiene como bien propio o pasa a ser bien social podría ser visto como una forma de ejercicio de funciones jurisdiccionales, ya que ello implicaría que asuma atribuciones que se extralimitan a su función administrativa, además, al

determinar si un bien es propio o social va a repercutir a su vez en la nuevas unidades inmobiliarias que se crean producto de la independización.

El principio constitucional de exclusividad jurisdiccional, estipulado en el artículo 139 de la Constitución del Perú, establece que la resolución de controversias jurídicas debe ser competencia exclusiva del Poder Judicial, lo que implica que cualquier acto que implique la interpretación de la ley o la resolución de disputas sobre derechos fundamentales, como el derecho de propiedad, debe recaer exclusivamente en un juez. El hecho de que un registrador público asuma la responsabilidad de que al momento de calificar actos determine la condición del bien (si es propio o social), ello dentro del procedimiento de inscripción de la declaratoria de fábrica y otros actos relacionados, plantea un posible conflicto con este principio, ya que el registrador está tomando decisiones que pueden afectar derechos sustantivos de propiedad.

La discusión sobre esta posible vulneración del principio constitucional subraya la importancia de revisar las competencias de los órganos administrativos involucrados en el procedimiento de declaratoria de fábrica, asegurando que no se invadan competencias propias del Poder Judicial. Es esencial que el Poder Judicial mantenga su función exclusiva de resolver controversias jurídicas y que las funciones administrativas, como la calificación registral, se limiten a aspectos técnicos y formales sin asumir roles decisionales de carácter jurisdiccional.

2.2.5.5. La inscripción y su impacto en el derecho de propiedad

La inscripción de la declaratoria de fábrica tiene un impacto directo sobre el derecho de propiedad en el Perú, pues formaliza la situación jurídica de una construcción previamente no registrada, asegurando que el propietario obtenga reconocimiento legal sobre su bien inmueble. Este procedimiento de inscripción, gestionado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), no solo regulariza la edificación, sino que proporciona una seguridad jurídica al propietario, permitiéndole ejercer plenamente sus derechos sobre el inmueble, tales como la venta, la hipoteca o la transmisión del bien (Vega, 2018).

Al inscribir una construcción en el registro, la propiedad obtiene publicidad registral, lo que significa que la existencia y el estatus jurídico de la edificación se hacen accesibles para terceros. Esto es esencial para asegurar que no existan disputas sobre la propiedad, ya que cualquier persona puede consultar el estado de la propiedad en el registro, lo que reduce el riesgo de conflictos jurídicos relacionados con la titularidad del inmueble. Además, la inscripción otorga al propietario una protección frente a terceros,

ya que la ley considera que una propiedad inscrita tiene plenos efectos legales, mientras que las propiedades no registradas pueden ser objeto de reclamaciones y controversias sobre su titularidad (Ríos & Leyva, 2020).

El impacto de la inscripción en el derecho de propiedad se extiende también a las transacciones legales. Las entidades financieras, por ejemplo, suelen requerir la inscripción de un inmueble en el registro para otorgar créditos hipotecarios. Esto significa que la inscripción de la declaratoria de fábrica abre la puerta a la obtención de financiamiento para el propietario, quien puede usar su propiedad como garantía para obtener préstamos. Este procedimiento no solo mejora las posibilidades de acceso a recursos financieros, sino que también fortalece la valoración económica de la propiedad, ya que los compradores potenciales valoran la seguridad jurídica que ofrece un bien inmueble registrado (Reátegui, 2021).

Además de estos efectos directos sobre el propietario, la inscripción de la declaratoria de fábrica contribuye a la formalización del mercado inmobiliario. En un sistema donde las propiedades no siempre están registradas, las transacciones pueden carecer de transparencia, lo que puede generar incertidumbre sobre los derechos de los compradores y vendedores. La inscripción proporciona un marco de certeza que fomenta el desarrollo económico en la región, al permitir que los inmuebles sean fácilmente identificados y certificados como parte del mercado formal. Esto no solo es positivo para los propietarios actuales, sino también para futuros compradores que buscan adquirir bienes con un respaldo legal claro (Vega, 2018).

No obstante, es importante señalar que el sistema registral en Perú es facultativo, lo que significa que la inscripción, aunque brinda seguridad jurídica, no es obligatoria para que los actos jurídicos entre particulares sean válidos. Esto puede generar un vacío de certeza jurídica, ya que la falta de inscripción de una propiedad puede generar conflictos legales en situaciones de disputa. En algunos casos, como en las propiedades no inscritas, puede ser más difícil demostrar la titularidad frente a terceros, lo que debilita la posición del propietario en una posible controversia (Ríos & Leyva, 2020).

2.2.5.6. La función del registrador en la calificación de documentos

La función del registrador público en la calificación de documentos es esencial para garantizar la legalidad y seguridad jurídica de los actos inscritos en los registros públicos. Esta función implica un proceso detallado mediante el cual el registrador verifica que los títulos presentados cumplan con todos los requisitos legales y formales

establecidos en la normativa vigente, asegurando que el registro sea válido y que los derechos del propietario sean correctamente reconocidos (SUNARP, 2020).

El proceso de calificación comienza con la revisión de la adecuación del título con los registros previos. El registrador debe confirmar que los documentos presentados coincidan con los datos previamente inscritos en la partida registral, lo que garantiza que no haya conflictos con registros anteriores. Además, el registrador verifica si existen obstáculos legales que puedan impedir la inscripción, como la existencia de gravámenes no cancelados, disputas sobre la propiedad o la falta de cumplimiento de requisitos legales específicos (López, 2021). En estos casos, el registrador tiene la facultad de rechazar la inscripción hasta que se resuelvan los problemas legales.

Otro aspecto clave en la calificación de documentos es la formalidad del título y los documentos presentados. El registrador verifica que los documentos estén firmados correctamente y que cumplan con los requisitos legales de forma, tales como la certificación notarial o judicial cuando sea necesario. También evalúa si las partes involucradas en el acto o contrato tienen la capacidad legal para suscribir el documento, lo cual es fundamental para garantizar la validez de los actos inscritos (SUNARP, 2020).

En cuanto a las resoluciones judiciales, el registrador no puede calificar la legalidad de los actos dispuestos por un juez en una resolución firme. Según el artículo 2011 del Código Civil peruano, cuando se trata de una resolución judicial, el registrador debe aceptar la inscripción sin evaluar su validez, a menos que existan dudas sobre su cumplimiento formal, caso en el cual puede solicitar aclaraciones al juez o al interesado para proceder con la inscripción (López, 2021).

El impacto de esta función es clave para la seguridad jurídica, ya que el procedimiento de calificación asegura que todos los actos registrados sean válidos y estén conformes a la ley. Esto da confianza a los propietarios, quienes pueden ejercer sus derechos sobre los inmuebles con la garantía de que están respaldados por un registro público confiable. Además, previene errores o fraudes que podrían afectar los derechos de los propietarios, promoviendo un sistema transparente y ordenado en el ámbito inmobiliario (SUNARP, 2020).

2.2.5.7 Principio de legalidad del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos

El principio de legalidad establecido en el Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento General de los Registros Públicos es uno de los fundamentos más importantes en el sistema registral peruano, ya que asegura que todas las inscripciones y

actos relacionados con la propiedad se realicen de acuerdo con la ley. Este principio garantiza que los registradores públicos actúen dentro del marco legal, y que cualquier acto registrado sea conforme a las disposiciones legales y normativas vigentes.

El principio de legalidad se fundamenta en la premisa de que el registrador público no debe inscribir ningún acto o derecho que no esté ajustado a la legalidad. La función de calificación registral implica una revisión exhaustiva del título presentado para su inscripción, verificando que cumpla con todos los requisitos legales, tanto en términos de la forma como en los contenidos sustantivos. La legalidad del título es la base para la inscripción en el registro público, lo que significa que el acto registrado debe estar en total conformidad con la normativa vigente, incluyendo la validez de los documentos presentados, la capacidad de las partes involucradas y la ausencia de obstáculos legales en la propiedad.

La calificación se enfoca, principalmente, en varios aspectos clave: ¹ la capacidad de los otorgantes del acto, asegurando ² que aquellos que firman el documento tienen la autoridad legal para hacerlo; la validez del acto o contrato, comprobando que el acto registrado tiene efectos jurídicos válidos y que cumple con la legislación aplicable; y la formalidad del título y los documentos presentados, es decir, que todos los documentos sean correctos y completos según los requisitos legales y que los procedimientos de firma, notificación y otros pasos formales hayan sido seguidos adecuadamente. Si algún documento no cumple con los requisitos establecidos o si existen irregularidades en el mismo, el registrador debe rechazar la inscripción.

Además, la calificación también abarca la verificación de los antecedentes que obran en el registro. Esto incluye la consulta de las partidas registrales vinculadas a la propiedad en cuestión para confirmar que no existan gravámenes, hipotecas, litigios u otros derechos que impidan la inscripción del nuevo acto. Este procedimiento asegura que las inscripciones realizadas no generen conflictos de derechos de propiedad y que, en caso de existir alguna disputa, sea resuelta conforme a la normativa judicial correspondiente.

Un aspecto relevante del principio de legalidad es ⁴ que el registrador no evalúa el fondo de los derechos involucrados, sino que su función se limita a verificar si el acto cumple con los requisitos legales y formales para ser inscrito. Esto implica que el registrador no entra en el fondo de los contratos, actos jurídicos o derechos involucrados, sino que se limita a confirmar que estos sean inscribibles conforme a la ley.

Por otro lado, el principio de legalidad también establece que los actos jurídicos que afecten la propiedad y que sean resultado de decisiones judiciales tienen un

tratamiento especial. Según el Código Civil y el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, los registradores deben aceptar la inscripción de sentencias judiciales, resoluciones y otros actos emitidos por el Poder Judicial, siempre que se hayan cumplido los requisitos de forma y procedimiento. En caso de que existan dudas sobre la aplicación de la ley o sobre la validez de los documentos, el registrador puede solicitar aclaraciones a los jueces o a las partes involucradas antes de proceder con la inscripción. Este procedimiento refuerza la seguridad jurídica, ya que garantiza que los derechos sobre propiedades estén protegidos y sean reconocidos conforme a lo dictado por el sistema judicial y registral (SUNARP, 2012).

El principio de legalidad también desempeña un papel crucial en la lucha contra el fraude y la inseguridad jurídica. Sin este principio, el sistema registral podría volverse vulnerable a fraudes, falsificaciones o inscripciones indebidas, lo que podría generar conflictos sobre la propiedad o los derechos asociados a un bien inmueble. Así, al basarse en la legalidad y en el cumplimiento de la ley, el sistema registral garantiza que las inscripciones sean legítimas y vinculantes, promoviendo la confianza en las transacciones inmobiliarias y protegiendo los derechos de los propietarios.

Este principio no solo afecta la seguridad jurídica de las partes involucradas, sino que también tiene un impacto directo en la transparencia del sistema registral. Los registros públicos, al estar basados en la legalidad, permiten a las partes interesadas obtener información precisa y confiable sobre el estado jurídico de las propiedades, lo cual es fundamental para la toma de decisiones, tanto en el ámbito judicial como en el financiero.

2.2.6. El Rol del Registrador Público en la Calificación de Documentos

El rol del registrador público en la calificación de documentos es esencial para garantizar la seguridad jurídica y la eficacia del sistema registral. La calificación registral es el procedimiento mediante el cual el registrador evalúa si los títulos presentados cumplen con los requisitos legales y formales establecidos para su inscripción. Esta función se encuentra claramente definida en el artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP/SN, el cual establece que la calificación registral es una evaluación integral de los títulos presentados al registro, con el objetivo de determinar la procedencia de su inscripción. Esta labor está a cargo del registrador y del Tribunal Registral, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable.

La calificación registral implica una revisión exhaustiva de diversos aspectos del título presentado. El registrador debe verificar la adecuación del título con los asientos de inscripción de la partida registral correspondiente, asegurando que no existan discrepancias en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto. Además, debe comprobar la existencia de obstáculos que puedan impedir la inscripción, como cargas o gravámenes no cancelados. También es responsabilidad del registrador verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título y de los documentos presentados.

Es importante destacar que el registrador no tiene la facultad de calificar el fondo del acto o contrato, es decir, no puede evaluar la legalidad sustantiva del acto que origina el título. Su función se limita a verificar que el título cumpla con los requisitos formales y legales para su inscripción. Por ejemplo, en el caso de resoluciones judiciales que ordenan la inscripción, el registrador debe sujetarse a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, que establece que no se aplica la calificación registral en cuanto a la legalidad, capacidad y validez del acto.

La labor del registrador en la calificación de documentos es fundamental para mantener la integridad y fiabilidad del registro público. Gracias a esta función, se asegura que solo los actos jurídicos válidos y conformes a la ley sean inscritos, lo que proporciona seguridad jurídica a los titulares registrales y a terceros. Además, contribuye a la transparencia y eficiencia del sistema registral, facilitando la confianza en las transacciones inmobiliarias y otros actos inscribibles.

2.2.6.1. La función administrativa vs. la función jurisdiccional

La distinción entre la función administrativa y la función jurisdiccional es fundamental para comprender cómo operan los diferentes órganos del Estado en relación con la resolución de conflictos y la gestión de servicios públicos. Ambas funciones, aunque relacionadas con el ejercicio del poder público, se diferencian en sus objetivos, métodos y resultados. En el contexto de la calificación registral, especialmente dentro del marco de los registros públicos, es importante entender cómo se aplican estos conceptos y cómo se equilibran dentro del sistema legal peruano.

A. Función Administrativa

La función administrativa se refiere a las actividades que realiza el Estado en la ejecución de políticas públicas, la regulación y organización de los servicios públicos y la gestión de los bienes y recursos públicos. En términos más simples, se refiere al trabajo de gestionar, regular y ejecutar en el ámbito del Estado, con el objetivo de satisfacer el

interés público. El registrador público, como autoridad administrativa en el sistema registral, desempeña una función administrativa, ya que está encargado de la organización, gestión y administración de los registros de propiedad y otros actos jurídicos.

La función administrativa se caracteriza por la ejecución de actos normativos generales y abstractos, sin necesariamente resolver disputas entre las partes. En la calificación registral, por ejemplo, el registrador verifica que los documentos presentados para la inscripción cumplan con los requisitos formales establecidos por la ley, sin emitir una decisión sobre la validez de los derechos involucrados (SUNARP, 2012). El registrador no se involucra en el fondo del acto que genera el título; más bien, se limita a una revisión de conformidad con las normas establecidas, lo que refleja la naturaleza administrativa de su función.

B. Función Jurisdiccional

Por otro lado, la función jurisdiccional se refiere a la potestad que tiene el Estado para resolver conflictos de interés entre individuos o entre estos y el propio Estado, utilizando para ello el derecho y dictando resoluciones definitivas que obligan a las partes. Esta función es exclusiva del Poder Judicial. Un juez, por ejemplo, tiene la capacidad para interpretar las normas y aplicarlas al caso concreto, emitiendo sentencias que son vinculantes y con autoridad de cosa juzgada.

La diferencia clave entre la función administrativa y la jurisdiccional radica en que la función jurisdiccional implica la resolución de disputas y la interpretación de la ley de manera vinculante, mientras que la función administrativa no resuelve conflictos entre las partes, sino que se limita a la gestión y aplicación técnica de las normas establecidas.

C. Interrelación en el Contexto Registral

La distinción entre estas funciones es crucial para comprender cómo operan los registros públicos y el sistema jurídico peruano. En el ámbito de la calificación registral, la función administrativa y la jurisdiccional se pueden solapar, ya que, aunque el registrador realiza una labor administrativa, en ocasiones puede ser necesario intervenir el Poder Judicial cuando surgen disputas legales sobre los derechos de propiedad o la validez de los documentos presentados para la inscripción.

Por ejemplo, si un titular desea registrar un bien inmueble, pero existe una disputa sobre la titularidad, el registrador administrativo no tiene la facultad para resolver el conflicto de fondo, ya que esa es competencia exclusiva del Poder Judicial. El Poder Judicial debe dictar una sentencia que resuelva el conflicto antes de que el registrador

pueda proceder con la inscripción. Sin embargo, el registrador puede requerir la intervención judicial para asegurarse de que el acto se inscriba conforme a la ley, sin que se infrinja ninguna disposición normativa (López, 2021).

D. La Función del Registrador: Límites y Alcances

Aunque el registrador público tiene una función administrativa que involucra la calificación de los títulos presentados, su capacidad para calificar el fondo de un acto es limitada. El registrador se enfoca en la formalidad y en la legalidad de la forma, pero no tiene la autoridad para evaluar el contenido sustantivo del acto que genera el título. Si el registrador considera que el documento cumple con los requisitos formales y legales, procede con la inscripción. En caso contrario, puede rechazar el título, pero siempre basado en criterios legales y formales establecidos por la ley (López, 2021).

2.2.6.2. El procedimiento de calificación documental para poder registrar bienes inmuebles

El procedimiento de calificación registral en el ámbito de los bienes inmuebles es un procedimiento técnico-jurídico que busca garantizar la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias. Este procedimiento está regulado por el Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP/SN, que establece las directrices para la calificación de los títulos presentados al registro.

La calificación registral es una función indelegable del registrador público, quien debe evaluar si los títulos presentados cumplen con los requisitos legales y formales para su inscripción. Según el artículo 31 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, la calificación registral tiene por objeto determinar la procedencia de la inscripción de los títulos presentados, actuando el registrador de manera independiente, personal e indelegable (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos [SUNARP], 2012).

El procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa, y tiene por finalidad la inscripción de un título. No cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción. Las solicitudes presentadas con tal objeto no formarán parte del procedimiento registral y el registrador las rechazará de plano, en decisión irrecurrible (SUNARP, 2012).

En el caso de los bienes inmuebles, el registrador debe verificar la adecuación del título con los asientos de inscripción de la partida registral correspondiente, asegurando que no existan discrepancias en los datos de identificación del titular registral y del sujeto

otorgante del acto. Además, debe comprobar la existencia de obstáculos que puedan impedir la inscripción, como cargas o gravámenes no cancelados, y verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título y de los documentos presentados (SUNARP, 2012).

Si el registrador considera que el título cumple con todos los requisitos, procede con la inscripción. En caso contrario, puede rechazar el título o solicitar su subsanación, garantizando así que solo los actos jurídicos válidos y conformes a la ley sean inscritos, lo que proporciona seguridad jurídica a los titulares registrales y a terceros (SUNARP, 2012).

2.2.6.3. La actividad de calificación de documentos: ¿Administrativa o jurisdiccional?

La calificación registral es una actividad que se ubica en la intersección de las funciones administrativa y jurisdiccional, dependiendo del contexto y del tipo de documento que se pretende inscribir. En general, la calificación registral es considerada una función administrativa, ya que el registrador evalúa la legalidad y formalidad de los títulos presentados sin entrar en el fondo del acto que origina el título. Sin embargo, existen situaciones en las que la calificación registral adquiere un carácter jurisdiccional, especialmente cuando se trata de documentos judiciales o administrativos (LP Derecho, 2021).

Según el artículo 31 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, la calificación registral es una función indelegable del registrador público, quien debe evaluar si los títulos presentados cumplen con los requisitos legales y formales para su inscripción. Esta función se ejerce de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales (SUNARP, 2012).

En el caso de documentos judiciales, como sentencias o resoluciones que ordenan la inscripción de un acto o derecho, el registrador debe verificar que el documento cumpla con los requisitos formales y legales para su inscripción. Sin embargo, no tiene la facultad de calificar el fondo del acto o derecho que se pretende inscribir, ya que esa es competencia exclusiva del Poder Judicial. Por lo tanto, la calificación registral en este contexto tiene un carácter jurisdiccional, ya que el registrador se limita a verificar que el documento judicial sea inscribible conforme a la ley (LP Derecho, 2021).

En cuanto a los documentos administrativos, como resoluciones emitidas por autoridades administrativas que afectan derechos sobre bienes inmuebles, el registrador

debe verificar la competencia del órgano que emitió la resolución, la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, las formalidades del documento presentado, los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, y la relación de este con el titular. No puede evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que han motivado la emisión del acto administrativo, ya que esa es competencia del órgano que emitió la resolución. Así, la calificación registral de documentos administrativos también tiene un carácter jurisdiccional, ya que el registrador se limita a verificar la legalidad y formalidad del acto administrativo sin entrar en el fondo del mismo (LP Derecho, 2021).

En resumen, la calificación registral es principalmente una función administrativa, pero puede adquirir un carácter jurisdiccional dependiendo del tipo de documento que se pretende inscribir. Es fundamental que el registrador actúe dentro de los límites establecidos por la ley, garantizando la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias y otros actos inscribibles (LP Derecho, 2021).

2.2.6.4. La diferencia entre acreditar y valorar prueba en el procedimiento registral

En el contexto del procedimiento registral en el Perú, la diferencia entre acreditar y valorar la prueba es clave para comprender cómo se gestionan los documentos en el registro. La acreditación se refiere al proceso de demostrar que los documentos presentados cumplen con los requisitos legales y formales establecidos por el ordenamiento jurídico. Es un acto administrativo que consiste en verificar que los documentos sean válidos, completos y auténticos, pero sin que implique un análisis profundo del contenido del acto o derecho que se pretende registrar. El registrador se limita a corroborar que los documentos cumplen con los requisitos formales para su inscripción (Ortiz Pasco, 2020).

Por otro lado, la valoración va más allá de la acreditación, ya que implica un análisis más exhaustivo del contenido de los documentos y la determinación de su legalidad y coherencia. Este proceso es más complejo, ya que se evalúa el fondo del derecho que está siendo registrado. En algunos casos, el registrador podría necesitar realizar una interpretación de los documentos o verificar su relación con otras inscripciones previas. Sin embargo, este ejercicio de valoración no debe confundirse con el ejercicio de funciones jurisdiccionales, ya que la valoración de fondo debe ser competencia exclusiva del Poder Judicial. El artículo 139 de la Constitución del Perú establece que solo los jueces tienen la facultad de resolver controversias jurídicas, por lo

que los registradores deben limitarse a la calificación formal, sin entrar en el fondo de las disputas (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos [SUNARP], 2013).

Por lo tanto, mientras que la acreditación se limita a comprobar la validez formal de los documentos presentados para su inscripción, la valoración implica un análisis más detallado y profundo sobre la legalidad y coherencia del acto o derecho que se está registrando. Sin embargo, este análisis de valoración está restringido a la interpretación formal de los documentos, ya que cualquier valoración sustantiva de los derechos debe ser realizada por los tribunales judiciales.

2.2.7. Tensiones entre el Procedimiento Registral y el Principio de Exclusividad Jurisdiccional

El procedimiento registral en el Perú ha generado una serie de tensiones con el principio de exclusividad jurisdiccional, establecido en la Constitución de 1993. Según el artículo 139, inciso 1, de la Constitución, la resolución de los conflictos debe ser ejercida exclusivamente por el Poder Judicial, garantizando la independencia y la imparcialidad en la administración de justicia. Este principio busca evitar que otras entidades del Estado puedan desempeñar funciones jurisdiccionales, lo que implica que cualquier acto que implique una resolución de un conflicto, como lo es la interpretación de la ley en materia de derechos sobre bienes, debe ser resuelto por jueces y tribunales.

El conflicto surge principalmente en el ámbito del registro de actos jurídicos relacionados con los bienes inmuebles. En el Perú, el sistema registral tiene como principal objetivo garantizar la publicidad, la fe pública y la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias. No obstante, el rol de los registradores públicos, regulado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), ha adquirido competencias que podrían entrar en contradicción con el principio de exclusividad jurisdiccional. Esto ocurre cuando los registradores, al calificar o inscribir un acto jurídico, realizan funciones de verificación de la legalidad de los documentos y pueden llegar a interpretar la ley sobre la propiedad o derechos de los bienes, un área que, por definición, corresponde al Poder Judicial (Bustamante, 2023).

El principio de exclusividad jurisdiccional establece que solo los jueces y tribunales están facultados para resolver las controversias sobre la legalidad o la existencia de derechos sobre bienes. Sin embargo, en el procedimiento registral, los registradores actúan como “jueces administrativos” en situaciones donde se presentan disputas sobre la validez de un acto jurídico, como en el caso de la inscripción de la propiedad o la declaratoria de fábrica. Este procedimiento puede implicar la

interpretación de la ley relacionada con los derechos de propiedad, lo que resulta en un conflicto entre las funciones que deberían ser exclusivas del Poder Judicial y las competencias del registro (Chocrón, 2005).

Un ejemplo de esta tensión se da en los casos de cambio de jurisdicción territorial, como en el Registro de Predios de Lima, donde se solicita la inscripción de la jurisdicción correspondiente a un predio. Si bien la documentación presentada está respaldada por sentencias judiciales, el registrador realiza una evaluación técnica y administrativa para determinar si los documentos cumplen con los requisitos legales para ser inscritos. Esta intervención, que podría considerarse una interpretación jurídica, entra en conflicto con el principio de exclusividad jurisdiccional, ya que debería ser un juez quien resuelva cualquier disputa sobre la delimitación territorial o los derechos de propiedad. La jurisprudencia del Tribunal Constitucional ha abordado este problema en diversas ocasiones, aclarando que, aunque los registradores pueden verificar documentos, cualquier decisión sustantiva sobre la propiedad debe ser tomada por un juez

Este dilema también se manifiesta en la declaratoria de fábrica, un procedimiento mediante el cual se permite que una construcción sea registrada oficialmente como parte de un predio. Los registradores deben asegurarse de que la construcción cumpla con las normativas urbanísticas y legales, lo que implica interpretar la ley sobre urbanismo, la propiedad y el uso del suelo; sin embargo, al brindarles la facultad de determinar si un bien se mantiene como propio o si producto de la edificación se convierte en social mediante la regulación **del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios** implica tensiones en **el** procedimiento registral al verse afectado el principio de exclusividad en la función jurisdiccional. Si bien el registro cumple con una función administrativa, la interpretación de estas leyes y la resolución de cualquier disputa sobre la titularidad de la propiedad producto de la edificación deberían estar en manos del Poder Judicial, ya que cualquier conflicto relacionado con el cumplimiento de la ley y la determinación de derechos de propiedad requiere una resolución judicial. En este sentido, el rol del registrador, aunque esencial para la seguridad jurídica, no debe suplantar las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

El principio de exclusividad jurisdiccional establece un sistema claro en el cual los actos de interpretación de la ley y la resolución de conflictos sobre la propiedad deben ser realizados por el Poder Judicial. En contraste, el procedimiento registral, que tiene como función principal garantizar la seguridad jurídica y la publicidad de los derechos sobre los bienes, no debe extender sus funciones al ámbito jurisdiccional. El ejercicio de

la jurisdicción, incluso en el contexto administrativo del registro, debe quedar exclusivamente en manos del Poder Judicial, ya que es el único que tiene la facultad de interpretar y aplicar la ley sobre los derechos de propiedad. Esto subraya la necesidad de una clara delimitación entre las funciones administrativas del registro y las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial, para evitar conflictos de competencias y garantizar el respeto a los principios constitucionales.

2.2.7.1. Facultades del registrador vs. potestad jurisdiccional

En el marco del derecho registral peruano, la interacción entre las facultades del registrador y la potestad jurisdiccional ha sido objeto de análisis y discusión. La Constitución Política del Perú, en su artículo 139, inciso 1, establece que la potestad de administrar justicia emana del pueblo y se ejerce por el Poder Judicial a través de sus órganos jerárquicos, con sujeción a la Constitución y a las leyes. Este principio implica que la función jurisdiccional es indelegable y su ámbito abarca todo el territorio de la República (Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 2006).

Por otro lado, el registrador público desempeña una función administrativa en el sistema registral peruano. Su principal labor es la calificación de los títulos presentados para su inscripción, evaluando su legalidad, **capacidad de los otorgantes y la validez del acto** (Código Civil Peruano, 1984). Esta función ha sido reconocida como un deber y derecho del registrador, quien debe verificar que los documentos sean válidos y estén conformes a la ley antes de proceder con su inscripción (Pirhua, 1998).

Sin embargo, en la práctica, se han identificado situaciones donde las funciones del registrador pueden entrar en conflicto con la potestad jurisdiccional. Por ejemplo, en casos que implican la interpretación de la ley sobre la propiedad o derechos de los bienes, el registrador podría estar ejerciendo funciones que tradicionalmente corresponden al Poder Judicial. **El Tribunal Constitucional ha abordado esta problemática, señalando que el principio de exclusividad jurisdiccional debe ser respetado, y que cualquier controversia sobre la legalidad de un acto administrativo debe ser resuelta por el Poder Judicial (Tribunal Constitucional del Perú, 2006).**

Esta delimitación de funciones es esencial para garantizar la seguridad jurídica y el respeto a los derechos fundamentales de los ciudadanos. El ejercicio de la jurisdicción, incluso en el contexto administrativo del registro, debe quedar exclusivamente en manos del Poder Judicial, ya que es el único que tiene la facultad de interpretar y aplicar la ley sobre los derechos de propiedad (Ledesma, 2008).

2.2.7.2. La interpretación jurídica de documentos: ¿Invasión de la función jurisdiccional?

El registro de documentos es una parte fundamental del sistema jurídico, que garantiza la seguridad jurídica y la transparencia en las transacciones de bienes inmuebles, actos jurídicos y derechos relacionados. En el Perú, los registradores públicos tienen la función administrativa de verificar que los documentos que se les presentan para inscripción cumplan con los requisitos legales y formales establecidos. Su tarea es esencial para asegurar que la información registrada sea confiable y accesible a todos los interesados (Código Civil Peruano, 1984).

Sin embargo, el registrador no tiene competencias jurisdiccionales y su labor debe estar limitada a la calificación formal de los documentos. Esto significa que su función se restringe a comprobar que los documentos presentados cumplen con las formalidades establecidas por la ley, como la autenticidad de las firmas, la validez de los actos y la conformidad con las normativas vigentes. No corresponde al registrador hacer una interpretación jurídica de los documentos o resolver controversias sobre el contenido de los mismos. Cuando el registrador realiza una interpretación de los documentos que se le presentan, puede estar invadiendo una función propia del Poder Judicial. La interpretación jurídica implica el análisis y la aplicación de la ley en un caso concreto, lo que corresponde exclusivamente a los jueces y tribunales (Tribunal Constitucional del Perú, 2006).

El Tribunal Constitucional peruano ha señalado en varias sentencias que el principio de exclusividad jurisdiccional implica que solo el Poder Judicial está facultado para interpretar y aplicar la ley de manera sustantiva. En ese sentido, cualquier disputa sobre la validez de un acto jurídico, los derechos sobre los bienes o la interpretación de una norma debe ser resuelta por un juez, no por un registrador. Esto asegura que las decisiones sobre los derechos fundamentales de las personas sean tomadas por un órgano imparcial y con las garantías del debido proceso (Constitución Política del Perú, 1993).

Por lo tanto, cuando el registrador se ve involucrado en la interpretación de documentos o en la resolución de disputas sobre el contenido de los mismos, está invadiendo una función jurisdiccional que no le corresponde. Esta situación puede generar confusión en los ciudadanos sobre el alcance de sus derechos y puede llevar a decisiones incorrectas que afecten la propiedad o los derechos de las personas involucradas, ya que las interpretaciones legales de los registradores no están sujetas a las mismas garantías procesales que las decisiones de los jueces (Ledesma, 2008).

2.2.7.3. El artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y su constitucionalidad

El Artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece disposiciones importantes sobre cómo deben proceder los registradores ante situaciones que involucren modificaciones en los derechos sobre bienes inmuebles. En este contexto, el tercer párrafo del artículo se refiere a una situación específica en la que la sociedad conyugal interviene en la declaratoria de fábrica bajo el régimen de sociedad de gananciales.

Este párrafo establece que cuando una edificación, construida dentro de una sociedad conyugal sujeta a dicho régimen, se encuentra registrada, el registrador procederá a inscribir simultáneamente el asiento de dominio de la sociedad conyugal sobre el inmueble, por el solo mérito de la declaratoria de fábrica. Es decir, no es necesario realizar una nueva prueba sobre la propiedad del inmueble, ya que la declaratoria le otorga la legitimidad a la sociedad conyugal para hacer valer la titularidad del bien. Sin embargo, esta acción solo se llevará a cabo **salvo que se acredite que el bien mantiene la condición de propio** de alguno **de** los cónyuges, **lo** cual podría afectar su inclusión en el patrimonio de la sociedad conyugal.

Este procedimiento se asemeja a situaciones en las que el cambio de jurisdicción o la modificación de límites territoriales entre municipios afectan la titularidad y registro de bienes inmuebles. En tales casos, si un inmueble se encuentra registrado en una jurisdicción y luego se resuelve modificar la misma, el registrador debe proceder a registrar el cambio basándose en documentación legal que lo respalde, como sentencias judiciales o resoluciones emitidas por las autoridades competentes, tal como se detalla en la Resolución N° 2034-2021-SUNARP-TR, 2021. De manera similar, el registrador no duda en inscribir el dominio de la sociedad conyugal por el mérito de la declaratoria de fábrica, siempre que no se acredite que el bien es de propiedad exclusiva de uno de los cónyuges.

En cuanto a la constitucionalidad de este artículo, uno de los aspectos clave a considerar es si el reglamento está en consonancia con el principio de exclusividad jurisdiccional, que establece que solo el Poder Judicial puede resolver controversias sobre los derechos de propiedad. En situaciones donde se presenta un conflicto al advertirse en la calificación registral que tras el análisis de la documentación presentada y el cotejo de tres puntos clave (fecha de adquisición del bien, fecha de finalización de la construcción y fecha de celebración del matrimonio) que es aplicable el tercer párrafo del artículo 79

del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y el usuario indica que no debe aplicarse dicho artículo por cuanto la construcción fue realizada con caudal propio, el acto de inscripción no implica una interpretación jurídica sustantiva por parte del registrador a fin de que a través de la documentación que se le adjunte pueda determinar si efectivamente el bien conserva la calidad de propio o pasa a ser social, sino simplemente una verificación formal de que los documentos presentados cumplen con los requisitos legales.

El Tribunal Constitucional ha analizado situaciones en las que el registro de un acto administrativo puede interferir con la potestad jurisdiccional del Poder Judicial, particularmente en casos de conflictos de competencia entre entidades administrativas. En estos casos, el Tribunal ha enfatizado que cualquier disputa sobre los derechos fundamentales o la propiedad de los ciudadanos debe ser resuelta por un juez, y no por una autoridad administrativa como el registrador. Por lo tanto, el artículo 79 del reglamento debe aplicarse de manera que no invada la función jurisdiccional del Poder Judicial, limitándose a la inscripción formal de los actos y respetando el principio de exclusividad jurisdiccional.

En cuanto a la constitucionalidad del artículo 79, el debate radica en la necesidad de garantizar que el procedimiento registral no implique una resolución sustantiva de conflictos sobre los derechos de los ciudadanos. El artículo parece estar en línea con la seguridad jurídica que debe proporcionar el registro, pero su aplicación debe ser monitoreada cuidadosamente para evitar que se convierta en una forma de interpretación de actos jurídicos, lo que sería una invasión de la función jurisdiccional. Así, el artículo 79 debe interpretarse y aplicarse de acuerdo con el principio de exclusividad jurisdiccional, asegurando que el registrador no realice funciones que correspondan al Poder Judicial al poder determinar si un bien mantiene la condición de propio o pasa a convertirse en un bien social (López, 2017).

2.2.7.4. El principio de exclusividad y la actuación administrativa: ¿hasta qué punto el registrador puede ejercer funciones jurisdiccionales?

En el marco del procedimiento registral en el Perú, el principio de exclusividad jurisdiccional es un pilar fundamental del sistema jurídico. Este principio está consagrado en el artículo 139 de la Constitución Política del Perú, el cual establece que la resolución de conflictos es competencia exclusiva del Poder Judicial, y que solo los jueces y tribunales pueden ejercer funciones jurisdiccionales (Constitución Política del Perú, 1993). Este principio asegura que la interpretación y aplicación del derecho sobre los

actos jurídicos, especialmente los que afectan los derechos de propiedad, sea realizada por órganos especializados, como los jueces, garantizando imparcialidad y debido proceso.

Sin embargo, el registrador público, en su rol de calificación de los documentos que se presentan para su inscripción, se enfrenta a una línea delgada entre lo que constituye una función puramente administrativa y lo que podría considerarse una función jurisdiccional. Si bien su tarea principal es verificar la validez formal de los documentos, en algunos casos puede encontrarse con situaciones que requieren una interpretación de la ley, como en casos de disputas sobre la titularidad de un bien o la legalidad de una construcción. Esto podría llevar a un conflicto con la exclusividad jurisdiccional, ya que la interpretación de la ley sobre los derechos de propiedad tradicionalmente corresponde al Poder Judicial.

⁴ El Tribunal Constitucional del Perú ha reiterado en varias sentencias que la función jurisdiccional es indelegable y que no puede ser asumida por órganos administrativos, como el registrador, aunque éste esté sometido a normas específicas para su labor. La interpretación sustantiva de la ley, que implica la resolución de conflictos sobre la titularidad de derechos y la legalidad de los actos, es una función reservada exclusivamente para los jueces, quienes cuentan con las herramientas procesales y garantías para resolver tales disputas (Tribunal Constitucional del Perú, 2006).

Por lo tanto, la actuación administrativa del registrador debe limitarse estrictamente a verificar si los documentos cumplen con los requisitos legales formales establecidos para su inscripción, sin adentrarse en la resolución de disputas sustantivas. La intervención del registrador en cuestiones sustantivas sobre la propiedad o los derechos sobre los bienes podría interpretarse como una invasión de la función jurisdiccional, generando posibles conflictos de competencias y afectando la seguridad jurídica de los administrados, ya que los actos administrativos del registrador no están sometidos a las mismas garantías procesales que las decisiones de los jueces (Ledesma Narváez, 2008).

2.2.7.5. La función del registrador en el contexto de la seguridad jurídica de los administrados

La función del registrador público en el Perú es crucial para la seguridad jurídica de los administrados, es decir, para la confianza y certeza de los ciudadanos en las transacciones inmobiliarias y en el tráfico de derechos sobre bienes inmuebles. Esta función tiene un impacto directo en la vida cotidiana de los ciudadanos, ya que los

registros públicos sirven como garantes de la propiedad y los derechos relacionados con los bienes. La inscripción de un acto jurídico en el registro confiere publicidad y seguridad a las partes involucradas, asegurando que los derechos sean conocidos por todos y que sean respetados en las transacciones futuras (Código Civil Peruano, 1984).

El sistema registral peruano tiene como objetivo fundamental brindar transparencia y certeza a las partes involucradas en una transacción. Esto es especialmente importante en el ámbito de la propiedad inmueble, donde la existencia de gravámenes, hipotecas o limitaciones sobre los bienes debe ser registrada y debe ser pública para evitar fraudes y disputas sobre la titularidad de los derechos. La publicidad registral permite que cualquier persona interesada consulte el estado de los derechos sobre un bien inmueble, y esto es esencial para la protección de los derechos de los administrados, ya que garantiza que los actos realizados en base a la información contenida en los registros sean válidos y efectivos (Ledesma Narváez, 2008).

No obstante, la función del registrador debe estar siempre sujeta a los principios de legalidad e imparcialidad. El registrador no debe interpretar la ley ni resolver disputas sustantivas sobre los derechos de propiedad o sobre la validez de los actos jurídicos, ya que esto corresponde a los órganos jurisdiccionales. El principio de exclusividad jurisdiccional, que establece que los jueces son los únicos facultados para resolver disputas sobre derechos de propiedad, debe ser respetado en el procedimiento registral. Cualquier actuación que implique la resolución de disputas sustantivas sobre la legalidad de un acto, especialmente cuando afecta los derechos de las partes involucradas, debería ser dirigida por el Poder Judicial, no por el registrador (Tribunal Constitucional del Perú, 2006).

De esta forma, la función del registrador en el contexto de la seguridad jurídica es fundamental para garantizar la transparencia en las transacciones de bienes inmuebles y derechos relacionados, pero debe limitarse a la verificación formal de los documentos. Cualquier intervención que implique una interpretación sustantiva de los derechos debe ser evitada, ya que podría poner en riesgo la seguridad jurídica y la correcta protección de los derechos de los administrados. El principio de exclusividad jurisdiccional debe ser respetado para evitar que el registrador asuma funciones jurisdiccionales que le corresponden al Poder Judicial (Ledesma Narváez, 2008).

2.2.8. El Procedimiento de Inscripción y el Principio de Exclusividad Jurisdiccional

En el sistema registral peruano, el procedimiento de inscripción es un procedimiento administrativo mediante el cual se verifica la legalidad y la adecuación de

los documentos presentados para su registro en los libros correspondientes. Este procedimiento tiene como objetivo garantizar la seguridad jurídica en el tráfico de bienes y derechos, proporcionando certeza sobre la titularidad y los gravámenes que recaen sobre los mismos.

El principio de exclusividad jurisdiccional, consagrado en el artículo 139 de la Constitución Política del Perú, establece que la función de administrar justicia es exclusiva del Poder Judicial. Este principio implica que la interpretación y aplicación del derecho en casos concretos, así como la resolución de conflictos sobre derechos fundamentales, corresponde únicamente a los órganos jurisdiccionales (Constitución Política del Perú, 1993).

En este contexto, el registrador público desempeña una función administrativa y no jurisdiccional. Su labor se limita a la calificación formal de los documentos presentados, es decir, a verificar que cumplan con los requisitos legales y formales establecidos para su inscripción. No le corresponde interpretar la ley ni resolver disputas sobre la existencia o alcance de los derechos que se pretenden registrar (Tribunal Registral, 2002).

Sin embargo, en la práctica, pueden surgir situaciones en las que el registrador se vea ante la necesidad de interpretar el contenido de los documentos o resolver cuestiones que impliquen la aplicación del derecho sustantivo. Por ejemplo, al calificar una resolución judicial que ordena la inscripción de un acto, el registrador debe asegurarse de que dicha resolución sea firme y ejecutoriada. Si la resolución está sujeta a apelación o revisión, el registrador no debe proceder a su inscripción, ya que hacerlo podría implicar una interpretación anticipada de la ley y una invasión de la función jurisdiccional (Tribunal Registral, 2002).

Además, el artículo 2011 del Código Civil establece que ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane. Esto implica que el registrador debe verificar la existencia y la titularidad del derecho que se pretende registrar, lo cual puede requerir una interpretación de las leyes aplicables. Sin embargo, esta interpretación debe limitarse a la calificación formal y no debe extenderse a la resolución de conflictos sobre la existencia o alcance de los derechos (Código Civil Peruano, 1984).

2.2.8.1. El principio de separación de poderes en el contexto registral

El principio de separación de poderes es uno de los fundamentos clave del sistema democrático peruano, consagrado en el artículo 43 de la Constitución Política del Perú,

que establece la independencia entre los tres poderes del Estado: Ejecutivo, Legislativo y Judicial. Este principio tiene como objetivo evitar la concentración del poder y asegurar que las funciones de cada poder se realicen de manera autónoma y sin interferencias, lo que permite el equilibrio y control mutuo entre las entidades del Estado (Constitución Política del Perú, 1993).

En el contexto registral, el principio de separación de poderes cobra una relevancia particular, ya que, a pesar de que el registrador público realiza funciones de calificación y registro de documentos, no debe ejercer funciones jurisdiccionales. El registrador actúa en un ámbito administrativo, encargándose de verificar que los documentos presentados cumplan con los requisitos formales establecidos por la ley, pero no tiene la facultad para interpretar ni aplicar la ley sustantivamente sobre los derechos que se están registrando. La intervención del registrador se limita a asegurar que los actos sean formalmente correctos para poder ser inscritos.

Sin embargo, cuando el registrador se ve en la necesidad de interpretar la ley para calificar un documento o resolver un conflicto relacionado con la titularidad de un bien, se genera una tensión con el principio de separación de poderes, ya que se estaría invadiendo una función jurisdiccional que por derecho corresponde al Poder Judicial. Como se señala en varias resoluciones del Tribunal Constitucional del Perú, la interpretación de la ley y la resolución de disputas sobre derechos no son funciones delegables a órganos administrativos como el registro público, ya que estos actos son exclusivos de los jueces, quienes cuentan con el marco procesal necesario para garantizar el debido proceso y la imparcialidad (Tribunal Constitucional del Perú, 2006).

Este principio de independencia jurisdiccional es crucial para evitar que el procedimiento administrativo registral invada áreas que son competencia exclusiva del Poder Judicial, protegiendo así los derechos de los administrados y asegurando que las decisiones sobre la propiedad y los derechos fundamentales se tomen por tribunales imparciales y con las debidas garantías procesales. Así, la función del registrador debe limitarse estrictamente a la verificación formal de los documentos y no extenderse a la interpretación sustantiva de la ley ni a la resolución de conflictos sobre derechos de propiedad.

2.2.8.2. La función jurisdiccional y la delegación de competencias en la administración pública

El concepto de delegación de competencias en la administración pública se refiere al acto por el cual una autoridad o entidad delega ciertas atribuciones a otra dentro del

mismo órgano o institución, con el fin de facilitar la gestión administrativa. En términos generales, la delegación de competencias tiene como objetivo mejorar la eficiencia en la gestión pública, sin perder de vista los principios de legalidad y autonomía de los órganos delegantes.

Sin embargo, la delegación de funciones jurisdiccionales no es admisible, ya que estas funciones son exclusivas del Poder Judicial. El principio de exclusividad jurisdiccional estipula que la resolución de disputas sobre derechos de propiedad, la interpretación de las leyes sustantivas y la aplicación del derecho en casos concretos deben ser ejercidas solo por los jueces, ya que ellos cuentan con los mecanismos adecuados de control y protección de los derechos fundamentales. Esto está reflejado en el artículo 139 de la Constitución Política del Perú, que establece que la función jurisdiccional no puede ser delegada ni transferida a órganos ajenos al Poder Judicial.

En el contexto registral, esta cuestión cobra importancia cuando el registrador público podría verse tentado a ejercer una función que, en última instancia, debe ser ejercida por los tribunales. Por ejemplo, al registrar un acto jurídico o un título de propiedad, el registrador tiene que asegurarse de que se cumplan los requisitos formales, pero no debe realizar una evaluación sustantiva del fondo del asunto. De realizarlo, se estaría delegando de facto una función jurisdiccional en una entidad administrativa, lo cual violaría el principio de separación de poderes.

Un ejemplo de esto es el caso en el que un registrador se ve obligado a decidir sobre la legitimidad de un contrato de compraventa cuando existen disputas sobre la titularidad del bien. Si el registrador interpretara los documentos y decidiera sobre la validez del contrato sin la intervención de un tribunal, estaría asumiendo una función que le corresponde al Poder Judicial, usurpando la potestad jurisdiccional que se encuentra exclusivamente en manos de los jueces (Ledesma Narváez, 2008).

El Tribunal Constitucional del Perú ha abordado esta problemática en diversas resoluciones, destacando que las competencias jurisdiccionales no son delegables y que cualquier disputa de naturaleza jurídica debe ser resuelta por los órganos judiciales. En este sentido, la función del registrador debe limitarse estrictamente a la calificación formal de los documentos que se le presentan para su inscripción y no debe intervenir en el fondo de los derechos que los mismos documenten (Tribunal Constitucional del Perú, 2006).

De esta manera, el procedimiento registral debe operar dentro de los límites establecidos por la ley, respetando siempre el principio de exclusividad jurisdiccional y

garantizando que la resolución de cualquier disputa sustantiva sobre los derechos fundamentales sea ejercida por el Poder Judicial.

2.3. Marco legal

El marco legal que regula la declaratoria de fábrica en Perú está compuesto por una serie de leyes y decretos que buscan garantizar el orden en la regularización de edificaciones y asegurar la protección de los derechos de los administrados, en especial respecto a la propiedad. Este marco normativo también se articula con principios constitucionales, como el de separación de poderes y la exclusividad jurisdiccional, que afectan directamente a los procedimientos administrativos que involucran la calificación de pruebas y la decisión sobre derechos. A continuación, se detallan las principales leyes y normas aplicables.

Constitución Política del Perú

La Constitución establece principios fundamentales que sirven de base para la regulación de los procesos relacionados con la declaratoria de fábrica, especialmente en lo que respecta a la exclusividad de la función jurisdiccional.

Artículo 51: La supremacía constitucional indica que la Constitución prevalece sobre todas las demás normas. Esto significa que cualquier actuación administrativa debe respetar los derechos y principios establecidos en la Constitución, incluida la exclusividad en la función jurisdiccional del Poder Judicial.

Artículo 70: Establece que la propiedad es inviolable, lo que implica que los derechos de propiedad deben ser respetados por las autoridades, y cualquier actuación que afecte esos derechos debe estar debidamente justificada y realizada conforme a los procedimientos establecidos por la ley.

Ley N° 27157 – Ley de Regularización de Edificaciones

Esta ley regula el proceso de regularización de edificaciones construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o declaratoria de fábrica. Permite que los administrados regularicen su propiedad a través de un proceso administrativo que, sin embargo, no debe vulnerar los derechos de los ciudadanos ni interferir con el principio de exclusividad jurisdiccional. La ley establece los criterios y procedimientos para llevar a cabo la regularización, y se convierte en una herramienta esencial en los procesos de regularización y regularización inmobiliaria.

Ley N° 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones

Esta ley regula los procedimientos para la habilitación de terrenos y la construcción de edificaciones, garantizando que las edificaciones sean realizadas de acuerdo con el ordenamiento urbano y las normas técnicas vigentes. Además, permite la regularización de aquellas construcciones que no hayan sido legalmente habilitadas o registradas, lo que en ciertos casos implica la declaratoria de fábrica.

Ley N° 30830 – Ley que Modifica la Ley N° 27157

La modificación de la Ley N° 27157 mediante la Ley N° 30830 amplía el alcance de la regularización de edificaciones construidas hasta el 31 de diciembre de 2016. Esta modificación permite que edificaciones sin licencia de construcción puedan ser regularizadas mediante un proceso administrativo, lo que facilita la formalización de propiedades sin afectar el principio de exclusividad jurisdiccional.

Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA – Reglamento de la Ley N° 27157

Este reglamento regula las disposiciones establecidas en la Ley N° 27157, detallando los procedimientos y los requisitos técnicos para la regularización de edificaciones. Establece los procedimientos a seguir por los administrados, los funcionarios responsables de la evaluación y calificación de las solicitudes, y los documentos requeridos para realizar la declaratoria de fábrica. Este reglamento también establece los mecanismos de verificación y los criterios técnicos que deben seguirse en el proceso administrativo.

Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA – Modificación del Reglamento de la Ley N° 27157

Este decreto modifica el Reglamento de la Ley N° 27157 para actualizar y mejorar los procedimientos de regularización de edificaciones. Se establecen nuevas directrices y se flexibilizan los requisitos para la regularización de ciertas edificaciones, lo que contribuye a simplificar el proceso administrativo sin vulnerar los principios constitucionales. En cuanto a la declaratoria de fábrica, se refuerzan los procedimientos para asegurar que el proceso sea más accesible y se cumpla con los plazos establecidos, lo que mejora la eficiencia del sistema administrativo.

7. Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General

La Ley N° 27444 establece el marco procedimental para la realización de los actos administrativos en el país, incluyendo aquellos relacionados con la declaratoria de fábrica. En esta ley se establecen los principios de legalidad, transparencia, motivación y

celeridad que deben regir los procedimientos administrativos. Específicamente, la ley resalta que todos los actos administrativos deben ser motivados y cumplir con los plazos establecidos, garantizando así los derechos de los administrados y la protección de los derechos de propiedad.

Decreto Legislativo N° 1192 – Ley de Simplificación de Trámites Administrativos

Este decreto promueve la simplificación administrativa, lo cual afecta también a la declaratoria de fábrica, al reducir los procedimientos burocráticos y agilizar la regularización de edificaciones. Esta ley promueve una tramitación más eficiente y permite que las edificaciones puedan ser regularizadas más rápidamente.

Ley N° 30327 – Ley para la Promoción de la Inversión en Infraestructura Pública a través de Asociaciones Público Privadas (APP)

Aunque esta ley está más orientada a la promoción de infraestructura pública, establece marcos de colaboración público-privada que afectan la regulación de proyectos urbanos y la regularización de edificaciones. Establece un marco adecuado para las asociaciones entre el sector público y privado, en lo que respecta a la inversión y desarrollo de proyectos de infraestructura, que también pueden involucrar el procedimiento de declaratoria de fábrica en áreas urbanas.

Normativa Constitucional Relacionada con la Propiedad y la Jurisdicción

El artículo 70 de la Constitución Política del Perú establece que la propiedad es inviolable, y que ninguna persona puede ser privada de ella, sino por sentencia judicial firme. Esto es clave en el contexto de la declaratoria de fábrica, ya que garantiza que las decisiones administrativas sobre la titularidad de bienes estén alineadas con la constitución y no vulneren los derechos de propiedad de los administrados.

CAPÍTULO III

3. Marco metodológico

3.1 Enfoque

La investigación adoptará un enfoque cualitativo, ya que se busca explorar y comprender de manera profunda las implicancias jurídicas y constitucionales del principio de exclusividad jurisdiccional en el contexto de la declaratoria de fábrica en la Zona Registral XII Arequipa. El objetivo principal es identificar las percepciones de los abogados especialistas y los elementos claves dentro del procedimiento registral, así como explorar las posibles vulneraciones de este principio en la práctica. Este enfoque permitirá interpretar los fenómenos dentro de su contexto específico, destacando la importancia del análisis normativo y las implicancias del principio de exclusividad dentro del orden jurídico (Hernandez Sampieri y Mendoza, 2018).

3.2 Nivel

El nivel de la investigación es exploratorio, dado que el tema de estudio no ha sido abordado de manera exhaustiva en el contexto peruano. La investigación se centrará en identificar ideas clave relacionadas con la vulneración del principio de exclusividad jurisdiccional en los procedimientos de declaratoria de fábrica, un tema poco explorado en la práctica legal. Se buscará comprender cómo se interpreta y aplica este principio en los casos de la Zona Registral XII Arequipa, así como examinar las restricciones convencionales que puedan existir sobre el derecho de propiedad y la facultad del Poder Judicial para resolver disputas relacionadas con el registro de propiedades. El objetivo es proporcionar un marco preliminar que sirva para estudios más profundos en el futuro (Hernandez Sampieri y Mendoza, 2018).

3.3 Método

El método utilizado será jurídico-dogmático, adecuado para el análisis de las normas legales y principios constitucionales que rigen la exclusividad jurisdiccional. Este enfoque permite interpretar y sistematizar las disposiciones legales relacionadas con la declaratoria de fábrica, centrándose en el estudio de las leyes tal como están escritas y en su aplicación dentro del ordenamiento jurídico. El método jurídico-dogmático facilita una comprensión profunda de los fundamentos teóricos y doctrinales que subyacen al principio de exclusividad jurisdiccional, esencial para el análisis de su posible vulneración en los procedimientos registrales.

3.4 Población y muestra

Población: La población objetivo de este estudio estará compuesta por registradores, vocales del Tribunal Registral y expertos en derecho constitucional, quienes cuentan con experiencia práctica en el ámbito de las declaratorias de fábrica y la función jurisdiccional. Esta población es fundamental para la investigación, ya que su conocimiento permitirá identificar posibles fallas o vulneraciones del principio de exclusividad jurisdiccional en los procedimientos registrales.

Se seleccionará una muestra compuesta por 3 registradores (que conforman el área de predios complejos en la ciudad de Arequipa), 1 vocal (presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral ubicada en la ciudad de Arequipa) y 3 abogados especialistas en derecho constitucional, quienes serán entrevistados para obtener sus perspectivas sobre el cumplimiento del principio de exclusividad jurisdiccional en los casos relacionados con las declaratorias de fábrica. Además, se analizarán 10 expedientes de primera instancia, los 2 Precedentes de Observancia Obligatoria emitidos por la segunda instancia registral de declaratoria de fábrica y 1 Precedente de Observancia Obligatoria respecto a la acreditación de la calidad de bien propio, con el fin de observar de manera directa la aplicación de este principio en la práctica, una sentencia emitida por el Tribunal Registral, así como las 5 casaciones y una sentencia de la Corte Superior relacionadas **al segundo párrafo del artículo 310 del Código Civil**.

3.5 Técnicas

Entrevistas: Se realizarán entrevistas semiestructuradas a los abogados especialistas, con el objetivo de obtener información cualitativa sobre su experiencia con la declaratoria de fábrica y su visión sobre la posible vulneración del principio de exclusividad jurisdiccional. Las entrevistas permitirán profundizar en los puntos de vista de los expertos, permitiendo un análisis más detallado de los procesos legales.

Análisis documental: Se llevará a cabo un análisis exhaustivo de expedientes relacionados con la declaratoria de fábrica en la Zona Registral XII Arequipa, con el fin de identificar patrones o inconsistencias en la aplicación de las normativas vinculadas al principio de exclusividad jurisdiccional.

3.6 Instrumentos

Guías de Entrevistas: Se desarrollarán guías de entrevistas estructuradas, con preguntas abiertas y flexibles, que permitirán explorar a fondo las experiencias y conocimientos de los abogados especialistas en relación con la vulneración del principio de exclusividad en la declaratoria de fábrica.

Ficha Documental: Se utilizará una ficha documental para sistematizar y organizar los hallazgos derivados del análisis de los expedientes. Esta ficha facilitará la identificación de las infracciones o posibles áreas de vulneración del principio de exclusividad jurisdiccional, así como el seguimiento de las decisiones tomadas en cada caso específico.

CAPÍTULO IV

3.1 Resultados y discusiones

3.1.1 Resultados de las guías de entrevista de abogados

En relación a la **pregunta 1, "Desde el enfoque constitucional, ¿Cómo interpreta el principio de exclusividad jurisdiccional y de qué manera considera que podría verse afectado por la aplicación del tercer párrafo del artículo 79 del RIRP en el procedimiento de declaratoria de fábrica?"**, los entrevistados ofrecieron sus puntos de vista basados en su interpretación del principio de exclusividad jurisdiccional y su implicancia en la práctica administrativa y judicial en el contexto de la declaratoria de fábrica.

El Entrevistado 1 comenzó su intervención explicando que el principio de exclusividad jurisdiccional establece que solo ciertas entidades pueden ejercer la función jurisdiccional, tales como el Poder Judicial, el Tribunal Constitucional, las comunidades campesinas e indígenas y los tribunales arbitrales, bajo ciertas condiciones. Este principio tiene como objetivo garantizar que la administración de justicia recaiga exclusivamente en estos actores y no en entidades administrativas como los registradores. En relación con la declaratoria de fábrica, señaló que permitir que los registradores ejerzan funciones jurisdiccionales, como la interpretación y valoración de pruebas sobre la propiedad, va en contra de este principio, ya que la Constitución establece que estas funciones deben ser desempeñadas exclusivamente por los jueces. Al actuar como si tuvieran facultades judiciales, los registradores podrían vulnerar derechos fundamentales, pues la función de garantizar el respeto a la propiedad y de interpretar las pruebas corresponde al poder judicial.

El Entrevistado 2, por su parte, también abordó este tema desde una perspectiva constitucional, destacando que el principio de exclusividad jurisdiccional debería limitarse a las entidades señaladas en la Constitución. Añadió **que el tercer párrafo del artículo 79 del RIRP** presenta un conflicto, ya que otorga facultades a los registradores para determinar si un bien es propio o no. Esto representa, según su opinión, una intromisión de funciones jurisdiccionales, ya que los registradores, al determinar la titularidad de la propiedad, están asumiendo un rol que corresponde al poder judicial. Criticó que se permita a los registradores realizar una tarea que debería ser exclusivamente judicial, lo que podría generar una vulneración del principio de exclusividad jurisdiccional. La incoherencia entre la normativa y la práctica administrativa podría generar incertidumbre y afectar el derecho a la propiedad.

Finalmente, el Entrevistado 3 comentó sobre el principio de exclusividad jurisdiccional y su aplicación en el contexto de la declaratoria de fábrica. Al igual que sus colegas, destacó que el poder judicial tiene la facultad exclusiva de resolver cuestiones jurídicas complejas, como la valoración de pruebas relacionadas con la propiedad. Sin embargo, señaló que al otorgar facultades a los registradores para determinar si un bien es propio o no, se está vulnerando este principio. Aunque los registradores cumplen con una función administrativa importante en la publicidad de la propiedad, no tienen la facultad de decidir sobre la propiedad misma, ya que esta función está reservada para los jueces. En su opinión, permitir que los registradores valoren pruebas y tomen decisiones que deberían ser judiciales constituye una vulneración de la separación de funciones entre lo administrativo y lo judicial, lo que podría generar inseguridad jurídica.

Los tres entrevistados coincidieron en que la delegación de funciones jurisdiccionales a los registradores compromete la exclusividad de las funciones judiciales establecida por la Constitución y que esto podría generar un ambiente jurídico incierto, afectando la seguridad jurídica de los administrados.

En relación a la **pregunta 2, "¿Considera que las facultades conferidas a los registradores por el tercer párrafo del artículo 79 del RIRP, especialmente en la valoración jurídica de documentos, podrían desbordar el ámbito administrativo e invadir competencias propias del Poder Judicial afectando su estatus jurídico?** los entrevistados ofrecieron diversas perspectivas sobre cómo la intervención de los registradores en funciones que pertenecen al poder judicial afecta la posición de los magistrados.

El Entrevistado 1 explicó que las decisiones administrativas de los registradores afectan directamente el estatus jurídico de los magistrados al usurpar funciones que corresponden exclusivamente al poder judicial. Señaló que el registrador, al tomar decisiones sobre la propiedad, está asumiendo un rol que no le corresponde, lo que genera un desequilibrio en el sistema judicial. En su opinión, esto vulnera el principio de exclusividad jurisdiccional y debilita la autoridad del poder judicial. El Entrevistado 1 destacó que esta intromisión de funciones por parte de los registradores no solo afecta la imparcialidad y el respeto a los derechos fundamentales, sino que también introduce un grado de incertidumbre jurídica, ya que los administrados no pueden estar seguros de que sus derechos de propiedad sean evaluados y protegidos adecuadamente por las instancias judiciales. Además, añadió que esta situación podría generar un caos jurídico, ya que las

funciones judiciales están siendo desempeñadas por un actor administrativo, el registrador, sin la debida competencia ni la debida formación en el campo jurisdiccional.

Por otro lado, el Entrevistado 2 Salas también abordó la problemática desde un enfoque similar, manifestando que las decisiones de los registradores atentan contra el estatus de los magistrados y la integridad del sistema judicial. El Entrevistado 2 destacó que el registrador, al tomar decisiones sobre derechos fundamentales, está invadiendo un terreno que le corresponde al juez. Explicó que esta actuación genera una distorsión en el rol de los magistrados, quienes deberían ser los únicos responsables de valorar las pruebas y emitir decisiones en materia de propiedad. Según su análisis, esta interferencia administrativa no solo vulnera el principio de separación de poderes, sino que también socava la confianza en el poder judicial, pues los administrados podrían percibir que sus casos no están siendo tratados por profesionales capacitados para hacer un análisis jurídico completo y exhaustivo. En su opinión, el hecho de que los registradores asuman funciones judiciales pone en riesgo ⁴ la seguridad jurídica, ya que las decisiones administrativas no son revisables de la misma manera que las judiciales, lo que genera una inseguridad en los derechos de los ciudadanos.

Finalmente, el Entrevistado 3 expresó una opinión coincidente, señalando que las decisiones administrativas de los registradores podrían afectar gravemente el estatus de los magistrados dentro de procedimiento de declaratoria de fábrica. En su intervención, explicó que, aunque los registradores tienen una función técnica dentro del sistema de registros, no deben asumir roles decisionales sobre la propiedad. Al hacerlo, están ocupando el espacio que corresponde al poder judicial, lo que genera una falta de coherencia en el sistema. El Entrevistado 3 subrayó que esta confusión entre funciones administrativas y jurisdiccionales debilita el sistema judicial y pone en peligro la correcta aplicación de la ley. Explicó que, al actuar como si fueran jueces, los registradores no solo cometen un exceso de poder, sino que también afectan la credibilidad del poder judicial, ya que la función de administrar justicia no puede delegarse a un actor administrativo sin la debida autoridad legal.

Así, los tres entrevistados coincidieron en que las decisiones administrativas de los registradores están influyendo negativamente en el estatus jurídico de los magistrados, ya que están asumiendo funciones judiciales que deberían ser desempeñadas exclusivamente por el poder judicial. Esta sobrecarga de responsabilidades a los registradores genera inseguridad jurídica y socava la confianza en el sistema de justicia,

ya que las funciones judiciales deben ser imparciales, competentes y revisables, cualidades que no se cumplen en el ámbito administrativo.

En relación a la **pregunta 3, "En su criterio, ¿Qué impactos funcionales generan las decisiones administrativas derivadas del tercer párrafo del artículo 79 del RIRP en la autonomía del sistema jurisdiccional ordinario de la Zona Registral XII Arequipa?"**, los entrevistados expusieron sus puntos de vista sobre cómo este procedimiento administrativo afecta el funcionamiento del sistema judicial.

El Entrevistado 1 destacó que la declaratoria de fábrica tiene un impacto directo en el sistema jurisdiccional ordinario, especialmente cuando se le otorgan competencias que corresponden al poder judicial. En su opinión, el hecho de que los registradores tomen decisiones sobre la propiedad y la validez de los bienes inscritos genera una distorsión en el funcionamiento del sistema judicial. Explicó que la función jurisdiccional, que debe ser exclusivamente desempeñada por jueces, se ve usurpada por los registradores, quienes no tienen la facultad ni la formación judicial para llevar a cabo esa labor. Esto crea un desajuste en el sistema legal, pues los ciudadanos podrían ver sus derechos vulnerados al depender de una instancia administrativa, como los registros públicos, para resolver disputas jurídicas que deberían ser resueltas por los tribunales. Además, el Entrevistado 1 consideró que este tipo de intervenciones genera un colapso potencial en el sistema judicial, pues el poder judicial debe encargarse de los procesos donde se determine la propiedad y la validez de los derechos, no un funcionario administrativo como lo es el registrador.

Por su parte, el Entrevistado 2 también resaltó los efectos negativos de la declaratoria de fábrica en el sistema jurisdiccional, pero con un enfoque en la distorsión que genera en la separación de poderes. El Entrevistado 2 subrayó que al permitir que los registradores ejerzan funciones judiciales, como la interpretación de la propiedad y la valoración de pruebas, se crea una fricción con el sistema judicial ordinario. Según su punto de vista, en los registros públicos no deben realizar funciones que corresponderían a los jueces, ya que esto no solo socava la autoridad de los magistrados, sino que también pone en peligro la imparcialidad de las decisiones, dado que los registradores no están capacitados para realizar un análisis judicial profundo. Señaló que esta situación contribuye a una fragmentación del sistema legal, con decisiones que no son revisables en el mismo marco que las judiciales, lo que podría dar lugar a injusticias. En resumen, el Entrevistado 2 opinó que este procedimiento administrativo provoca una sobrecarga al

poder judicial, al requerir que se reviertan decisiones que no deberían haberse tomado en primer lugar fuera de la esfera judicial.

El Entrevistado 3, por su parte, abordó el impacto de la declaratoria de fábrica con una crítica similar a la de sus colegas, pero con énfasis en los riesgos de falta de especialización que trae la intervención de los registradores en cuestiones judiciales. Según el Entrevistado 3, la declaratoria de fábrica, al involucrar la inscripción de bienes en los registros, genera una situación en la que se recurre a un procedimiento administrativo para resolver cuestiones que deberían ser objeto de una discusión judicial. Subrayó que los registradores, al intervenir en la propiedad y la titularidad de la misma, están tomando decisiones que deberían estar reservadas para los tribunales, lo que afecta la integridad del sistema jurisdiccional. Señaló que el hecho de que los registros públicos asuman funciones que no son propias puede dar lugar a decisiones erróneas o inadecuadas, dado que no son jueces y no están entrenados para valorar adecuadamente las pruebas o interpretar leyes de manera profunda. El Entrevistado 3 concluyó que este procedimiento aumenta la carga del sistema judicial al tener que corregir estas decisiones administrativas, lo que genera retrasos y una ineficiencia general en el manejo de los casos legales relacionados con la propiedad.

Los tres entrevistados coincidieron en que la declaratoria de fábrica, al implicar que los registradores asuman funciones judiciales, genera una distorsión en el sistema judicial ordinario. Esta situación no solo socava la función de los jueces, sino que también crea un riesgo de decisiones equivocadas o de inseguridad jurídica, afectando la imparcialidad y el proceso de toma de decisiones dentro del sistema legal.

En relación a la **pregunta 4, "¿Qué efectos genera la actual regulación del procedimiento de declaratoria de fábrica en la seguridad jurídica de los administrados, especialmente cuando el registrador ejerce facultades valorativas para determinar la titularidad del bien?"**, los entrevistados expresaron sus preocupaciones sobre cómo este procedimiento afecta la seguridad jurídica en el contexto de la propiedad y los derechos de los administrados.

El Entrevistado 1 destacó que las declaratorias de fábrica, tal como están reguladas actualmente, pueden generar serias dudas sobre la seguridad jurídica de los administrados. Señaló que el hecho de que los registradores intervengan en procesos que deberían ser decididos por el poder judicial introduce una capa de incertidumbre. Al permitir que los registradores tomen decisiones sobre la propiedad y la validez de los bienes, se corre el riesgo de que los derechos de los administrados sean vulnerados. Esto,

según su opinión, crea un escenario donde la confianza en el sistema de justicia se ve erosionada, ya que los administrados no pueden estar seguros de que sus derechos serán correctamente evaluados y protegidos. Además, enfatizó que las decisiones tomadas en un ámbito administrativo, como los registros públicos, no tienen la misma seguridad jurídica que las decisiones judiciales, lo que incrementa la vulnerabilidad de los administrados.

Por su parte, el Entrevistado 2 expresó que la intervención de los registradores en la declaratoria de fábrica contribuye a una inseguridad jurídica aún mayor debido a la falta de coherencia en la regulación. Señaló que, aunque los registradores cumplen con funciones administrativas importantes, la facultad de determinar la propiedad de los bienes no debería recaer en ellos, sino en los jueces. En su opinión, permitir que un registrador valore la propiedad y los bienes de los administrados sin un marco jurídico claro y sin las garantías que ofrece un proceso judicial crea un entorno de incertidumbre. Además, subrayó que esta falta de claridad puede llevar a errores administrativos que no sean corregidos fácilmente, lo que a su vez genera un caos jurídico. Para él, la seguridad jurídica está en peligro, ya que los administrados no cuentan con un proceso claro y revisable que garantice la correcta protección de sus derechos de propiedad.

El Entrevistado 3 coincidió en que las declaratorias de fábrica afectan la seguridad jurídica, pero añadió que uno de los mayores problemas es la falta de especialización de los registradores para manejar cuestiones que son inherentemente judiciales. Explicó que, aunque los registradores tienen una función en la administración pública, las decisiones sobre propiedad y bienes no deben ser tomadas fuera de un proceso judicial. Según su análisis, cuando un registrador decide sobre la propiedad de un bien, sin tener la facultad ni la formación para hacerlo, se compromete la estabilidad del sistema jurídico, y se crea un precedente que puede generar inseguridad en la población. Señaló que esta situación también afecta la confianza que los administrados tienen en el sistema legal, pues temen que sus derechos puedan ser vulnerados por decisiones erróneas que no se pueden rectificar adecuadamente. La falta de una delimitación clara entre las funciones administrativas y judiciales en este contexto es, para él, uno de los mayores riesgos que enfrenta la seguridad jurídica en el país.

Los tres entrevistados coincidieron en que la intervención de los registradores en funciones judiciales, como la determinación de la propiedad y la validación de bienes, crea un entorno de incertidumbre y vulnerabilidad para los administrados. Esta situación compromete la seguridad jurídica, ya que la falta de un marco legal claro y la falta de

especialización de los registradores afectan la confianza en el sistema de justicia y ponen en peligro los derechos de los ciudadanos.

En relación a la **pregunta 5, "¿Considera que el tercer párrafo del artículo 79 del RIRP se ajusta al principio de legalidad previsto en la Ley N° 27444 o evidencia vacíos normativos que generan inseguridad jurídica?"**, los entrevistados ofrecieron sus opiniones sobre los riesgos que perciben en la aplicación de esta ley en los procedimientos relacionados con la declaratoria de fábrica.

El Entrevistado 1 señaló que uno de los principales riesgos de la interpretación y aplicación de la Ley del Procedimiento Administrativo General es el desconocimiento por parte de los funcionarios, como los registradores, de los principios constitucionales y de la jurisprudencia del Tribunal Constitucional. Esto, según él, genera situaciones de inseguridad jurídica y vulneración de derechos fundamentales, ya que se puede aplicar la ley de manera incorrecta. Explicó que los registradores, al tener facultades que deberían ser reservadas para el poder judicial, están tomando decisiones que afectan derechos fundamentales de los administrados sin contar con la debida formación judicial. También enfatizó que, al no respetarse el principio de jerarquía normativa, se generan vacíos legales que pueden ser aprovechados por los funcionarios para ampliar su competencia y asumir funciones que no les corresponden yendo a su vez en contra del principio de legalidad. Según su opinión, esto pone en peligro el marco normativo establecido y da pie a decisiones arbitrarias.

El Entrevistado 2, por su parte, destacó que la Ley del Procedimiento Administrativo General presenta el riesgo de ser utilizada de manera flexible y a conveniencia por los funcionarios administrativos, lo que puede resultar en la vulneración de los derechos de los administrados. El Entrevistado 2 explicó que la falta de delimitación clara en la ley sobre qué competencias les corresponden a los registradores y cuáles deben ser asumidas por el poder judicial crea un espacio para la interpretación subjetiva contraviniendo el principio de legalidad. Esto puede llevar a decisiones incorrectas o incluso a la sobrecarga del poder judicial, al tener que corregir errores cometidos por los registradores. En su opinión, esta falta de precisión en la normativa genera una gran inseguridad jurídica, ya que los administrados no saben qué esperar de los procedimientos, lo que aumenta el riesgo de que se violen sus derechos sin que exista una vía efectiva para rectificar la situación. Además, destacó que la ley, al permitir una interpretación amplia, puede dar pie a que se amplíen las competencias de los registradores, lo que contribuye a la confusión y a la inseguridad del procedimiento.

El Entrevistado 3 coincidió en que uno de los riesgos principales de la Ley del Procedimiento Administrativo General es la aplicación incorrecta o excesiva de las facultades otorgadas a los registradores. El Entrevistado 3 indicó que la ley permite una flexibilidad que puede llevar a que los registradores asuman funciones jurisdiccionales, lo que es inapropiado, ya que deberían ser los jueces quienes valoren las pruebas y decidan sobre los derechos de propiedad, atentando contra el principio de legalidad. Este desajuste, según él, crea un riesgo de que los derechos de los administrados sean vulnerados, pues los registradores no están capacitados para asumir decisiones judiciales. También mencionó que la Ley N.º 27444 debería establecer de manera más clara las competencias de cada funcionario y evitar que los registradores asuman funciones judiciales, para evitar que se trasladen los riesgos de un sistema administrativo inadecuado al sistema judicial.

Los tres entrevistados coincidieron en que la Ley del Procedimiento Administrativo General presenta riesgos significativos debido a la falta de claridad en la delimitación de competencias y la interpretación flexible de sus disposiciones, lo que puede dar lugar a decisiones incorrectas o abusivas por parte de los registradores. Esta situación genera inseguridad jurídica y vulnera los derechos de los administrados, ya que se puede permitir que funciones judiciales sean asumidas por actores administrativos sin la debida capacitación o autoridad.

En relación a la **pregunta 6, "Desde su perspectiva, ¿Qué aspectos de la interpretación o aplicación del tercer párrafo del artículo 79 del RIRP podrían vulnerar el principio de separación de poderes?"**, los entrevistados compartieron sus puntos de vista sobre cómo la intervención de los registradores puede afectar la separación de poderes.

El Entrevistado 1 señaló que la vulneración del principio de separación de poderes ocurre cuando los registradores asumen funciones que pertenecen al poder judicial. En su opinión, la administración de justicia es una tarea exclusiva del poder judicial, y cuando un registrador califica pruebas o decide sobre derechos de propiedad, está interviniendo en un terreno que no le corresponde. Explicó que, aunque los registradores tienen una función administrativa relacionada con la publicidad de la propiedad, no deben tomar decisiones judiciales, como la valoración de pruebas, que están reservadas para los jueces. Para él, esta interferencia de los registradores en el ámbito jurisdiccional crea una violación del principio de separación de poderes, ya que se está delegando una función que debe ser desempeñada por un órgano distinto y especializado, el poder judicial.

Además, consideró que esta situación socava la confianza de los administrados en el sistema judicial, ya que no pueden estar seguros de que sus derechos están siendo evaluados y protegidos por una autoridad competente y judicialmente imparcial.

El Entrevistado 2, en su intervención, también destacó que el principio de separación de poderes se ve afectado cuando los registradores asumen funciones judiciales. Señaló que, si bien la función administrativa de los registros públicos es relevante para la transparencia y la seguridad jurídica, el registrar un bien o realizar trámites administrativos no debería implicar la calificación de pruebas o la toma de decisiones jurídicas. Explicó que cuando un registrador decide sobre los derechos de propiedad, está invadiendo un terreno que le corresponde al poder judicial. Esto, según el Entrevistado 2, crea una distorsión en el sistema legal, pues la separación de funciones es esencial para garantizar un sistema judicial imparcial y eficiente. Además, remarcó que, al involucrarse en la evaluación de pruebas y la decisión sobre los derechos, los registradores no solo están usurpando funciones del poder judicial, sino que también pueden estar tomando decisiones incorrectas, lo que afectaría la estabilidad del sistema de justicia. Para él, esto representa una vulneración grave del principio de separación de poderes, ya que una de las funciones clave del poder judicial es precisamente la de valorar las pruebas y tomar decisiones sobre derechos fundamentales.

El Entrevistado 3 compartió una visión similar, enfatizando que la vulneración del principio de separación de poderes se produce cuando los registradores se encargan de funciones judiciales. El Entrevistado 3 expresó que la función de los jueces es la de valorar las pruebas y tomar decisiones sobre derechos en base a la ley, y no la de los registradores. Consideró que la intervención de los registradores en estos asuntos judiciales no solo afecta la separación de poderes, sino que también pone en peligro la equidad y la imparcialidad de las decisiones. Explicó que el sistema de justicia está diseñado para garantizar que las decisiones sean tomadas por personas con formación jurídica judicial, que son imparciales y que se rigen por principios establecidos, mientras que los registradores no tienen esta capacitación judicial ni este mandato. Añadió que, al permitir que los registradores asuman funciones jurisdiccionales, se pierde la certeza y la confianza en el sistema judicial, pues la justicia debe ser administrada por jueces y no por funcionarios administrativos.

En sus respuestas, los tres entrevistados coincidieron en que el principio de separación de poderes se ve comprometido cuando los registradores ejercen funciones que deberían ser reservadas al poder judicial, como la calificación de pruebas y la toma

de decisiones sobre derechos fundamentales. Todos destacaron que esta intervención de los registradores en el ámbito judicial crea una distorsión en el sistema legal y socava la confianza en la imparcialidad y la competencia del poder judicial.

En relación a la **pregunta 7, "¿Qué mecanismos jurídicos o reformas normativas considera necesarias para delimitar con mayor precisión las funciones administrativas de las jurisdiccionales en los procedimientos registrales de declaratoria de fábrica?"**, los entrevistados ofrecieron diversas propuestas para mejorar la separación entre funciones administrativas y judiciales en este procedimiento.

El Entrevistado 1 indicó que uno de los mecanismos más efectivos para garantizar la correcta delimitación entre funciones administrativas y jurisdiccionales es la modificación de la normativa vigente, específicamente del artículo 79 del RIRP, para que se establezca de manera más clara y precisa las competencias de los registradores y las funciones que corresponden exclusivamente a los jueces. Explicó que la legislación debe evitar que los registradores tomen decisiones que son inherentemente judiciales, como la valoración de pruebas relacionadas con la propiedad. Además, sugirió que se podría incluir una revisión más exhaustiva de los procedimientos por parte del Tribunal Constitucional o alguna instancia judicial para asegurarse de que no se vulneren los principios constitucionales, como la exclusividad jurisdiccional. De esta manera, el sistema podría garantizar que las decisiones sobre derechos fundamentales, como los relacionados con la propiedad, estén bajo el ámbito judicial, y no administrativo.

El Entrevistado 2 coincidió en la necesidad de una modificación legislativa, pero también planteó la creación de un proceso específico en el que los jueces tengan un rol más activo en la supervisión de los procedimientos relacionados con la declaratoria de fábrica. El Entrevistado 2 sugirió que se podría designar a un juez especializado en estos casos para revisar las decisiones tomadas por los registradores antes de que se finalicen. De esta manera, los magistrados podrían garantizar que las decisiones se ajusten a los principios constitucionales y legales, protegiendo así los derechos de los administrados. Además, destacó que sería importante fortalecer la formación de los registradores para que comprendan mejor los límites de su competencia y las implicancias de asumir funciones que son de la esfera judicial. De acuerdo con el Entrevistado 2, esto ayudaría a prevenir la confusión de roles y reduciría las posibilidades de que los administrados se vean afectados por decisiones incorrectas.

El Entrevistado 3, en su respuesta, si bien identificó vacíos legales que permiten a los registradores realizar actos que podrían considerarse jurisdiccionales, señala que no

sería necesario realizar reformas normativas para delimitar con mayor precisión las funciones administrativas de las jurisdiccionales, ya que lo más pertinente sería realizar programas de capacitación dirigidos a los trabajadores de la Sunarp, con el propósito de reforzar el conocimiento sobre las competencias propias de los registradores y las funciones que corresponden de manera exclusiva a los jueces.

La mayoría de entrevistados coincidieron en que la clave para una mejor delimitación entre funciones administrativas y jurisdiccionales es la implementación de reformas legislativas claras, junto con un sistema de revisión judicial que garantice que las decisiones sobre derechos fundamentales sean tomadas por jueces capacitados, y no por registradores. Además, sugirieron fortalecer la capacitación de los registradores para evitar que asuman funciones judiciales sin la debida autoridad y preparación.

En relación a la **pregunta 8, "En su experiencia, ¿Qué vacíos o ambigüedades del tercer párrafo del artículo 79 del RIRP generan interpretaciones discrecionales por parte de los registradores respecto a la extensión del asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal dentro del procedimiento registral de declaratoria de fábrica, que podrían ser considerados jurisdiccionales?"**, Los entrevistados compartieron sus puntos de vista sobre las posibles lagunas en la ley que permiten a los registradores asumir funciones jurisdiccionales.

El Entrevistado 1 expresó que, desde su perspectiva, existen vacíos legales en la legislación que permiten que los registradores realicen actos que deberían corresponder exclusivamente a los jueces. Explicó que, aunque la **Ley del Procedimiento Administrativo General** establece ciertos límites a las funciones de los registradores, no hay una delimitación suficientemente clara en cuanto a sus competencias, especialmente en lo que respecta a la calificación de pruebas y la toma de decisiones sobre la propiedad. Consideró que el artículo 79 del RIRP, al permitir que los registradores tomen decisiones sobre si un bien es propio o no, está abriendo un espacio para que estos funcionarios asuman roles que corresponden al poder judicial. Según su análisis, estos vacíos legales son la causa de que los registradores puedan actuar como jueces en ciertas situaciones, lo que compromete la separación de poderes y la seguridad jurídica. En su opinión, esto es algo que debe ser corregido a través de una reforma legislativa que clarifique los límites de las competencias de los registradores.

El Entrevistado 2 también señaló que los vacíos legales en la regulación de la declaratoria de fábrica permiten que los registradores asuman funciones jurisdiccionales, lo que puede generar situaciones de inseguridad jurídica. Comentó que, aunque el marco

legal establece ciertas competencias para los registradores, la falta de claridad en cuanto a las funciones que deben desempeñar los funcionarios administrativos y los jueces genera un área gris que puede ser aprovechada por los registradores para intervenir en asuntos que no les corresponden. Según el Entrevistado 2, esta falta de definición de competencias no solo permite que los registradores puedan usurpar funciones judiciales, sino que también genera conflictos entre las distintas instancias del sistema jurídico. Explicó que, debido a estos vacíos, los administrados pueden verse afectados por decisiones que no tienen la suficiente garantía de imparcialidad y legalidad, ya que estas no provienen de un órgano judicial con la debida formación para resolver conflictos.

El Entrevistado 3, en su respuesta, también identificó vacíos legales que permiten a los registradores realizar actos que podrían considerarse jurisdiccionales. Explicó que la normativa actual no define con precisión las funciones de los registradores en relación con la toma de decisiones sobre la propiedad, lo que crea una falta de control y supervisión en estos procedimientos. Señaló que, aunque la función principal de los registradores es administrativa, al involucrarse en decisiones sobre la propiedad, están asumiendo una función que corresponde al poder judicial. Este vacío en la ley, según el Entrevistado 3, permite que los registradores se excedan en sus competencias y tomen decisiones que deberían ser evaluadas y decididas por un juez. Además, destacó que la falta de una normativa clara y detallada en cuanto a las competencias de los registradores y los jueces provoca que los administrados no tengan una visión precisa de cómo se resolverán sus casos, lo que incrementa la incertidumbre y la inseguridad jurídica.

Los tres entrevistados coincidieron en que existen vacíos legales en la legislación actual que permiten que los registradores asuman funciones jurisdiccionales, lo que afecta la separación de poderes y genera incertidumbre jurídica. Consideraron que estos vacíos deben ser corregidos mediante reformas legislativas que definan con claridad las competencias de los registradores y los jueces, para evitar que los primeros ejerzan funciones que no les corresponden.

En relación a la **pregunta 9, "¿Conoce casos o precedentes en los que la aplicación del artículo 79 del RIRP dentro del procedimiento registral de declaratoria de fábrica haya originado tensiones o vulneraciones a principios constitucionales?"**, los entrevistados compartieron sus observaciones sobre cómo este proceso ha generado conflictos y posibles vulneraciones a los derechos fundamentales de los administrados.

El Entrevistado 1 comenzó mencionando que un ejemplo claro de tensión generada por la declaratoria de fábrica se encuentra en los casos donde se da lugar a una interpretación incorrecta de los derechos de propiedad, especialmente cuando los registradores toman decisiones relacionadas con bienes que deberían ser resueltas por los jueces. Señaló que, en ocasiones, los registradores han asumido funciones que corresponden al poder judicial al valorar la naturaleza de un bien, lo que podría vulnerar el principio de exclusividad jurisdiccional. Explicó que, en estos casos, si un bien se clasifica de manera incorrecta o si se interpreta de forma errónea el derecho de propiedad, se pueden generar situaciones en las que los administrados pierden derechos que deberían haber sido garantizados por el sistema judicial. De esta manera, la decisión administrativa podría violar principios constitucionales como el de seguridad jurídica y protección de los derechos de propiedad.

El Entrevistado 2, en su intervención, proporcionó ejemplos de situaciones donde la declaratoria de fábrica ha generado conflictos debido a la falta de claridad en la normativa. Hizo referencia a casos donde los registradores, al no tener las facultades adecuadas, han tomado decisiones sobre la propiedad de bienes que no corresponden a su ámbito. Explicó que estos casos de intervención administrativa pueden crear inseguridad jurídica, ya que los administrados no saben si sus derechos están siendo protegidos de manera adecuada. El Entrevistado 2 destacó que, en su experiencia, algunas de las situaciones más problemáticas han surgido cuando la propiedad de un bien es cuestionada por un registrador sin que exista una valoración judicial adecuada, lo que podría ser una vulneración a su derecho de propiedad. También mencionó que el principio de seguridad jurídica se ve afectado cuando los administrados se enfrentan a procedimientos en los que no existe una delimitación clara de las competencias entre lo administrativo y lo judicial, generando incertidumbre.

El Entrevistado 3 también identificó ejemplos de cómo la declaratoria de fábrica ha vulnerado principios constitucionales, especialmente al interferir con el derecho a la propiedad. Señaló que, en algunos casos, los registradores han cuestionado la propiedad de los bienes, basándose en criterios que exceden su competencia. Según su perspectiva, estos casos no solo afectan el derecho a la propiedad, sino que también generan una sobrecarga para el poder judicial, ya que las personas afectadas por decisiones erróneas deben recurrir a los tribunales para corregir las inscripciones. Este proceso de judicialización innecesaria, según él, vulnera el principio de eficiencia administrativa y el derecho de acceso a la justicia. Además, subrayó que la falta de claridad en la ley

permite que los registradores asuman funciones judiciales, creando un desajuste entre el sistema administrativo y judicial que genera tensiones innecesarias y afecta los derechos de los administrados.

Los tres entrevistados coincidieron en que la declaratoria de fábrica, al permitir que los registradores asuman funciones que no les corresponden, ha generado tensiones y vulneraciones a principios constitucionales, especialmente en lo que respecta a la propiedad y la seguridad jurídica. Cada uno mencionó situaciones específicas en las que la intervención administrativa en asuntos judiciales ha creado inseguridad y ha afectado los derechos fundamentales de los administrados, subrayando la necesidad de una mayor claridad normativa y una separación más estricta de las funciones administrativas y judiciales.

En relación a la **pregunta 10, "¿Qué ajustes legislativos o reglamentarios propondría para fortalecer la observancia del principio de exclusividad jurisdiccional en el ámbito registral?"**, los entrevistados expusieron sus propuestas sobre qué reformas podrían garantizar la protección del principio de exclusividad jurisdiccional en los procedimientos administrativos.

El Entrevistado 1 señaló que una reforma constitucional no es necesaria para dejar claro que las funciones jurisdiccionales están reservadas exclusivamente para el poder judicial. Señaló que es necesaria una reforma legal, ya que el artículo 79 del RIRP debería ser modificado para evitar que los registradores asuman competencias que no les corresponden, como la valoración de documentos para determinar la propiedad, que implican la toma de decisiones sobre derechos fundamentales. De acuerdo con el Entrevistado 1, la reforma debería incluir la clarificación de las competencias de los registradores, limitándolas exclusivamente a funciones administrativas, y dejando las decisiones judiciales exclusivamente en manos de los jueces. Consideró que esta reforma ayudaría a preservar la independencia del poder judicial y la seguridad jurídica, al evitar que los administradores de los registros públicos actúen como jueces, lo que pondría en peligro la protección de los derechos fundamentales.

El Entrevistado 2 también opinó que sería fundamental una reforma que reformule el papel de los registradores en el sistema legal. Señaló que la ley actual permite demasiada flexibilidad en cuanto a las funciones que pueden asumir los registradores, lo que genera riesgos de vulneración del principio de separación de poderes. El Entrevistado 2 sugirió que la reforma legal debería precisar que los registradores tienen únicamente competencias administrativas y que las decisiones sobre derechos de propiedad deben

quedar bajo la esfera judicial. Además, sugirió que sería conveniente crear un mecanismo de revisión judicial en estos casos, para que los tribunales puedan evaluar y corregir decisiones tomadas por los registradores que afecten los derechos de propiedad. Consideró que, con estas reformas, se podría garantizar una mayor seguridad jurídica y una clara delimitación de las funciones de cada instancia del sistema legal.

El Entrevistado 3 coincidió con sus colegas en la necesidad de una reforma legal que delimite claramente las competencias de los registradores. A su juicio, la modificación del artículo 79 del RIRP ayudaría a asegurar que las funciones jurisdiccionales sean ejercidas exclusivamente por el poder judicial, sin embargo, ello debería ir de la mano con una capacitación a los trabajadores de la Sunarp para que desarrollen su labor de conformidad con sus competencias administrativas. En este sentido, resaltó que la ley debe definir de forma precisa qué funciones corresponden a los registradores y cuáles a los jueces, para evitar que los funcionarios administrativos intervengan en asuntos jurisdiccionales.

Los tres entrevistados coincidieron en que es urgente una reforma legal, especialmente en el artículo 79 del RIRP, para garantizar que las funciones judiciales no sean asumidas por los registradores. A través de esta reforma, se podría garantizar una clara separación de poderes, un fortalecimiento del poder judicial y una mayor seguridad jurídica para los administrados, al asegurar que las decisiones sobre derechos fundamentales sean tomadas por jueces capacitados.

3.1.2 Resultado de las guías de entrevista registradores y vocales

En relación a la **pregunta 1: “Desde su práctica profesional ¿Cómo entiende el principio de exclusividad jurisdiccional y de qué manera lo aplica en su labor diaria bajo el marco del tercer párrafo del artículo 79 del RIRP?”**

El Entrevistado 4 destacó que el principio de exclusividad jurisdiccional está relacionado con la facultad de impartir justicia y valorar pruebas, función que corresponde exclusivamente a los jueces. Explicó que en su labor como registrador público no ejerce esa facultad, ya que su rol se limita a la calificación registral. Este procedimiento de calificación se basa en evaluar si los documentos ⁴ cumplen con los requisitos establecidos por la ley, lo cual se entiende como un control de legalidad más que una decisión jurisdiccional. La calificación negativa, mal interpretada a veces, se refiere a revisar si se cumplen los requisitos para que un acto sea inscrito, pero ello no significa una valoración judicial de pruebas presentadas.

Por su parte, el Entrevistado 5 subrayó que el principio de exclusividad jurisdiccional implica que solo los jueces tienen la facultad de resolver conflictos y administrar justicia. En su función como registradora pública, ella se limita a revisar la validez formal de los documentos presentados, sin entrar en la interpretación de hechos o pruebas. En este sentido, su trabajo se enfoca en la legalidad de los títulos y en garantizar que cumplan con los requisitos para ser inscritos, sin que eso implique una intervención judicial. Reiterando que no es su responsabilidad valorar pruebas, lo que estaría fuera de su competencia y correspondería a los órganos jurisdiccionales.

El Entrevistado 6, también abordó el principio desde un enfoque similar, destacando que la labor de los registradores públicos es puramente administrativa, no jurisdiccional. Resaltó que el principio de exclusividad jurisdiccional está claramente establecido en la Constitución, lo cual implica que solo los tribunales están habilitados para administrar justicia. Los registradores, en cambio, se limitan a calificar los documentos presentados, sin emitir juicios sobre la veracidad de los hechos o valorar pruebas. Según su interpretación, el rol del registrador se circunscribe a la verificación formal de los documentos, asegurándose de que los actos que se inscriben estén conformes con la ley.

Finalmente, el Entrevistado 7, destacó la diferencia fundamental entre el poder judicial y la labor administrativa del registrador. En su opinión, la exclusividad jurisdiccional otorga al Poder Judicial la autoridad para resolver conflictos y administrar justicia, mientras que los registradores se limitan a verificar si los actos cumplen con los requisitos legales para su inscripción. Explicó que la calificación de los documentos por parte de los registradores se enfoca exclusivamente en la formalidad y la legalidad, sin entrar en la interpretación de pruebas, lo cual es una función reservada para los jueces.

Cada uno de los entrevistados coincidió en la necesidad de respetar la separación entre funciones administrativas y jurisdiccionales, afirmando que los registradores no tienen la facultad de valorar pruebas, ya que su tarea se limita a la calificación de los documentos conforme a la ley.

En relación a **la pregunta 2: “¿Cómo delimita su función administrativa frente a las competencias exclusivas del Poder Judicial al calificar una declaratoria de fábrica?”**

El Entrevistado 4 explicó que la delimitación entre su función administrativa y las competencias del Poder Judicial en la declaratoria de fábrica se hace a través de las atribuciones claramente establecidas. En su labor registral, se limita a revisar si se

cumplen los requisitos para la inscripción, sin interferir en los aspectos judiciales. Cuando surge un conflicto o una cuestión pendiente a nivel judicial, el registrador se inhibe, derivando el caso a la instancia correspondiente. De este modo, la función registral se enfoca en la calificación formal y no en la valoración de hechos, que es competencia exclusiva del Poder Judicial. Aclarando que, en la práctica, si se presenta una discrepancia entre los documentos registrados y algún conflicto judicial, se debe consultar con el Tribunal Registral para que resuelva, asegurando que no se vulneren las competencias del Poder Judicial.

El Entrevistado 5, por su parte, mencionó que la delimitación entre ambas funciones es clara. En la declaratoria de fábrica, ella se limita a verificar la legalidad del documento presentado y su adecuación a los requisitos legales. Si en algún momento se detecta que existe una cuestión judicial pendiente, la registradora se inhibe, evitando intervenir en aspectos que son de competencia exclusiva del Poder Judicial. La función administrativa, según su explicación, está enfocada en la revisión formal de los documentos, sin entrar en la interpretación o valoración de pruebas, lo cual corresponde a los jueces. Si en algún momento se presenta un conflicto, es el Poder Judicial el que debe resolverlo, y el registrador debe abstenerse de realizar cualquier acción que pueda interferir con esa función jurisdiccional.

El Entrevistado 6 también destacó la importancia de la separación de funciones entre la labor administrativa y la jurisdiccional en el proceso de declaratoria de fábrica. Señaló que la función administrativa de los registradores es estrictamente técnica, limitándose a verificar que los documentos cumplan con los requisitos legales para su inscripción. Cuando existe un conflicto o un caso pendiente en el ámbito judicial, el registrador debe inhibirse de realizar cualquier acción, ya que esa situación excede sus competencias. Según su experiencia, la delimitación es fundamental para garantizar que el registrador no asuma funciones que corresponden al Poder Judicial, asegurando que el proceso de declaratoria de fábrica se realice dentro del marco legal sin invadir la esfera de los jueces.

El Entrevistado 7 explicó que la separación de funciones entre los registradores y el Poder Judicial se basa en la calificación estricta de los documentos. En situaciones donde se presenta un conflicto que requiere interpretación judicial, el registrador se inhibe y remite el caso al tribunal correspondiente. En el contexto de la declaratoria de fábrica, su labor es asegurarse de que los documentos cumplan con las formalidades legales, sin involucrarse en el análisis de hechos o pruebas. Aclaró que si surge un caso que requiere

una valoración de prueba o interpretación jurídica, esto debe ser resuelto por el Poder Judicial, no por el registrador.

Cada uno de los entrevistados enfatizó que la función administrativa del registrador es limitada a la calificación formal de los documentos y que, en caso de conflicto o cuestión judicial, se debe remitir el caso a las autoridades correspondientes, respetando así la separación de funciones entre el ámbito administrativo y jurisdiccional.

En relación a la **pregunta 3: “¿Considera que la facultad otorgada a los registradores de valorar documentos y determinar la titularidad de bienes, conforme al tercer párrafo del artículo 79 del RIRP podría impactar el estatus jurídico de los magistrados?”**

El Entrevistado 4 manifestó que la calificación documental por parte de los registradores no debería impactar negativamente el estatus jurídico de los magistrados, ya que su función es puramente administrativa y técnica. Explicó que, al revisar los documentos, no se realiza una valoración de pruebas en el sentido judicial, sino que se verifica que cumplan con los requisitos legales para ser inscritos. Sin embargo, advirtió que el artículo 79 del RIRP otorga a los registradores la posibilidad de valorar algunas pruebas, lo cual puede generar confusión, ya que está más allá de las facultades de los registradores. Consideró que esta facultad debería modificarse para evitar que se invadan competencias jurisdiccionales, ya que, si los registradores realizan una valoración de pruebas en su labor, podría llevar a una interferencia con las funciones judiciales, afectando la imparcialidad del proceso.

El Entrevistado 5 opinó de manera similar, indicando que la calificación documental que realiza el registrador no debería afectar el estatus de los magistrados, ya que su trabajo está enfocado únicamente en la verificación de los documentos y no en la interpretación de pruebas. Sin embargo, reconoció que el artículo 79 del RIRP le otorga al registrador la facultad de valorar pruebas, lo que podría interferir con la labor de los jueces. En su experiencia, esta atribución de valoración de pruebas debería ser regulada de manera más precisa para evitar confusión sobre las funciones que deben desempeñar los registradores y los jueces. En su opinión, permitir a los registradores valorar pruebas y determinar la titularidad de bienes podría afectar la seguridad jurídica y la imparcialidad del procedimiento, ya que esto no corresponde a su función.

El Entrevistado 6 también destacó que la labor de los registradores debería ser exclusivamente técnica, limitándose a la calificación formal de los documentos. En su respuesta, aclaró que, si bien los registradores pueden revisar los antecedentes registrales

como es el caso de los asientos de inscripción y títulos archivados, esto no debe implicar la valoración de pruebas en el sentido judicial. Si se permite que los registradores valoren pruebas, esto podría crear un precedente que afecte la imparcialidad y la seguridad jurídica, ya que podrían estar tomando decisiones que son competencia del Poder Judicial. Además, mencionó que el proceso de calificación debe ser transparente y estar basado en criterios legales objetivos, sin que el registrador entre en un análisis de hechos o pruebas, ya que este tipo de funciones corresponden exclusivamente a los jueces.

El Entrevistado 7 opinó que la calificación documental realizada por los registradores no influye en el estatus jurídico de los magistrados. Aclaró que los registradores se limitan a verificar que los documentos cumplan con los requisitos formales establecidos por la ley para su inscripción, sin realizar una valoración judicial de pruebas. Aunque la calificación que realizan es esencial para asegurar la legalidad de los actos inscritos, la facultad de valorar pruebas corresponde exclusivamente al Poder Judicial. Destacó que permitir que los registradores valoren pruebas podría generar confusión, fusionando funciones administrativas con jurisdiccionales. Enfatizó que el sistema registral debe mantenerse claramente diferenciado de la función jurisdiccional para evitar conflictos de competencias y asegurar la seguridad jurídica.

Así, todos los entrevistados coincidieron en que, aunque los registradores tienen la función de calificar los documentos y verificar su conformidad con la ley, la valoración de pruebas debe quedar reservada exclusivamente a los jueces. Los entrevistados expresaron que permitir la valoración de pruebas por parte de los registradores podría afectar la separación de funciones y la imparcialidad del sistema judicial.

En relación a la **pregunta 4: “¿Cómo incide el procedimiento registral de declaratoria de fábrica en la delimitación de competencias entre el sistema jurisdiccional y el sistema registral en la Zona Registral XII Arequipa?”**

El Entrevistado 4 mencionó que la declaratoria de fábrica juega un rol esencial en la organización y funcionamiento del sistema registral, pero no debería afectar directamente al sistema jurisdiccional. Explicó que, en la Zona Registral XII Arequipa, la declaratoria de fábrica es un acto inscribible que implica la validación y registro de ciertos aspectos de la construcción, y está directamente vinculada a la calificación registral. Sin embargo, aclaró que la valoración de pruebas o la resolución de conflictos derivados de este procedimiento corresponde al Poder Judicial. En su opinión, la función del registrador en este procedimiento es administrativa y técnica, asegurando que los documentos presentados cumplan con los requisitos legales, sin interferir en el ámbito

judicial. Por lo tanto, aunque la declaratoria de fábrica puede implicar decisiones importantes en el ámbito registral, no debe interferir con el ejercicio de las competencias exclusivas de los jueces.

El Entrevistado 5 coincidió en que la declaratoria de fábrica tiene un papel fundamental en el sistema registral, pero subrayó que no debe formar parte del sistema jurisdiccional. En su visión, el rol de la declaratoria de fábrica es registrar y validar ciertos actos de construcción dentro de un marco administrativo. Esta función, aunque importante para la protección de la propiedad y otros derechos relacionados con la edificación, no debe invadir el terreno del Poder Judicial. La registradora remarcó que su función es limitarse a verificar que los documentos presentados cumplan con los requisitos legales para su inscripción, sin interpretar ni valorar pruebas. Así, destacó que la declaratoria de fábrica debería mantenerse en el ámbito registral, evitando que su implicancia en la organización y funcionamiento del sistema jurisdiccional sea excesiva.

Por otro lado, el Entrevistado 6 señaló que el papel de la declaratoria de fábrica en el sistema registral es estrictamente administrativo. Resaltó que la función del registrador es calificar los documentos y asegurarse de que estén en orden conforme a las disposiciones legales, pero sin realizar interpretaciones judiciales o valoraciones de pruebas. A su juicio, la declaratoria de fábrica no debe involucrar ninguna actividad que interfiera con el sistema judicial, ya que los jueces son los encargados de resolver los conflictos que puedan surgir en relación con los títulos o documentos presentados. En su respuesta, dejó claro que la función de los registradores es asegurar la legalidad de los actos que se inscriben, mientras que cualquier conflicto que surja debe ser resuelto por el Poder Judicial, no por la instancia registral.

El Entrevistado 7 coincidió con sus colegas en que la declaratoria de fábrica desempeña un papel administrativo fundamental, pero no forma parte del sistema jurisdiccional. Explicó que la Zona Registral XII Arequipa debe asegurar que los actos relacionados con la declaratoria de fábrica sean correctamente registrados, sin que esto implique intervención judicial. En su opinión, el registrador se limita a verificar la documentación, garantizando que cumpla con los requisitos formales para su inscripción. Sin embargo, cualquier disputa sobre la validez o interpretación de los actos debe ser resuelta por el Poder Judicial, ya que el registrador no tiene la competencia para emitir juicios sobre hechos o pruebas. Subrayó la importancia de mantener una clara separación entre las funciones administrativas registrales y las jurisdiccionales judiciales.

En general, los entrevistados coincidieron en que, aunque la declaratoria de fábrica tiene un rol crucial en el ámbito registral, su implicancia en el sistema jurisdiccional debe ser limitada. Todos coincidieron en que la función de los registradores es técnica y administrativa, y que cualquier conflicto relacionado con la declaratoria de fábrica debe ser resuelto por el Poder Judicial.

En relación a la **pregunta 5: “¿De qué manera la Zona Registral XII – Sede Arequipa interpreta y aplica el equilibrio entre su función administrativa y la seguridad jurídica de los administrados en los procedimientos de declaratoria de fábrica?”**

El Entrevistado 4 destacó que el equilibrio entre su labor administrativa y la seguridad jurídica se alcanza al mantener la claridad y la estricta aplicación de la ley. Explicó que su función es esencial para garantizar que los actos sean formalmente correctos, cumpliendo con los requisitos establecidos para su inscripción. Sin embargo, subrayó que este procedimiento administrativo no debe invadir el ámbito judicial. Al ser un procedimiento puramente técnico, lo que se busca es la seguridad jurídica al ofrecer transparencia en la calificación de los documentos. Sin embargo, enfatizó que la seguridad jurídica en la declaratoria de fábrica solo se asegura cuando no se exceden las competencias administrativas y cuando cualquier conflicto o controversia se resuelve en el ámbito judicial.

El Entrevistado 5 compartió una visión similar, afirmando que la seguridad jurídica es fundamental en los procedimientos de declaratoria de fábrica y que el rol del registrador es clave para garantizarla. Señaló que, en su función administrativa, ella se limita a verificar la legalidad de los documentos y asegurarse de que cumplan con los requisitos formales para ser inscritos. Según su perspectiva, este enfoque asegura que no haya dudas o irregularidades en el procedimiento, lo que proporciona una base sólida para que los administrados confíen en la certeza y estabilidad de sus registros. También mencionó que cuando existen disputas sobre la validez de los documentos o cuando se presentan elementos que exceden el ámbito registral, la cuestión debe ser tratada en el ámbito judicial, de modo que la seguridad jurídica no se vea comprometida.

El Entrevistado 6 también explicó que la seguridad jurídica en el procedimiento de declaratoria de fábrica se mantiene gracias a la claridad y transparencia de la labor administrativa de los registradores. Para ella, el registrador asegura la validez formal de los documentos, lo que contribuye a un procedimiento claro y confiable para los administrados. Sin embargo, remarcó que cualquier disputa relacionada con el contenido

o la interpretación de los hechos debe ser resuelta por el Poder Judicial, ya que no corresponde a los registradores interpretar hechos o valorar pruebas. De esta forma, la seguridad jurídica de los administrados se mantiene intacta al no sobrepasar los límites de las competencias del registrador.

El Entrevistado 7 mencionó que el equilibrio entre la función administrativa del registrador y la seguridad jurídica se logra cuando el registrador se atiene estrictamente a los requisitos legales establecidos para la inscripción de actos. Destacó que la labor del registrador debe ser técnica, centrada en verificar que los documentos presentados cumplan con la normativa correspondiente, lo cual garantiza que el procedimiento sea transparente y confiable. En su opinión, cuando surjan conflictos o cuestiones de índole judicial, estos deben ser resueltos por el Poder Judicial, lo que asegura la correcta separación de funciones y la independencia del sistema, contribuyendo a la estabilidad jurídica del proceso.

Todos los entrevistados coincidieron en que el equilibrio se logra al mantener la función administrativa del registrador enfocada en la legalidad y transparencia de los actos, garantizando la seguridad jurídica de los administrados, pero siempre respetando las competencias del Poder Judicial en caso de disputas o cuestiones que excedan el ámbito registral.

En relación a la **pregunta 6: “Desde su experiencia, ¿Ha identificado supuestos en los que la aplicación del tercer párrafo del artículo 79 del RIRP podría contravenir el principio de legalidad previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo General (Ley N.º 27444)? ¿Cómo los abordó en la práctica?”**

El Entrevistado 4 explicó que sí ha identificado **casos en los que la declaratoria de fábrica** podría contravenir **la** Ley del Procedimiento Administrativo General. Mencionó que, en algunos casos, se presentan irregularidades cuando se adjunta un Formulario Registral (FOR) que contiene información incorrecta sobre la fecha de culminación de una edificación ya que en un primer momento por la fecha de culminación de edificación era aplicable el tercer párrafo del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. En esos casos, la falsificación o alteración de la fecha del FOR es evidente, lo que implica una violación de la ley. Sin embargo, el procedimiento para manejar estos casos es claro: se solicita que el verificador competente reafirme su decisión de variar la fecha de culminación de la edificación y se advierte a los responsables sobre las implicaciones legales, tanto civiles como penales, de la falsificación de documentos. El verificador competente es el responsable de cualquier error que se presente en el FOR, y

se le hace consciente de su obligación de asumir la responsabilidad si la variación no es adecuada. En su experiencia, estos casos son manejados con rigurosidad para preservar el principio de legalidad del procedimiento registral y administrativo.

El Entrevistado 5 también señaló que, en ocasiones, se han presentado situaciones en las que la declaratoria de fábrica contraviene la Ley del Procedimiento Administrativo General. Un ejemplo de esto es cuando el FOR que se presenta contiene información incorrecta sobre la fecha de culminación de la obra, lo que genera inconsistencias con el procedimiento administrativo. En estos casos, la registradora ha procedido a verificar la documentación y, si se encuentra alguna irregularidad, ha solicitado la corrección correspondiente. Al igual que su colega, el entrevistado 5 también subrayó la importancia de que los verificadores asuman la responsabilidad por los documentos que presentan, y destacó que la documentación falsa o alterada debe ser tratada con seriedad, actuando conforme a la ley para evitar que se afecte la integridad del procedimiento y se vulnere el principio de legalidad.

El Entrevistado 6, por su parte, explicó que también ha detectado ¹ casos en los que se presentan inconsistencias en la declaratoria de fábrica que podrían contravenir la Ley del Procedimiento Administrativo General. Al igual que los otros entrevistados, mencionó que los ² casos más comunes ocurren cuando el FOR presenta información incorrecta sobre la ³ fecha de culminación de la obra. En su experiencia, estos casos son tratados con extrema cautela. Si se determina que la información es errónea, se solicita la corrección o se rechaza la solicitud, asegurándose de que el procedimiento registral se mantenga dentro del marco legal conforme al principio de legalidad. A su vez, enfatizó que la responsabilidad recae sobre los verificadores, quienes deben garantizar la exactitud de la información presentada, y cualquier irregularidad debe ser abordada conforme a la normativa vigente.

El Entrevistado 7, por su parte, mencionó que no ha observado situaciones en las que la declaratoria de fábrica entra en conflicto con la Ley del Procedimiento Administrativo General, sin embargo, reconoce la existencia de formularios que presentan datos incorrectos o alterados. En estos casos, al igual que los demás entrevistados, resaltó que la corrección de los documentos es una prioridad. Cuando se detectan discrepancias, se realiza una revisión detallada y, si es necesario, se solicita la corrección del FOR para evitar que se inscriban actos que no cumplan con los requisitos legales. El Entrevistado 7 recalcó la importancia de que los verificadores asuman su

responsabilidad en estos procedimientos, y que cualquier caso que implique falsificación o manipulación de documentos debe ser tratado con la seriedad que exige la ley.

En conjunto, los entrevistados coincidieron en que la declaratoria de fábrica puede, en algunos casos, contravenir el principio de legalidad de la Ley del Procedimiento Administrativo General, principalmente debido a errores o alteraciones en los documentos presentados, como los Formularios Registrales. En todos los casos mencionados, la solución es proceder con la corrección de la documentación y garantizar que los verificadores asuman su responsabilidad en la precisión de los datos presentados.

En relación a la **pregunta 7: “¿Qué mecanismos utiliza dentro del procedimiento de declaratoria de fábrica para garantizar que sus decisiones no interfieran con las competencias exclusivas del Poder Judicial?”**

El Entrevistado 4 explicó que, para garantizar que sus decisiones no interfieran con las competencias exclusivas del Poder Judicial, utiliza principalmente la inhibición en aquellos casos en los que detecta que existe un conflicto o una causa pendiente en el ámbito judicial. En tales situaciones, el registrador se abstiene de tomar decisiones y remite el caso a la instancia judicial correspondiente. Aclaró que esta inhibición no es una acción automática, sino que se lleva a cabo tras una revisión detallada del caso, y, en caso de duda, se consulta con el Tribunal Registral. También subrayó que el procedimiento de apelación está disponible para los administrados, permitiéndoles que, si no están de acuerdo con la decisión del registrador, puedan recurrir a una segunda instancia para resolver el conflicto.

El Entrevistado 5, por su parte, detalló que, al igual que su colega, aplica la inhibición como mecanismo principal para evitar interferencias con las competencias judiciales. Si al revisar los documentos se encuentra que hay una cuestión pendiente en el ámbito judicial, ella se inhibe de calificar los títulos y, en lugar de proceder con la inscripción, remite el caso al tribunal correspondiente. Además, mencionó que este procedimiento está respaldado por una normativa interna que obliga a la consulta con el Tribunal Registral, lo cual garantiza que las decisiones del registrador no afecten el ámbito judicial. Resaltó que, en caso de ser necesario, también se pueden interponer recursos de apelación para asegurarse de que las decisiones sean revisadas por una segunda instancia.

El Entrevistado 6 indicó que, en su experiencia, la inhibición es también el procedimiento más utilizado para garantizar que las decisiones del registrador no interfieran con el Poder Judicial. Explicó que, si en algún momento se detecta que un caso

está siendo revisado por un juez, el registrador se abstiene de tomar decisiones y asegura que el proceso siga su curso judicial. Además, añadió que, en situaciones complejas o dudosas, el registrador puede remitir el caso al Tribunal Registral para que sea este el que se encargue de resolver cualquier discrepancia sobre la competencia. De esta forma, garantizó que no se cruce la línea entre las funciones administrativas y las jurisdiccionales, respetando siempre las competencias del Poder Judicial.

El Entrevistado 7 destacó la inhibición como una herramienta fundamental para evitar que las decisiones registrales interfieran con el ámbito judicial. Al igual que los otros entrevistados, mencionó que, si existen dudas o indicios de que un acto está siendo cuestionado judicialmente, el registrador debe abstenerse de actuar y remitir el caso al tribunal correspondiente. Aclaró que, en su función, siempre se busca aplicar los procedimientos conforme a la ley, y que, cuando es necesario, los administrados pueden recurrir al recurso de apelación. Además, subrayó que la revisión de los antecedentes judiciales y el contacto con el Poder Judicial a través de oficio permiten garantizar que las decisiones registrales no vulneren las competencias exclusivas de los jueces.

En general, todos los entrevistados coincidieron en que el procedimiento clave para evitar interferencias con las competencias del Poder Judicial es la inhibición. Además, destacaron la importancia de contar con un mecanismo de apelación y la posibilidad de remitir el caso al Tribunal Registral en caso de duda o conflicto, asegurando de este modo que el procedimiento registral respete la separación de funciones con la jurisdicción.

En relación a la **pregunta 8: “¿Qué repercusiones percibe en la seguridad jurídica de los administrados como resultado de la aplicación del tercer párrafo del artículo 79 del RIRP en la extensión de asientos de dominio dentro del procedimiento registral de declaratoria de fábrica?”**

El Entrevistado 4 señaló que el procedimiento de declaratoria de fábrica puede afectar la percepción de imparcialidad y seguridad jurídica de los administrados debido a la posibilidad de que se valoren pruebas en una instancia administrativa, lo cual podría confundirse con una función judicial. En su opinión, cuando el registrador interviene en la valoración de pruebas, aunque de manera limitada, esto puede dar lugar a dudas sobre la imparcialidad del procedimiento. Destacó que la calificación de documentos debe ser objetiva y estrictamente legal, sin entrar en interpretaciones subjetivas que puedan generar la impresión de que se están tomando decisiones que corresponden al ámbito

judicial. Por ello, consideró que es necesario un enfoque claro que limite las competencias del registrador para preservar la confianza de los administrados en el sistema.

El Entrevistado 5 también expresó su preocupación por el impacto que el procedimiento de declaratoria de fábrica puede tener en la percepción de imparcialidad. Según su experiencia, si bien la labor de los registradores es importante para asegurar la legalidad de los documentos, la inclusión de la valoración de pruebas en el procedimiento puede generar dudas sobre la imparcialidad del sistema. En su visión, cuando se permite que los registradores valoren las pruebas, los administrados pueden sentir que están ante una instancia que no tiene la autoridad para tomar decisiones de esa índole, lo que afecta la seguridad jurídica. Para mejorar esta percepción, sugirió que el procedimiento de declaratoria de fábrica se centre exclusivamente en la verificación de la formalidad de los documentos y no en la interpretación de hechos o pruebas.

El Entrevistado 6 compartió una perspectiva similar, mencionando que el procedimiento de declaratoria de fábrica puede generar inquietudes entre los administrados respecto a la imparcialidad del sistema registral, especialmente cuando los registradores valoran pruebas en su labor. Señaló que este tipo de acciones puede hacer que los administrados perciban que los registradores están asumiendo funciones que no les corresponden, lo cual podría comprometer la percepción de imparcialidad y de seguridad jurídica. Para ella, la solución radica en mantener la función registral dentro de los límites establecidos por la ley, limitándose a la calificación formal de los documentos sin entrar en la valoración de pruebas, de modo que se preserve la confianza en el sistema.

El Entrevistado 7 también abordó el tema desde la perspectiva de la imparcialidad, destacando que cualquier intervención de los registradores en la valoración de pruebas podría afectar negativamente la percepción de imparcialidad en el procedimiento. En su opinión, los administrados podrían sentirse inseguros si los registradores asumen responsabilidades que corresponden exclusivamente al Poder Judicial. Aunque reconoció que la calificación de documentos es esencial para garantizar la seguridad jurídica, enfatizó que la intervención de los registradores más allá de la formalidad de los documentos podría generar incertidumbre. Por lo tanto, subrayó que la función del registrador debe limitarse a verificar que los documentos cumplan con la ley, sin involucrarse en el análisis de pruebas.

En general, todos los entrevistados coincidieron en que el procedimiento de declaratoria de fábrica puede afectar la percepción de imparcialidad y seguridad jurídica de los administrados cuando los registradores intervienen en la valoración de pruebas. En

sus respuestas, resaltaron la importancia de mantener la función del registrador estrictamente limitada a la calificación formal de los documentos, sin asumir funciones que correspondan al Poder Judicial, con el fin de asegurar que los administrados perciban el sistema como imparcial y legal.

En relación a la **pregunta 9: “En la práctica, ¿Qué medidas se adoptan para evitar que la calificación registral implique resolver controversias jurídicas, competencia reservada al Poder Judicial?”**

El Entrevistado 4 explicó que el principal mecanismo para evitar que los registradores realicen funciones que corresponden exclusivamente a los jueces es la inhibición. En aquellos casos en los que un acto registrado tiene implicancias judiciales, como cuando se está evaluando un conflicto pendiente ante un tribunal, el registrador debe inhibirse y remitir el caso a la instancia judicial correspondiente. Este procedimiento asegura que no se tomen decisiones que correspondan al ámbito judicial. Además, destacó que el Tribunal Registral juega un rol importante al revisar los casos cuando hay dudas sobre la competencia del registrador. También mencionó que el recurso de apelación está disponible para los administrados, lo que proporciona una segunda instancia para resolver cualquier problema en la calificación registral.

El Entrevistado 5, por su parte, coincidió en que la inhibición es una herramienta clave para garantizar que los registradores no asuman funciones jurisdiccionales. Explicó que, cuando hay una causa pendiente en el Poder Judicial o un conflicto que se debe resolver en el ámbito judicial, el registrador se inhibe de calificar el título y lo remite al tribunal correspondiente. Este mecanismo protege la separación de poderes y garantiza que el registrador no se sobrepase en sus funciones. Además, el Entrevistado 5 destacó que, en casos complejos, el Tribunal Registral también tiene la capacidad de revisar la decisión del registrador, lo que asegura que se respeten las competencias exclusivas del Poder Judicial.

El Entrevistado 6 también mencionó que la inhibición es el principal mecanismo utilizado para evitar que los registradores asuman funciones judiciales. Señaló que, si durante la calificación de un documento se detecta que hay un conflicto judicial pendiente, el registrador debe abstenerse de tomar decisiones y remitir el caso al tribunal correspondiente. Aseguró que este procedimiento garantiza la separación de funciones entre la administración registral y la función judicial. También resaltó que, en caso de que se presenten dudas sobre la calificación, el registrador puede consultar al Tribunal Registral, lo que ayuda a mantener la transparencia y a evitar la intromisión de funciones.

El Entrevistado 7 coincidió con los demás entrevistados al destacar la inhibición como el mecanismo principal para evitar que los registradores realicen funciones jurisdiccionales. Aclaró que, si algún acto registrado está siendo disputado en el ámbito judicial, el registrador debe inhibirse y derivar el caso al tribunal correspondiente. Esta acción es crucial para garantizar que no se realicen valoraciones que son competencia exclusiva de los jueces. Además, subrayó que el recurso de apelación es un mecanismo adicional que los administrados pueden utilizar si consideran que la calificación del registrador ha sido incorrecta, asegurando así que las decisiones sean revisadas en una segunda instancia.

Todos los entrevistados coincidieron en que la inhibición es el mecanismo fundamental para garantizar que los registradores no invadan las competencias del Poder Judicial. También señalaron que la posibilidad de consultar al Tribunal Registral y el acceso al recurso de apelación son herramientas importantes para asegurar que las decisiones registrales se mantengan dentro de los límites establecidos por la ley.

En relación a la pregunta 10: “¿Qué modificaciones normativas o ajustes procedimentales propondría para que el tercer párrafo del artículo 79 del RIRP respete plenamente el principio de exclusividad jurisdiccional y se preserve la separación de poderes?”

El Entrevistado 4 sugirió que se debe suprimir la última línea del tercer párrafo del artículo 79 del RIRP, que otorga la facultad de valorar pruebas en el proceso registral. Explicó que esta disposición permite a los registradores valorar ciertos documentos, lo que considera una intromisión en las funciones jurisdiccionales. Para él, esta medida ayudaría a preservar la separación de funciones entre la administración registral y el Poder Judicial, asegurando que los registradores se concentren exclusivamente en la calificación formal de los documentos. También señaló que es necesario regular otros aspectos, como el aplicar dicho artículo 79 del RIRP en los casos de unión de hecho, que actualmente crea un procedimiento atípico y requiere de una normativa más clara para evitar confusiones y proteger los derechos de los administrados.

El Entrevistado 5 también opinó sobre la necesidad de hacer ajustes a la regulación vigente. Coincidió en que el artículo 79 del RIRP debería ser revisado para evitar la valoración de pruebas por parte de los registradores. Indicó que esta facultad ha generado ciertas confusiones, ya que, si bien los registradores deben garantizar que los documentos cumplan con los requisitos formales, no deben interpretar ni valorar pruebas. Añadió que la legislación debería clarificar en qué casos los registradores podrían ejercer alguna

facultad que se asemeje a la valoración de pruebas, pero sin invadir las competencias judiciales. De esta manera, la separabilidad entre funciones sería más evidente, y el sistema registral ganaría en claridad y eficacia.

El Entrevistado 6 también sugirió que la normativa debería ajustarse para garantizar que el proceso de declaratoria de fábrica se mantenga estrictamente dentro del ámbito administrativo, evitando cualquier tipo de interpretación judicial. En su opinión, es importante que el artículo 79 del RIRP sea modificado para eliminar cualquier facultad que permita a los registradores valorar pruebas. Subrayó que la función de los registradores es administrativa y técnica, y cualquier intento de valorar pruebas podría dar lugar a conflictos con el sistema judicial. Propondría que la legislación se enfoque en dejar clara la distinción entre el rol del registrador y el de los jueces, asegurando así la correcta separación de poderes.

El Entrevistado 7 coincidió en que el artículo 79 del RIRP necesita ser revisado para evitar que los registradores realicen valoración de pruebas. Según su experiencia, este tipo de valoración podría afectar la seguridad jurídica y generar inseguridad entre los administrados, ya que podría dar la impresión de que se están tomando decisiones propias del ámbito judicial. Propuso que la regulación se enfoque en delimitar claramente las competencias de los registradores, asegurando que su función se limite a la calificación formal de los documentos y no se extienda a la interpretación o valoración de pruebas. En este sentido, sugirió que el marco normativo sea más preciso y actualizado para evitar que los registradores asuman roles que no les corresponden.

En general, todos los entrevistados coincidieron en la necesidad de revisar el artículo 79 del RIRP para eliminar la facultad de valoración de pruebas en el proceso de declaratoria de fábrica. Coincidieron en que los registradores deben enfocarse exclusivamente en la calificación formal de los documentos, y cualquier conflicto o cuestión relacionada con pruebas debe ser resuelto por el Poder Judicial. Además, todos consideraron que la normativa debería ser más clara en cuanto a la distinción de funciones entre los registradores y los jueces, garantizando así una correcta separación de poderes y una mayor seguridad jurídica para los administrados.

3.1.3 Resultados del análisis documental

En relación al **título 2024-02244231**, se solicita la declaratoria de fábrica municipal conforme a la ley 29090, con el objetivo adicional de constituir un reglamento interno para independizar seis secciones dentro del predio. La documentación presentada indica que una de las titulares registrales adquirió la titularidad del predio en 2013, bajo

la condición de bien propio producto de un anticipo de legítima. Posteriormente, en el año 2016, la misma titular adquirió el 33% de los derechos del predio, estando casada en ese momento. Sin embargo, en los documentos adjuntos, se observa que ¹ la fecha de culminación de la edificación está registrada en 2018, lo que es materia de observación por parte del registrador. Ante esta situación, se solicita la partida de matrimonio, ya que se considera que podría ser aplicable el tercer párrafo del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el cual establece que, en casos de sociedad conyugal, la propiedad puede ser tratada de manera diferente.

A pesar de esta solicitud, la observación formulada no fue subsanada por parte de la solicitante, ya que no se presentó documentación suficiente que acreditara que el bien en cuestión era efectivamente de carácter propio y no pertenecía a la sociedad conyugal. Esto llevó a que se procediera a la tacha del título, ya que el asiento de presentación venció y no se pudo acreditar ante el registro que el bien fuera propio. En consecuencia, la solicitud de la declaratoria de fábrica y la constitución del reglamento interno no pudo ser procesada, resultando en el rechazo definitivo del título.

En relación al **título 2024-02416281**, se solicita la subdivisión de un predio mediante regularización conforme a la Ley 27157, subdividiendo el predio en cuatro sub lotes a partir de las fábricas declaradas por el verificador competente. Durante el procedimiento, se advierte que uno de los titulares registrales ha fallecido, lo que requiere que el usuario amplíe su rogatoria para extender el asiento de traslado de dominio de la sucesión intestada correspondiente. Además, se observa que uno de los sucesores tiene la condición de casado, por lo que se le solicita que adjunte la partida de matrimonio para poder determinar si es aplicable el tercer párrafo del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que implica la inclusión de la sociedad conyugal en el traslado de dominio.

Luego de que el solicitante presentara la partida de matrimonio, se concluyó ³ que la fecha de celebración del matrimonio fue posterior a la culminación de la edificación. Esto permitió proceder con la inscripción, pero sin incluir el asiento de traslado ¹ de dominio a favor de la sociedad conyugal, dado que no se acreditó que el bien formara parte de la sociedad conyugal. En este caso, el asiento se completó sin la necesidad de incluir el traspaso a favor de la sociedad conyugal, y la inscripción se realizó conforme a las disposiciones aplicables.

En relación al **título 2024-02599914**, se solicita la declaratoria de fábrica a través de un procedimiento de regularización conforme a la Ley 27157, y la constitución de un

reglamento interno con el objetivo de independizar cuatro secciones del predio. Durante la revisión de la documentación presentada, se observa que dos de los titulares registrales tienen la condición de casados. Por esta razón, se les solicitó que adjuntaran las partidas de matrimonio correspondientes para determinar si se debía aplicar el tercer párrafo del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el cual establece que, en casos de sociedad conyugal, el bien debe ser inscrito a favor de ambos cónyuges.

No obstante, a pesar de la solicitud, los administrados no subsanaron la observación, ya que no presentaron las partidas de matrimonio necesarias. Debido a la falta de esta documentación, el título fue finalmente tachado por vencimiento del asiento de presentación, ya que no se pudo acreditar ante el registro que el bien en cuestión fuera propio y no pertenecía a la sociedad conyugal. Como consecuencia, la solicitud de la declaratoria de fábrica y la constitución del reglamento interno fue rechazada, debido a la no subsanación de la observación formulada y la falta de los documentos requeridos.

En relación al título 2024-02735422, se solicita la declaratoria de fábrica a través de un procedimiento de regularización conforme a la ley 27157, y la constitución de un reglamento interno con el fin de independizar diez secciones del predio. Durante la revisión de la documentación presentada, se observa que uno de los titulares registrales tiene la condición de casado. Por lo tanto, se le solicitó que adjuntara la partida de matrimonio correspondiente para poder determinar si se debía aplicar el tercer párrafo del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, lo que implicaría extender el asiento de inscripción a favor de la sociedad conyugal.

Después de presentar la partida de matrimonio, se procedió a revisar si el bien debía considerarse un bien propio o no. Sin embargo, al no poder acreditar ante el registro que el bien fuera exclusivamente propio, se procedió con la inscripción del expediente, pero incluyendo el traslado de dominio a favor de la sociedad conyugal, dado que el cónyuge no titular también dio su autorización y firmó el reglamento interno, ya que se trataba de un acto de disposición. De este modo, el asiento fue finalmente inscrito, respetando la normativa correspondiente.

En relación al título 2024-02778593, se solicita la ampliación de la declaratoria de fábrica mediante un procedimiento de regularización conforme a la Ley 27157, junto con la constitución de un reglamento interno para independizar cuatro secciones, además de la inscripción de la división y partición del predio. En la revisión del título, se advierte que en la partida obra inscrita una declaratoria de fábrica en el rubro B (Descripción del predio), y en el mismo asiento se añadió al cónyuge conforme al tercer párrafo del artículo

79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. No obstante, el asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal debía haberse inscrito en el rubro C (Títulos de dominio).

Esta irregularidad generó una observación del título, ya que la documentación no estaba suscrita por la cónyuge que debía ser incluida, y el error en la inscripción provocó que la documentación no estuviera correctamente firmada por ella. Debido a la falta de subsanación de esta observación, el expediente fue finalmente tachado por vencimiento del asiento de presentación, dado que no se presentó la documentación debidamente suscrita por la cónyuge que debía ser incluida en el asiento de inscripción. Como resultado, la solicitud fue rechazada.

En relación al título 2024-03033139, se solicita la inscripción de la declaratoria de fábrica mediante un procedimiento de regularización conforme a la Ley 27157, así como la constitución de un reglamento interno con el fin de independizar cinco secciones, además de la inscripción de la división y partición del predio. Durante la revisión del expediente, se observa que los titulares registrales tienen la condición de casados, por lo que se les solicita que adjunten las partidas de matrimonio correspondientes para determinar si se aplica el tercer párrafo del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, ya que la fecha de culminación de la edificación fue en marzo de 2010, mientras que el predio fue adquirido mediante anticipo de legítima en una escritura pública del año 2002.

Luego de presentar las partidas de matrimonio, se constató que no se logró acreditar que el bien fuera de propiedad exclusiva de uno de los cónyuges, ya que la edificación había sido realizada durante el matrimonio. En consecuencia, se procedió a la inscripción del título incluyendo el traslado de dominio a favor de la sociedad conyugal. Esta acción se llevó a cabo con la autorización del cónyuge no titular, quien firmó el reglamento interno, dado que se trataba de un acto de disposición. Así, se completó el procedimiento de inscripción, respetando las disposiciones legales y registrales correspondientes.

En relación al título 2024-03047958, se solicita la declaratoria de fábrica municipal conforme a la ley 29090. Al revisar la documentación presentada, se advierte que el titular registral tiene la condición de casado, lo que llevó a solicitarle que adjunte la partida de matrimonio correspondiente. Esta solicitud tiene como fin determinar si se aplica el tercer párrafo del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de

Predios, el cual establece que, en el caso de que el bien haya sido adquirido durante el matrimonio, corresponde registrar el dominio a favor de la sociedad conyugal.

Luego de que el titular registral presentara la partida de matrimonio solicitada, se determinó que la construcción del predio se había llevado a cabo antes de la celebración del matrimonio. Esto resultó en la conclusión de que la edificación no había sido edificada durante la vigencia de la sociedad conyugal, dado que la obra fue realizada antes de la unión matrimonial. Por lo tanto, no se consideró necesario extender el asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal, lo que hubiese sido el caso si la edificación hubiera ocurrido durante el matrimonio.

De esta manera, se procedió a la inscripción de la declaratoria de fábrica sin incluir el asiento de traslado de dominio a favor de la sociedad conyugal, cumpliendo con la normativa vigente. La inscripción se realizó tomando en cuenta que la propiedad era exclusivamente del titular, sin afectar la situación jurídica a favor de la sociedad conyugal, ya que la construcción fue anterior al matrimonio. Así, se cumplió con la legislación aplicable y se realizó el registro conforme a los requisitos legales.

En relación al título 2024-03119914, se solicita la inscripción de la declaratoria de fábrica a través de un procedimiento de regularización conforme a la Ley 27157, así como la constitución de un reglamento interno con el objetivo de independizar cinco secciones dentro del predio. Durante la revisión de la documentación presentada, se observa que el titular registral tiene la condición de casado, por lo que se solicita que adjunte las partidas de matrimonio correspondientes para determinar si se aplica el tercer párrafo del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Este artículo establece que, en situaciones de sociedad conyugal, el bien adquirido durante el matrimonio debe ser inscrito a nombre de ambos cónyuges.

Tras la presentación de la partida de matrimonio, se verificó que no se logró acreditar que el bien fuera un bien propio del titular, ya que el registro evidenció que la propiedad fue adquirida bajo la condición de sociedad conyugal. Como resultado, se procedió a la inscripción del expediente, pero con la inclusión del asiento de traslado de dominio a favor de la sociedad conyugal. El cónyuge no titular otorgó su autorización para la inscripción, firmando el reglamento interno, dado que el acto de disposición involucraba a ambos cónyuges.

Con ello, la inscripción fue completada conforme a la normativa vigente, garantizando que los derechos de la sociedad conyugal fueran debidamente reflejados en

el registro, y respetando las disposiciones legales relacionadas con los bienes adquiridos durante el matrimonio.

En relación al **título 2024-03326719**, se solicita la subdivisión de un predio mediante regularización conforme a la Ley 27157, subdividiendo el predio en cuatro sub lotes producto de las fábricas declaradas por el verificador competente. Durante la revisión del título, se advierte que el titular registral tiene la condición de casado, lo que lleva a solicitar que adjunte **la partida de matrimonio para determinar si se aplica el tercer párrafo del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios**. Este artículo establece **que, en el caso de que la edificación se haya realizado durante el matrimonio, la propiedad debe considerarse parte de la sociedad conyugal y el asiento de dominio debe extenderse a favor de ambos cónyuges**.

A pesar de que se solicitó la partida de matrimonio, los solicitantes no subsanaron la observación formulada. La documentación presentada no logró acreditar ante el registro que el bien fuera propio y no perteneciera a la sociedad conyugal. Como resultado de esta falta de subsanación, el expediente fue finalmente tachado por vencimiento del asiento de presentación, ya que no se presentó la información adecuada para probar que el bien era de carácter exclusivo. Como consecuencia, la solicitud de subdivisión y la regularización del predio fueron rechazadas debido a la falta de documentación que acreditara la propiedad del bien.

En relación al **título 2024-00204146**, ⁴ se solicita la ampliación de la **declaratoria de fábrica** respecto a la sección 20, conforme a la Ley 29090, y la elección de un presidente para la junta de propietarios. Durante la revisión del título, se observa que el titular registral tiene la condición de casado, por lo que se solicita que adjunte la partida de matrimonio con el fin de determinar si aplica el **tercer párrafo del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios**. Este artículo establece **que, en casos de sociedad conyugal, el bien adquirido durante el matrimonio debe ser registrado a favor de ambos cónyuges**.

El titular registral presenta la partida de matrimonio, pero se determina que la construcción se encuentra ubicada en el cuarto piso, que corresponde a la sección 20, siendo esta una ampliación sobre la azotea del edificio, lo que implica que el propietario edificó sobre terreno propio, pero durante la vigencia de la sociedad conyugal. El título fue apelado y, mediante la Resolución N° 3089-2024-SUNARP-TR (NSIR-T), la sala ordenó la inscripción correspondiente sin extender el dominio a favor de la sociedad conyugal. Esta decisión se tomó en base a que la aplicación del artículo 79 del RIRP solo

es válida para la edificación construida sobre terreno, y no para los casos de ampliación, modificación o remodelación, entre otros. Así, la inscripción se realizó conforme a la normativa aplicable, ya que el bien no estaba sujeto a la sociedad conyugal.

En relación a la **precedente de observancia obligatoria CCXX Pleno Registral-TEMA 1**, se aborda una cuestión clave sobre la propiedad de una fábrica levantada sobre un terreno que pertenece a **uno de los cónyuges durante la vigencia de la sociedad de gananciales**. El pleno establece que, aunque la finca es de propiedad exclusiva de uno de los cónyuges, la fábrica construida sobre el terreno puede ser considerada como parte del patrimonio común de la sociedad de gananciales si se demuestra que fue financiada con recursos comunes de la sociedad. El Pleno señala que la edificación, aunque levantada sobre un terreno de carácter privado de uno de los cónyuges, si se realiza durante la vigencia de la sociedad de gananciales con recursos comunes, puede ser considerada un bien ganancial, ya que forma parte de la actividad económica realizada por ambos cónyuges en el marco del matrimonio.

No obstante, el pleno establece que esta regla no se aplica a los casos en los que solo se han realizado ampliaciones o modificaciones en un inmueble ya existente. En tales casos, la naturaleza del bien no cambia automáticamente a bien social, ya que la modificación no se considera una creación de un nuevo bien, sino una transformación del existente. Esto implica que las ampliaciones o modificaciones, aunque realizadas con recursos comunes de la sociedad, no se consideran bienes gananciales de forma automática. En cambio, pueden estar sujetas a otras formas de compensación o distribución entre los cónyuges, dependiendo de las circunstancias y las pruebas presentadas, como los recursos utilizados para dichas obras.

Este precedente subraya la importancia de establecer una distinción clara en la normativa sobre la clasificación de los bienes de la sociedad de gananciales, especialmente cuando se trata de propiedades que involucran tanto bienes propios como bienes gananciales. Además, el pleno sugiere que el proceso de inscripción de la propiedad debe garantizar que, si se presenta una declaratoria de fábrica sobre un terreno de uno de los cónyuges, se reconozca correctamente la naturaleza de la fábrica como un bien ganancial, pero sin que esto implique la conversión automática del terreno en bien social.

Finalmente, el pleno destaca la necesidad de que el reglamento del Registro de Predios sea más claro y preciso, particularmente en lo que respecta a cómo se deben registrar tanto la fábrica como el terreno. Esto es crucial para evitar disputas y para

asegurar que la ley se aplique de manera equitativa y transparente en casos de bienes gananciales. Así, se propone que, en caso de que se quiera transformar un terreno privado en bien social, se establezca un mecanismo adecuado que permita formalizar este cambio de estatus, garantizando el cumplimiento de los derechos de ambos cónyuges.

En relación a la **precedente de observancia obligatoria CCLVI PLENO REGISTRAL-TEMA 5**, se aborda la aplicación del artículo 310 del Código Civil respecto a la **calidad de bien social** de un **edificio construido sobre suelo propio de uno de los cónyuges, en el contexto de una ampliación de fábrica**. El Pleno analiza específicamente cómo debe tratarse la ampliación de una construcción existente sobre un terreno que es propiedad de uno de los cónyuges, considerando los efectos patrimoniales que esta ampliación genera dentro de la sociedad de gananciales.

El artículo 310 del Código Civil establece que los bienes adquiridos durante el matrimonio, por título oneroso, son bienes gananciales, salvo prueba en contrario. En este sentido, si la construcción de un edificio o fábrica se realiza sobre **un terreno que es de propiedad exclusiva de uno de los cónyuges**, y se financia con recursos comunes, dicho edificio debe considerarse un bien social. Sin embargo, el pleno especifica que esta norma solo se aplica a las edificaciones nuevas, **y no a los casos de ampliación, modificación o remodelación** de una propiedad ya existente. Esto significa que, si un edificio ya existente es ampliado o remodelado, el incremento de valor generado por esta ampliación no convierte automáticamente al bien en un bien social, ya que la naturaleza del bien no cambia, sino que simplemente se modifica.

Este precedente establece una clara distinción entre edificaciones nuevas y modificaciones o ampliaciones de propiedades existentes, lo que es fundamental para determinar si una construcción o una mejora realizada durante el matrimonio debe considerarse parte del patrimonio común de la sociedad de gananciales o si sigue siendo un bien propio del **cónyuge propietario del terreno**. En el caso **de la ampliación de la fábrica**, si la misma se realizó con recursos comunes durante la vigencia de la sociedad de gananciales, esa ampliación podría ser considerada un bien social, pero no el terreno sobre el que se edificó.

La resolución también subraya que el incremento de valor generado por la ampliación puede estar sujeto a reglas de compensación o distribución dentro del proceso de liquidación de la sociedad de gananciales, dependiendo de las circunstancias particulares del caso, como la aportación de recursos por parte de los cónyuges y la procedencia de dichos recursos.

En este sentido, el Pleno enfatiza la necesidad de una normativa registral clara que contemple cómo deben tratarse los bienes en estos casos intermedios, en los que se producen ampliaciones o modificaciones de un bien ya existente, sin que esto implique un cambio automático en la naturaleza del bien. Además, resalta la importancia de la prueba documental y pericial para determinar el origen de los fondos utilizados y el tipo de mejora realizada, lo que puede influir directamente en la determinación de la naturaleza del bien y su clasificación como ganancial o propio.

Respecto al **precedente de observancia obligatoria del Pleno Registral (2-2003) TEMA 3**, se aborda La Resolución N.º 003-2002-ORLC/TR en donde se estableció que la mera declaración unilateral del cónyuge adquirente en una escritura pública resulta insuficiente para desvirtuar la **presunción legal de bien social** contemplada en el artículo 311 del Código Civil peruano.

El surgimiento de este precedente respondió a la imperiosa necesidad de precisar las condiciones bajo las cuales un bien inmueble, adquirido durante la vigencia de la sociedad conyugal, podía ser inscrito en el Registro de Predios con carácter de bien propio. El Tribunal Registral (TR) enfatizó que, en adición a la manifestación de voluntad, se requería la presentación de prueba objetiva y fehaciente que acreditara el origen y la procedencia de los fondos utilizados para la adquisición, o bien, la naturaleza intrínseca del bien. Con esta exigencia, el Tribunal Registral buscó fortalecer la certeza y la fe pública registral, previniendo eventuales actos de fraude, simulación o desmedro patrimonial en perjuicio del cónyuge no interviniente.

No obstante, un examen minucioso de esta resolución a la luz del artículo 310 del Código Civil (referente a los bienes sociales y propios) y **del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP)**, revela una delimitación funcional difusa. El registrador público, al aplicar este precedente, se ve compelido a ejecutar una labor compleja: determinar la naturaleza jurídica (propia o social) de un bien edificado o adquirido bajo el marco de la sociedad conyugal.

Si la exigencia probatoria impuesta por el precedente excede el ámbito de la verificación documental formal y objetiva, se introduce un riesgo significativo. El registrador se enfrenta a la evaluación sustantiva de hechos y medios probatorios, tarea que, por su naturaleza, se aproxima peligrosamente a la función jurisdiccional. Ello contraviene el principio constitucional de la separación de funciones, reservada de manera exclusiva al Poder Judicial, conforme al artículo 139, inciso 1, de la Constitución Política del Perú.

Ahora bien, a través de la **Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el Expediente N.º 08259-2013-PA/TC (caso Yrene Vega Rojas)** constituye un hito jurisprudencial cardinal en la esfera del debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales. El thema decidendum se centró en la exclusión patrimonial de un bien inmueble del acervo de la sociedad de gananciales, lo cual ocurrió durante un proceso de divorcio.

La demandante interpuso una acción de amparo contra los magistrados del Poder Judicial, argumentando que la decisión judicial fue emitida a través de un simple decreto carente de fundamentación suficiente, lo que conllevó a la transgresión de su derecho fundamental a una resolución debidamente motivada. El Tribunal Constitucional (TC) identificó que la resolución cuestionada omitió la evaluación de pruebas esenciales —tales como la construcción del inmueble durante el matrimonio, financiada mediante un crédito hipotecario— y que, al carecer de un análisis probatorio, configuró una flagrante infracción del artículo 139, inciso 5, de la Constitución Política del Perú.

El TC enfatizó categóricamente que toda decisión jurisdiccional que tenga la potencialidad de afectar derechos sustanciales, como el de propiedad, debe inexcusablemente sustentarse en un razonamiento jurídico explícito, claro y verificable. El juzgador no puede limitarse a la emisión de un mero acto formal o de trámite cuando su pronunciamiento incide directamente en la naturaleza patrimonial de un bien. Por consiguiente, la ausencia de motivación integral dota de carácter arbitrario a la decisión, menoscabando el núcleo esencial del derecho al debido proceso.

En aplicación del principio pro actione, el Tribunal determinó que, a pesar de los posibles errores en la vía procedimental seleccionada por la demandante, su actuación fue diligente. Por ello, correspondía un análisis de fondo de la controversia constitucional.

En consecuencia, el máximo intérprete de la Constitución declaró fundada la demanda de amparo, dispuso la nulidad de la resolución judicial impugnada y ordenó la emisión de una nueva decisión mediante un auto debidamente sustentado. Este fallo reafirma el postulado de que las resoluciones judiciales deben ser el reflejo de una ilación lógica y jurídica que permita el control de legalidad y legitimidad de los actos jurisdiccionales.

De igual modo, la sentencia advierte de forma perentoria que la forma procesal utilizada (decreto o auto) no puede erigirse como una limitación o restricción de derechos materiales. El pronunciamiento fortalece así la figura del juez como garante primordial del debido proceso y de la recta administración de justicia.

El caso Vega Rojas resulta de una importancia crítica para el estudio del principio constitucional de exclusividad jurisdiccional, especialmente en el contexto del procedimiento registral, como la declaratoria de fábrica.

Esta sentencia demuestra la trascendencia de que las determinaciones que inciden en la naturaleza jurídica de los bienes —singularmente, la calificación de un inmueble como bien propio o social— deben ser adoptadas de forma privativa por los jueces y no por órganos de naturaleza administrativa. Este criterio judicial provee un sólido respaldo al argumento de que el registrador público debe abstenerse de ejercer funciones de valoración jurídica con efectos que equivalgan a una función jurisdiccional, pues ello implicaría una vulneración directa al principio de exclusividad del Poder Judicial. En conclusión, el fallo refuerza la necesidad imperante de delimitar con claridad las competencias administrativas y las jurisdiccionales para asegurar la seguridad jurídica y la cabal protección de los derechos fundamentales.

En relación con la **Casación N° 1313-2019-Tacna**, el demandante, Fermín Condori Sutti, solicita el reconocimiento judicial de una unión de hecho con la demandada, Nanci Ticahuanca Calizaya, desde 1988 hasta 2014, y la posterior liquidación del inmueble ubicado en la Cooperativa de Vivienda Gregorio Albarracín. El demandante argumenta que ambos convivieron y construyeron el inmueble durante ese período. Por su parte, la demandada niega la relación desde 1988 y sostiene que el inmueble fue adquirido por una relación anterior, además de cuestionar la veracidad de la firma en un acta que indicaba 18 años de convivencia.

La sentencia inicial reconoce parcialmente la demanda, declarando la existencia de la unión de hecho entre las partes desde 1988 hasta 2006, y ordena la liquidación del inmueble en partes iguales. Sin embargo, en la apelación, la demandada cuestiona la valoración probatoria, argumentando que el terreno fue adquirido antes de la convivencia y que el demandante no participó en la construcción. La Corte de Apelaciones revoca parcialmente la sentencia, estableciendo que solo las construcciones realizadas durante la convivencia deben ser liquidadas, excluyendo el terreno de dicha partición.

La Corte Suprema se pronuncia, reconociendo la validez de la unión de hecho, que se mantuvo desde 1988 hasta 2006. Además, concluye que las construcciones realizadas durante la convivencia deben ser consideradas bienes sociales, conforme al artículo 310 del Código Civil. En cuanto al terreno, se mantiene como propiedad exclusiva de la demandada, ya que fue adquirido antes de la convivencia.

La Corte ratifica que las construcciones, realizadas con recursos comunes durante la sociedad de hecho, deben ser liquidadas como bienes sociales, mientras que el terreno no. También subraya que la sentencia de vista fue errónea y debe ser anulada.

El fallo reafirma que la unión de hecho fue válida, se reconoce el carácter social de las edificaciones, y la distribución de los bienes debe hacerse de acuerdo con la normativa vigente. La Corte también destaca que los trabajos e ingresos durante la convivencia se consideran parte del caudal común, independientemente de que uno de los cónyuges no haya trabajado fuera del hogar.

Se critica la falta de análisis más profundo sobre el iletramiento de la demandada, así como la valoración selectiva de las pruebas. Además, la Corte no abordó adecuadamente la relación anterior de la demandada, que fue utilizada para cuestionar la validez temporal de la unión. A pesar de estas críticas, el caso resalta la importancia de la prueba pericial para determinar la antigüedad de las construcciones y el valor de los bienes sociales en el contexto de una unión de hecho.

En relación con la **Casación N° 3199-2010 La Libertad**, el conflicto gira en torno a la propiedad de un inmueble que fue adquirido por el demandado antes del matrimonio, pero que fue objeto de ampliaciones durante la vigencia de la sociedad conyugal. La demandante, María Teresa Pinto Rojas, solicita que el inmueble sea reconocido como bien social, argumentando que, aunque fue adquirido antes del matrimonio, las ampliaciones realizadas durante la convivencia fueron financiadas con recursos comunes. El demandado, Julio Emilio Francisco Pereyra Arizola, admite que se realizaron ampliaciones durante el matrimonio, pero sostiene que el inmueble fue totalmente pagado antes de su unión con la demandante y, por lo tanto, debe considerarse como bien propio.

En primera instancia, el tribunal declaró infundada la demanda, argumentando ¹ **que el inmueble fue adquirido y pagado antes del matrimonio**. La apelación ratificó esta decisión, pero la Corte Suprema consideró que la sentencia de vista no había valorado correctamente la naturaleza de las ampliaciones realizadas durante el matrimonio, las cuales debían considerarse bienes sociales si se financiaron con recursos comunes. La Corte Suprema recalca que, conforme al artículo 310 del Código Civil, las construcciones realizadas con recursos de la sociedad de gananciales, aunque en un terreno de propiedad exclusiva de uno de los cónyuges, deben considerarse bienes sociales.

La Corte Suprema declara fundado el recurso de casación interpuesto por la demandante, corrigiendo la interpretación de los tribunales inferiores. La decisión final reconoce las ampliaciones realizadas durante el matrimonio como bienes sociales, pero

no así el terreno ni el inmueble original, ya que estos fueron adquiridos antes del matrimonio.

La sentencia subraya que, aunque el inmueble fue adquirido antes del matrimonio, las mejoras y ampliaciones realizadas con recursos de la sociedad de gananciales deben ser consideradas parte del patrimonio común. La Corte también refuerza la aplicación del artículo 310 del Código Civil, que establece que los bienes adquiridos durante el matrimonio con recursos comunes, en este caso las ampliaciones, deben ser tratados como bienes sociales.

Se critica la falta de análisis profundo sobre el origen de los recursos utilizados en las ampliaciones, especialmente considerando que uno de los cónyuges no trabajaba fuera del hogar. Además, se resalta que la aplicación de la normativa sobre los bienes sociales debe basarse en la correcta identificación de los recursos utilizados y en la debida evaluación de las pruebas aportada

En relación con la **Casación N° 4640-2018 Arequipa**, el conflicto se centra en la propiedad de un inmueble ubicado en la Urbanización José Carlos Mariátegui Amauta, en Paucarpata, Arequipa. La demandante, Nora Rosalbina Machicao Angles, solicita que se reconozca como bien propio un inmueble adquirido en 1968, antes de su matrimonio en 1978, argumentando que las construcciones realizadas en el inmueble fueron financiadas con recursos propios, como herencias y ventas de bienes. Por su parte, el demandado, Claudio Alfredo Sánchez Beraún, admite que el terreno fue adquirido antes del matrimonio, pero argumenta que las ampliaciones realizadas durante la convivencia deben considerarse parte de la sociedad de gananciales, ya que fueron financiadas con recursos comunes.

En primera instancia, el tribunal declaró parcialmente fundada la demanda, reconociendo como bienes propios la sección segunda y la zona del fondo de la sección tercera del inmueble, mientras que la zona izquierda de la sección tercera fue considerada parte de la sociedad de gananciales. Sin embargo, en la apelación, la sentencia fue revocada, y se determinó que las construcciones realizadas durante el matrimonio con recursos comunes debían ser consideradas bienes sociales, excluyendo la división del terreno en partes iguales.

La Corte Suprema, al revisar el caso, reconoció que el terreno fue adquirido antes del matrimonio, por lo que era bien propio de la demandante. No obstante, las construcciones realizadas durante la convivencia, con recursos comunes, debían considerarse bienes sociales, conforme al artículo 310 del Código Civil. Aceptando el

informe pericial ¹ que determinó la antigüedad de las construcciones, la Corte validó que las mejoras realizadas durante la convivencia eran bienes sociales. Finalmente, revocó la sentencia de vista y confirmó la decisión de la primera instancia, que había clasificado como bienes propios la sección segunda y del fondo de ² la sección tercera, y la zona izquierda de la sección tercera como bien social.

Este fallo reafirma la distinción entre los bienes propios y los bienes sociales dentro del régimen de sociedad de gananciales. La Corte aclaró que las construcciones realizadas con recursos comunes durante el matrimonio deben ser tratadas como bienes sociales, mientras que el terreno, adquirido antes del matrimonio, sigue siendo bien propio de la demandante. Sin embargo, se destacó la importancia de una valoración más profunda sobre el origen de los fondos utilizados para las construcciones, lo que podría haber aportado una mayor claridad en la aplicación de la normativa.

En relación con la **Casación N° 3634-2012 Ica**, el conflicto surge sobre la división de ¹ un bien inmueble que pertenece a la sociedad conyugal conformada por Isaac Felipe Madueño Dura y Dora Rosa Candelaria Prado de Madueño. El recurso de casación fue interpuesto por Adrián Sánchez Vargas y María Asunción Laura de Sánchez, quienes alegan que la propiedad ha pasado a ser de titularidad compartida, y que, por lo tanto, deben dividirse. Los recurrentes señalan que existen derechos de terceros registrados y que no se ha considerado adecuadamente la posibilidad de dividir los bienes antes de la liquidación de la sociedad de gananciales.

El tribunal de primera instancia determinó que ³ los bienes dentro de la sociedad de gananciales son indivisibles hasta que se complete el proceso de liquidación. La apelación fue rechazada, y la Corte Suprema reafirmó la postura de que mientras la sociedad de gananciales no se haya disuelto y liquidado conforme a la ley, no se puede proceder a la división de los bienes que la componen. La Corte considera que la sociedad de gananciales genera un patrimonio autónomo e indivisible, lo que impide cualquier intento de partición o enajenación de los bienes mientras no se cumpla el proceso de liquidación.

La Corte Suprema subraya la importancia de seguir estrictamente las disposiciones del Código Civil sobre la sociedad de gananciales. En este sentido, el fallo ⁴ señala que los derechos de propiedad sobre los bienes dentro de la sociedad no son considerados efectivos hasta que se realice la liquidación, y que mientras no se haya formalizado este proceso, los bienes de la sociedad deben ser mantenidos indivisibles. Además, el fallo destaca la necesidad de procedimientos claros para la liquidación y partición de los bienes, para evitar confusiones en el futuro.

Este caso resalta el principio de que ¹ los bienes dentro de una sociedad de gananciales deben mantenerse indivisibles hasta que se cumpla el proceso de liquidación, con el fin de preservar la integridad del patrimonio familiar. La Corte también enfatiza que los bienes no pueden ser ejecutados ni divididos hasta que no se finalice este proceso, lo cual busca proteger los derechos de ambos cónyuges y garantizar que la liquidación se haga de manera justa y conforme a la ley.

En relación a la **Casación N.º 3307-2016-Tacna**, emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia, abordó una acción de nulidad de acto jurídico interpuesta por el demandante, Carmelo Chura Huisa, contra su ex cónyuge, Candelaria Anahua Anahua, y la tercera adquirente de los bienes. El núcleo del litigio radicaba en la venta unilateral de puestos comerciales efectuada por la exesposa, bajo la premisa de que tales bienes formaban parte del haber de la sociedad de gananciales y, por ende, requerían el consentimiento de ambos para su disposición.

El máximo tribunal se centró en evaluar la observancia del debido proceso y la motivación de la sentencia de vista, así como en determinar la naturaleza jurídica (propia o social) de los bienes en disputa. La Corte Suprema concluyó que no todo bien adquirido durante la vigencia del vínculo matrimonial ostenta inherentemente el carácter de social, citando las excepciones contempladas en el artículo 302 del Código Civil.

La Corte Suprema ratificó que el derecho al debido proceso exige el acatamiento de la debida motivación de las resoluciones judiciales, la valoración razonada del acervo probatorio y la garantía de la tutela procesal efectiva. En su rol de instancia revisora, la Sala Civil Transitoria validó el fallo de la Sala de Vista, argumentando que este había cumplido con la carga de motivación al valorar los medios de prueba.

No obstante, la Corte Suprema consideró suficiente para excluir los bienes del régimen de gananciales la mera manifestación de voluntad declarada bajo juramento por los cónyuges durante su ulterior proceso de divorcio, donde afirmaron no haber adquirido bienes sociales. Este enfoque es objetable porque privilegia la formalidad sobre la materialidad y la presunción legal (artículo 311 del CC), ya que el Tribunal aceptó la simple declaración de los interesados sin exigir ni verificar la prueba objetiva de la procedencia de los fondos para la adquisición, prueba que es inherente a la naturaleza propia del bien. Al basar la decisión en la sola manifestación de voluntad, se corre el riesgo de convalidar simulaciones y desproteger al cónyuge que no intervino o a terceros, erosionando la robustez probatoria que debe acompañar la calificación de bienes conyugales.

La Corte Suprema precisó, de forma correcta, que la calificación de un bien no depende exclusivamente del momento de su adquisición, sino de las condiciones intrínsecas de la misma y de las excepciones legales. Reafirmó que la sola existencia del matrimonio no genera una presunción inquebrantable, sino que se deben verificar las condiciones (título oneroso o gratuito) y la causa de adquisición. Bajo este entendimiento, el recurso de casación fue desestimado, manteniendo la validez del acto de compraventa.

Este pronunciamiento es fundamental para el estudio del principio de exclusividad jurisdiccional en el contexto del procedimiento registral, particularmente en la declaratoria de fábrica. La Casación reafirma que la determinación de la naturaleza propia o social de un bien constituye una función jurisdiccional compleja, que exige una valoración jurídica exhaustiva, un análisis probatorio riguroso y la aplicación de normas sustantivas.

Este criterio judicial refuerza la tesis de la improcedencia de que los registradores públicos asuman competencias de interpretación patrimonial con efectos dirimentes, puesto que tal actividad pertenece de modo privativo al Poder Judicial. Por lo tanto, el fallo contribuye significativamente a la delimitación de la frontera funcional entre la esfera administrativa registral y la esfera jurisdiccional, asegurando la seguridad jurídica y la observancia del principio constitucional de exclusividad judicial.

La **Sentencia N.º 190-2017-FC-2JFP**, emanada del Segundo Juzgado de Familia de Arequipa (Exp. N.º 00177-2014-0-0412-JM-CI-01), resolvió la demanda de declaración judicial de bien propio promovida por doña Nora Machicao Angles contra su cónyuge, el señor Claudio Sánchez Beraun. La pretensión se centró en el reconocimiento del carácter propio del inmueble situado en Paucarpata, cuya adquisición del terreno se remontaba al año 1968, es **decir, con anterioridad a la celebración del matrimonio** en 1978.

La demandante fundamentó su solicitud alegando que las edificaciones posteriores erigidas sobre el predio fueron financiadas mediante la utilización de bienes heredados y recursos económicos personales, sin contribución alguna del demandado. Para dirimir la controversia, el órgano jurisdiccional procedió a la evaluación rigurosa de los elementos probatorios presentados, incluyendo prueba documental, informes periciales y declaraciones testimoniales, con el fin de determinar la antigüedad de las construcciones, el origen de los fondos (incluidos préstamos hipotecarios) y, en consecuencia, la naturaleza jurídica de cada sector del inmueble.

El análisis jurídico del juez se sustentó en la aplicación de los artículos 311 y 302 del Código Civil, normativas que establecen la presunción de bien social y las excepciones relativas a los bienes propios, respectivamente. El fallo precisó que todo bien adquirido durante la vigencia del matrimonio se presume social, a menos que se demuestre lo contrario, recayendo la carga de la prueba en quien invoca la propiedad exclusiva.

En el caso particular, se comprobó fehacientemente que el terreno y ciertas secciones de las edificaciones existían con anterioridad al inicio de la sociedad de gananciales, por lo que su calificación como bienes propios resultó pertinente. No obstante, la valoración probatoria también permitió acreditar que una fracción de las construcciones —específicamente, la sección izquierda de la tercera planta— fue ejecutada durante el matrimonio y se financió mediante recursos obtenidos por préstamos conjuntos. Dicha porción, conforme a ley, fue consecuentemente calificada como bien social.

El fundamento de la decisión radicó en la valoración integral y razonada de la prueba, destacándose el informe pericial, que determinó la antigüedad cronológica de las edificaciones. El Juzgado estableció una distinción precisa: mientras que la sección segunda y una parte de la sección tercera fueron erigidas antes del vínculo conyugal, otra parte se levantó dentro de la vigencia del régimen de gananciales. Por este motivo, la demanda fue declarada fundada en parte, reconociendo de manera parcial la pretensión de la actora. Este pronunciamiento subraya que la determinación de la naturaleza jurídica de un bien exige una labor técnica, probatoria y jurídica especializada, constituyendo una función estrictamente jurisdiccional.

La sentencia resulta de una pertinencia fundamental para la investigación sobre el principio constitucional de exclusividad jurisdiccional en el contexto de los procedimientos registrales de declaratoria de fábrica. Este caso judicial reafirma la competencia privativa del Poder Judicial para dirimir la calificación patrimonial de los bienes dentro del régimen conyugal, un proceso que involucra una interpretación y valoración jurídica de una complejidad considerable.

En consecuencia, el caso constituye una evidencia clara de que este tipo de decisiones, que implican una determinación patrimonial y jurídica sustancial, no pueden ser asumidas por órganos de naturaleza administrativa, como los registradores públicos. La función de estos últimos se restringe a la calificación formal de documentos y no abarca la resolución de controversias jurídicas de fondo.

La sentencia, con su análisis probatorio y jurídico profundo, subraya la necesidad ineludible de que tales materias permanezcan bajo la competencia exclusiva del Poder Judicial. Esto garantiza el respeto a la separación de funciones entre la administración pública y la jurisdicción, proveyendo la debida seguridad jurídica a los administrados y resguardando el principio de legalidad.

3.2 Análisis de resultados

En relación con el **objetivo específico 01**, que es: *“Analizar cómo la práctica del artículo 79 del RIRP en el procedimiento registral de declaratoria de fábrica puede incidir en la competencia exclusiva del Poder Judicial, al otorgar a los registradores facultades de valoración probatoria con efectos jurisdiccionales”*; el análisis de los títulos y las respuestas de los entrevistados revela cómo el procedimiento administrativo de la declaratoria de fábrica, al ser manejado por los registradores, incide en la competencia exclusiva del Poder Judicial. Los entrevistados coinciden en que el principio de separación de poderes debe ser respetado para garantizar la imparcialidad en la administración de justicia. Sin embargo, al otorgar a los registradores la función jurisdiccional —como decidir sobre los derechos de propiedad y la validez de los bienes— por la regulación del tercer párrafo del artículo 79 del RIRP, se genera una interferencia directa en la jurisdicción del Poder Judicial. Este poder del Estado tiene la facultad para resolver conflictos jurídicamente relevantes, a través de la subsunción de las normas positivas al caso particular, siendo esta facultad indelegable (Reggiardo, 2000). Los registradores, al tomar decisiones sobre la propiedad sin la intervención de un juez, no solo están asumiendo funciones que no les corresponden, sino que están debilitando el estatus jurídico de los magistrados, quienes son los responsables de interpretar y aplicar la ley de forma objetiva e imparcial.

Este punto se refleja claramente en los títulos analizados, como el Título 2024-02244231, en el cual la solicitud de declaratoria de fábrica fue rechazada debido a la falta de documentación clave, como la partida de matrimonio. En este título, el registrador al tomar una decisión administrativa, en realidad tomó una decisión jurisdiccional al buscar determinar la naturaleza del bien. Este fenómeno incide en la competencia exclusiva del Poder Judicial al reducir su facultad de intervención en asuntos de gran relevancia jurídica, como los derechos de propiedad. La actuación de los registradores en este caso desplazó a los jueces de su rol, asumiendo una responsabilidad que debería ser exclusivamente jurisdiccional, ello se aprecia claramente al revisar la Sentencia del

Tribunal Constitucional recaída en el Expediente N.º 08259-2013-PA/TC (caso Yrene Vega Rojas), por cuanto el TC indica que la determinación de la condición del bien inmueble (propio o conyugal) no solo implica valorar el acto que sustenta la titularidad del bien inmueble, sino más bien, otros medios documentales, como el préstamo hipotecario para realizar las edificaciones sobre el terreno durante la vigencia del régimen de la sociedad de gananciales. Así, el TC manda que los actos que impliquen la disposición sobre un inmueble, requieren una debida motivación. De hecho, la valoración de los documentos y la motivación de las decisiones judiciales son actos ajenos a la calificación registral en el procedimiento de declaratoria de fábrica.

El Entrevistado 2 también explicó que el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) otorga a los registradores funciones judiciales, lo que es claramente una intromisión de funciones que corresponderían al Poder Judicial. En el Título 2024-02599914, el rechazo del título debido a la falta de pruebas necesarias, muestra cómo los registradores, al tomar decisiones sobre la propiedad, están asumiendo competencias judiciales. Este tipo de intervenciones afecta directamente el rol de los magistrados, ya que les arrebatan la posibilidad de juzgar sobre casos que involucren derechos fundamentales. Al delegar funciones judiciales a los registradores, se está alterando el equilibrio de poder y reduciendo el alcance de la intervención judicial en temas que deben ser tratados bajo las garantías del debido proceso.

En el título 2024-02778593, donde la falta de documentación llevó a la tacha de la solicitud, se observa nuevamente cómo la intervención del registrador en el análisis de derechos de propiedad incide en la competencia exclusiva del Poder Judicial. En estos casos, los registradores toman decisiones que afectan los derechos fundamentales de los administrados sin la debida revisión judicial, lo que reduce las facultades del Poder Judicial para ejercer su función exclusiva en la interpretación de la ley. La incidencia en la competencia exclusiva del Poder Judicial se ve directamente afectado por la delegación de funciones judiciales a los registradores.

El Entrevistado 3, en sus respuestas, también menciona cómo la delegación de funciones judiciales a los registradores no solo afecta la imparcialidad del procedimiento, sino que incide en la competencia exclusiva del Poder Judicial, siendo los magistrados los encargados de emitir juicios basados en pruebas y hechos dentro del marco legal. Este concepto es claramente visible en el Título 2024-02416281, donde se presentó la partida de matrimonio y tras verificar que la fecha de celebración del matrimonio fue con posterioridad a la culminación de edificación, el registrador procedió con la inscripción

sin extender el asiento de traslado de dominio a favor de la sociedad conyugal, sin embargo, si la construcción hubiese sido realizada durante la vigencia del matrimonio la única forma de inscribir lo solicitado sería quitando la calidad de bien propio de bien e inscribirlo a favor de la sociedad conyugal. En este caso, la falta de intervención judicial deja a los magistrados fuera del proceso de toma de decisiones, afectando directamente su rol y autoridad en la interpretación de los derechos de propiedad, asimismo, existe un retraso en la inscripción del saneamiento de la propiedad, es decir la inscripción de la declaratoria de fábrica, por dilucidarse a la vez derechos de propiedad.

En el Título 2024-03033139, se advirtió que dos de los titulares registrales eran casados, por lo que tras solicitarse las partidas de matrimonio para determinar si era aplicable el artículo 79 del RIRP, se concluyó que la edificación había terminado de edificarse durante la vigencia de la sociedad conyugal y tras no demostrarse que la edificación había sido construida con caudal propio es que se señaló que la única forma de inscribir lo solicitado era inscribiendo la declaratoria de la fábrica con el traslado de dominio en favor a favor de la sociedad conyugal, evidenciando que dicha decisión incide en la competencia exclusiva del Poder Judicial. En lugar de permitir que los jueces resuelvan sobre los derechos de propiedad, la toma de decisiones sobre estos derechos recae en los registradores, lo que socava la autoridad judicial y elimina el control judicial necesario para garantizar un proceso legal justo y equitativo.

Finalmente, en los Títulos 2024-03119914 y 2024-03326719 se subraya cómo la falta de intervención judicial y la intervención de los registradores en las decisiones sobre la propiedad de los bienes afectan la imparcialidad del procedimiento administrativo, ya que o se inscribe lo solicitado incluyendo el asiento a favor de la sociedad conyugal o no es posible la inscripción, ya que no acreditan la condición de bien propio en el registro. Estos títulos ilustran cómo en la declaratoria de fábrica, al dilucidarse derechos de propiedad sin una intervención judicial adecuada, desplaza la facultad de los magistrados para intervenir en casos de propiedad, al otorgar a los registradores facultades de valoración probatoria con efectos jurisdiccionales.

En relación al otorgamiento a los registradores de facultades de valoración probatoria con efectos jurisdiccionales, también es importante mencionar que el CCXX Pleno Registral-TEMA 1, que trata sobre una fábrica levantada sobre terreno propio de uno de los cónyuges durante la vigencia de la sociedad de gananciales, refuerza la idea de que las decisiones sobre bienes, especialmente cuando se trata de la determinación de si son propios o sociales, deben ser tomadas por el Poder Judicial, no por los registradores.

La intervención de los registradores en la determinación de la condición del bien (propio o conyugal) no corresponde al procedimiento registral, ya que este tipo de decisiones debe ser resuelto por los jueces.

Asimismo, el CCLVI Pleno Registral-TEMA 5, respecto de la aplicación del artículo 310 del Código Civil sobre la calidad de bien social de un edificio construido sobre suelo propio de uno de los cónyuges, al caso de la ampliación de fábrica, también subraya cómo el análisis de la naturaleza de los bienes debe ser realizado por un juez, no por los registradores al excluir los demás supuestos de edificación al realizar una aparente interpretación literal ¹ del segundo párrafo del artículo 310 del Código Civil. Si bien el artículo establece que las construcciones realizadas con recursos comunes durante el matrimonio deben considerarse bienes sociales, la decisión final sobre este tipo de cuestiones jurídicas debe recaer en el ámbito judicial, por cuanto se excluyen ampliaciones, remodelaciones o modificación de edificaciones, sin embargo, dichas variaciones a la edificación también han podido realizarse con caudal social.

El análisis de todos estos títulos, sentencias y precedentes de observancia obligatoria pone de manifiesto que se está incidiendo en la competencia exclusiva del Poder Judicial al otorgarse a los registradores facultades de valoración probatoria con efectos jurisdiccionales en los procedimientos de declaratoria de fábrica en la Zona Registral XII Arequipa. Los registradores, al asumir funciones judiciales, reemplazan a los jueces, afectando la seguridad jurídica de los administrados, quienes se ven privados de la imparcialidad y las garantías judiciales propias de un juicio. La delegación de funciones judiciales a los registradores compromete la integridad del sistema judicial, ya que las decisiones sobre derechos fundamentales como la propiedad deben ser tomadas exclusivamente por los jueces, quienes tienen la facultad para valorar las pruebas y emitir fallos de acuerdo con la ley. Ello exige una revisión profunda de los procedimientos administrativos para garantizar que se respete el papel exclusivo del Poder Judicial en la toma de decisiones sobre derechos fundamentales.

En relación con el **objetivo específico 02**, que busca: *“Examinar de qué manera la interpretación y aplicación del artículo 79 del RIRP afecta la estructura funcional y la autonomía del Poder Judicial en relación con el principio de exclusividad jurisdiccional”*, el análisis de las respuestas de los entrevistados y los títulos muestran una clara distorsión en el funcionamiento del Poder Judicial debido a la delegación de funciones jurisdiccionales a los registradores públicos que forman parte de la instancia administrativa. Asimismo, es importante tomar en cuenta que el principio de exclusividad

en la función jurisdiccional está estrechamente vinculado con el principio de separación de poderes el cual establece que las decisiones sobre los derechos fundamentales, como la propiedad, deben ser tomadas por el Poder Judicial, el cual cuenta con la formación judicial y las competencias necesarias para evaluar y aplicar la ley en estos casos. Sin embargo, en el procedimiento de declaratoria de fábrica, al ser un procedimiento administrativo especial (registral), pone en peligro esta separación, al permitir que una entidad administrativa asuma funciones jurisdiccionales por la interpretación y aplicación del artículo 79 del RIRP, lo que altera la estructura funcional y la autonomía del sistema judicial.

La intervención de los registradores al tomar decisiones sobre derechos de propiedad sin la debida intervención judicial compromete la imparcialidad y la seguridad jurídica en el procedimiento de declaratoria de fábrica. Los registradores, al no contar con las facultades constitucionales necesarias para valorar pruebas o decidir sobre la propiedad, están asumiendo funciones que corresponden al Poder Judicial, creando un procedimiento atípico donde los administrados carecen de las garantías que son otorgadas dentro de un debido proceso judicial. Este desplazamiento de las funciones judiciales afecta directamente la estructura del sistema judicial, ya que los jueces, al perder la facultad de intervenir en estos casos, se ven desplazados de su rol constitucional como los responsables de la interpretación de la ley y la protección de los derechos fundamentales.

El Entrevistado 1 y otros entrevistados coincidieron en que esta delegación de funciones judiciales a los registradores genera un vacío estructural en el Poder Judicial, afectando la autonomía y el orden del sistema judicial. Según el Entrevistado 1, el hecho que dentro del procedimiento de declaratoria de fábrica producto de la interpretación y aplicación del artículo 79 del RIRP se decida sobre la titularidad de un bien al determinar si un bien se mantiene como propio o pasa a formar parte de la sociedad conyugal afecta el control judicial sobre los derechos de propiedad. Este hecho se ve reflejado en el Título 2024-02244231, donde la falta de documentación clave, como la partida de matrimonio, llevó al rechazo de la solicitud de declaratoria de fábrica, ello sin la intervención judicial. El registrador, al rechazar la solicitud sin el análisis judicial adecuado, mostraron cómo esta delegación de funciones judiciales afecta tutela jurisdiccional efectiva, desplazando a los jueces y asumiendo funciones judiciales que no les corresponden, afectando el procedimiento de declaratoria de fábrica que tiene como finalidad sanear la propiedad, ya

que se originan obstáculos para el saneamiento de propiedad al determinar la titularidad del bien materia de declaratoria de fábrica dentro de este procedimiento.

Además, el Entrevistado 2 destacó que el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) otorga a los registradores funciones judiciales, lo que no solo afecta el principio de exclusividad jurisdiccional, sino que también crea una superposición de competencias que altera el funcionamiento adecuado del sistema judicial. Este patrón de intervención de los registradores en cuestiones judiciales se repite en el Título 2024-02416281, donde se solicitó la subdivisión de un predio vía regularización conforme a la Ley 27157, al revisar el título conjuntamente con los antecedentes registrales se advirtió que uno de los titulares había fallecido por lo que al solicitarse al usuario que amplie su rogatoria a fin de extender el asiento de sucesión intestada, se advirtió que uno de los sucesores se encontraba casado, por lo que se requirió la partida de matrimonio a fin de que el registrador verifique si dentro de la vigencia de la sociedad conyugal se realizaron las edificaciones que se estaban solicitando inscribir; tras la revisión de información completa el registrador advirtió que la fecha de celebración de matrimonio fue con fecha posterior a la culminación de la edificación, por lo que determinó que no resultaba aplicable el artículo 79 del RIRP. Ahora bien, todo este análisis y evaluación retrasó la inscripción de este procedimiento de saneamiento y si el registrador hubiese advertido que la construcción se hubiese realizado dentro de la celebración del matrimonio, la inscripción se hubiese obstaculizado más por la determinación de titularidad del bien y ello en el fondo no es una intervención administrativa de los registradores, sino judicial, evidenciando cómo esta delegación de funciones afecta la estructura y el orden del sistema judicial, restando competencias a los jueces y pudiendo originar nuevos procesos judiciales por la titularidad de bienes producto de una intervención errónea en una instancia que no es la competente.

Ahora bien, la Casación N.º 3307-2016-Tacna, emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia, constituye un referente jurisprudencial relevante para delimitar el ámbito de actuación del Poder Judicial frente a la función calificadora de los registradores públicos. En dicho fallo, la Corte precisó que la determinación de la naturaleza jurídica de los bienes —ya sean propios o sociales— exige una labor estrictamente jurisdiccional, que implica la valoración razonada de los medios probatorios, la debida motivación de las resoluciones y la observancia del debido proceso. Este criterio resulta directamente aplicable al análisis del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), en tanto la práctica de dicho precepto ha

permitido que los registradores, al calificar declaratorias de fábrica, realicen apreciaciones sobre la titularidad o régimen patrimonial de los inmuebles, invadiendo con ello competencias exclusivas del Poder Judicial. En consecuencia, la casación reafirma que cualquier valoración jurídica que suponga resolver controversias sobre la propiedad o la composición del patrimonio conyugal pertenece de modo privativo a la función jurisdiccional, de modo que su asunción por parte del sistema registral afectaría la estructura funcional y la autonomía del Poder Judicial, vulnerando el principio constitucional de exclusividad jurisdiccional consagrado en el artículo 139 de la Constitución Política del Perú.

En el Título 2024-02735422, la falta de documentación que permita al usuario acreditar ante el registro que la construcción se realizó con caudal propio provocó que la inscripción de declaratoria de fábrica solo pueda realizarse si conjuntamente se extendía el asiento de inscripción del bien a favor de la sociedad conyugal, es decir la determinación de titularidad del bien producto de la interpretación y aplicación del artículo 79 del RIRP, siendo importante subrayar cómo la delegación de estas funciones a los registradores afecta el orden funcional del sistema judicial. Los registradores, al tomar decisiones de carácter jurisdiccional propia de los jueces, están alterando el proceso de toma de decisiones en lo que respecta a los derechos de propiedad. Esta delegación de funciones judiciales compromete el rol del Poder Judicial y debilita la confianza que debe tener el registro, lo que podría verse reflejado en la seguridad jurídica al evaluar y decidir sobre los derechos fundamentales de los administrados, generando incertidumbre jurídica.

En el Título 2024-02778593, se rechaza la solicitud por la falta de documentación, esto ilustra cómo los registradores, al tomar decisiones sobre derechos de propiedad sin la intervención judicial correspondiente por la interpretación y aplicación del artículo 79 del RIRP, están alterando el orden y la eficacia del sistema judicial. La falta de un análisis judicial adecuado deja a los administrados en una posición de vulnerabilidad, pues no pueden estar seguros de que sus derechos están siendo protegidos de manera imparcial.

Finalmente, el Título 2024-03119914 y el Título 2024-03326719 muestran cómo la intervención de los registradores en la calificación de los derechos de propiedad afecta directamente el orden funcional del sistema judicial por la interpretación del artículo 79 del RIRP, ya que se inscribía lo solicitado incluyendo la extensión del asiento a favor de la sociedad conyugal o en su defecto se procedía con la tacha. Al delegar funciones judiciales a los registradores, se crea un sistema disfuncional en el que las decisiones

sobre derechos fundamentales son tomadas por actores administrativos que no tienen la competencia de realizar un análisis judicial completo. Esta situación socava el Poder Judicial y altera el funcionamiento adecuado del sistema judicial, generando un vacío de autoridad y aumentando la incertidumbre jurídica.

En relación con los precedentes de observancia obligatoria, el CCXX Pleno Registral-TEMA 1 establece ³ que la fábrica levantada en un terreno propio de uno de los cónyuges, siempre que haya sido realizada durante la vigencia de la sociedad de gananciales y utilizando bienes comunes, puede ser considerada un bien ganancial. Sin embargo, la interpretación exacta dependerá de los elementos probatorios que se presenten, como el origen de los fondos utilizados para la construcción. Ahora bien, es importante aclarar que este precedente guarda conformidad con el artículo 79 del RIRP, sin embargo, la conversión de un bien propio en un bien social en mérito a las edificaciones realizadas debe ser decidida por un juez. La intervención de los registradores en este tipo de decisiones, al determinar si un bien es propio o bien social, socava el principio de exclusividad jurisdiccional, ya que corresponde únicamente al Poder Judicial ejercer esa función.

De igual manera, el CCLVI Pleno Registral-TEMA 5, que trata sobre ³ la aplicación del artículo 310 del Código Civil sobre la calidad de bien social del edificio construido sobre suelo propio de uno de los cónyuges, al caso de la ampliación de fábrica, también pone de manifiesto la necesidad de que los jueces tomen las decisiones judiciales definitivas sobre la naturaleza de los bienes, ya que esta es una cuestión jurídica compleja que debe ser tratada en el ámbito judicial y no por un funcionario administrativo, pues en dicho pleno se aclara que esta norma sobre la determinación de la calidad del bien social solo es aplicable a las nuevas edificaciones, señalando que ello debido a una interpretación literal del segundo párrafo del artículo 310 del Código Civil, sin tomar en cuenta que se puede diferenciar las edificaciones realizadas con caudal propia de las realizadas con caudal social como se ha realizado en distintos pronunciamientos por parte del órgano jurisdiccional.

El análisis de la Casación N° 1313-2019-Tacna, la Casación N° 3199-2010 La Libertad, la Casación N° 4640-2018 Arequipa y la Casación N° 3634-2012 Ica refuerza la idea de que las decisiones sobre derechos fundamentales como la propiedad deben estar sujetas al análisis judicial ya que la interpretación del segundo párrafo del artículo 310 del Código Civil únicamente le debe corresponder a la instancia judicial y no a la administrativa como el caso registral al regular el tercer párrafo del artículo 79 del RIRP.

Estas sentencias muestran cómo los jueces tienen la capacidad y la competencia para valorar adecuadamente las pruebas y tomar decisiones que afectan los derechos fundamentales de los administrados, lo cual debe mantenerse dentro de la jurisdicción judicial.

En cuanto a la observación resaltante sobre el artículo 79 del RIRP acerca de ¹la presentación de la partida de matrimonio, es importante recalcar ¹que los registradores están obligados a solicitar la partida de matrimonio para verificar el estado civil del solicitante. De no hacerlo, estarían incurriendo en responsabilidad, además de vulnerar el principio de legalidad. Sin embargo, al aplicarse el artículo 79 del RIRP y se proceda a ¹extender el asiento a favor de la sociedad conyugal cuando en realidad el bien es propio implica que los registradores determinen la titularidad del bien constituyendo una vulneración al principio de exclusividad jurisdiccional regulada en la Constitución. Este principio establece que el análisis sobre la naturaleza de un bien debe ser realizado únicamente por los jueces, quienes tienen la autoridad y las herramientas para aplicar la ley de manera justa y equitativa.

Este análisis demuestra cómo la interpretación y aplicación del artículo 79 del RIRP que conlleva a la delegación de funciones judiciales compromete el orden funcional del sistema judicial en la Zona Registral XII Arequipa, desplazando a los jueces de su rol exclusivo y creando un vacío legal que socava la seguridad jurídica y la imparcialidad en el proceso de toma de decisiones sobre derechos fundamentales. La revisión y ajuste de la distribución de competencias en el procedimiento de Declaratoria de Fábrica es esencial para garantizar que se respete el papel exclusivo del Poder Judicial en la toma de decisiones sobre estos derechos.

En relación con el **objetivo específico 03**, que busca: “*Evaluar el impacto en la seguridad jurídica de los administrados por ¹la extensión del asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal dentro del procedimiento registral de declaratoria de fábrica en la Zona Registral XII Arequipa, 2024*”, se observa cómo la intervención de los registradores en funciones que deberían ser jurisdiccionales genera incertidumbre y afecta de manera significativa la seguridad jurídica de los administrados. La delegación de funciones judiciales a los registradores crea vacíos legales y socava la seguridad jurídica, al punto que los administrados no pueden confiar en que sus derechos de propiedad serán adecuadamente protegidos, ya que para poder inscribir su edificación como parte de un procedimiento de saneamiento a la par el registrador exige la extensión del asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal.

El CCXX Pleno Registral – Tema 1 introduce un criterio relevante sobre la propiedad de edificaciones levantadas durante la sociedad de gananciales, al permitir que una fábrica construida sobre terreno propio de uno de los cónyuges sea considerada bien ganancial cuando se demuestra que fue financiada con recursos comunes. Sin embargo, su aplicación en la Zona Registral XII – Arequipa ha generado controversias, pues al extender el asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal, los registradores deben evaluar el origen de los fondos y realizar valoraciones jurídicas que exceden su competencia administrativa, rozando el ámbito jurisdiccional reservado al Poder Judicial.

Aunque el precedente busca uniformar criterios y otorgar coherencia al sistema registral, su uso sin mecanismos de verificación judicial puede afectar la seguridad jurídica, al permitir inscripciones con valoraciones de fondo no sustentadas judicialmente. Por ello, su correcta aplicación requiere que el reconocimiento del carácter ganancial de una fábrica se base en pruebas judiciales o notariales suficientes, garantizando el respeto al principio de exclusividad jurisdiccional y evitando conflictos patrimoniales entre los administrados.

El CCLVI Pleno Registral – Tema 5 precisa la interpretación del artículo 310 del Código Civil al determinar que solo las edificaciones nuevas construidas durante la vigencia de la sociedad de gananciales sobre terreno propio de uno de los cónyuges pueden considerarse bienes comunes, siempre que se acredite que fueron financiadas con recursos del matrimonio. En cambio, las ampliaciones, remodelaciones o mejoras realizadas en una construcción existente no modifican automáticamente la naturaleza del bien, sino que su valoración dependerá del origen de los fondos empleados.

Este precedente incide directamente en la seguridad jurídica y en la labor de los registradores, pues corrige la práctica extendida de otorgar carácter ganancial a edificaciones por simples ampliaciones, basándose en interpretaciones amplias del artículo 79 del RIRP o del precedente CCXX. Con ello, se busca limitar la discrecionalidad en la calificación registral, evitar excesos en la extensión del dominio y garantizar que las inscripciones reflejen fielmente la realidad jurídica y patrimonial de los cónyuges; sin embargo, no toman en cuenta si es posible diferenciar las edificaciones realizadas con caudal propio de las realizadas con caudal social.

En el Título 2024-02244231, la solicitud fue rechazada debido a la falta de documentación que acreditara que el bien era exclusivamente propio. Este título ejemplifica cómo la intervención de los registradores en la verificación de la titularidad de los bienes compromete la seguridad jurídica de los administrados. Como subrayan los

entrevistados como el Entrevistado 1 y el Entrevistado 2, la determinación de la propiedad debe ser realizada exclusivamente por un tribunal judicial, no por un funcionario administrativo, para garantizar un proceso imparcial y justo.

El Título 2024-02416281, que fue finalmente inscrito, revela cómo la intervención de los registradores al validar documentos como las partidas de matrimonio genera incertidumbre. Aunque el proceso se resolvió favorablemente, el retraso generado por las observaciones sobre la propiedad del bien aumenta la vulnerabilidad de los administrados. Los registradores al tomar decisiones sobre los derechos de propiedad sin la debida intervención judicial dejan a los administrados en una posición vulnerable, ya que no se les garantiza un proceso judicial adecuado que proteja sus derechos de manera efectiva.

En el Título 2024-02599914, la tacha del título muestra cómo la falta de claridad sobre los derechos de propiedad y la sociedad conyugal genera incertidumbre. La falta de pruebas claras y la intervención de los registradores en determinar si un bien es parte de la sociedad conyugal sin pruebas suficientes compromete la seguridad jurídica.

El Título 2024-02735422 muestra cómo los administrados se enfrentan a la incertidumbre cuando los registradores asumen la función de determinar la titularidad de los bienes, un proceso que debe ser jurisdiccional. En este título, aunque se permitió el traslado de dominio a favor de la sociedad conyugal, la falta de claridad en la titularidad de los bienes generó inseguridad además de retraso en el procedimiento de inscripción registral. Este tipo de decisiones administrativas sin supervisión judicial compromete los derechos de los administrados.

La intervención de los registradores también afecta la seguridad jurídica cuando deciden sobre los derechos de propiedad sin un análisis judicial adecuado, como se muestra en el Título 2024-02778593, donde la inconsistencia en la documentación llevó a la tacha del título. Ahora bien, la Casación N° 3199-2010 La Libertad resalta la importancia de la intervención judicial en estos casos, ya que el Poder Judicial es el único facultado para determinar los derechos de propiedad de los administrados.

En el Título 2024-03033139, la falta de intervención judicial y la decisión tomada por los registradores respecto a los derechos de propiedad también subraya cómo la vulnerabilidad jurídica es creada cuando los administrados no pueden recurrir a un tribunal judicial para que se valore su propiedad. Este título ilustra cómo la delegación de funciones judiciales a los registradores crea un vacío legal que afecta la seguridad jurídica, ya que los administrados no tienen la certeza de que sus derechos serán tratados conforme a un proceso judicial completo y se procedió a extender el asiento de dominio

a favor de la sociedad conyugal por no poder acreditarse que se trata de un bien propio conjuntamente con los demás actos solicitados.

El Título 2024-03047958, en el que el traslado ³ de dominio a la sociedad conyugal fue excluido debido a la fecha de culminación de la edificación, resalta la incertidumbre jurídica existente en el procedimiento de Declaratoria de Fábrica. Como se indica en Casación N° 4640-2018 Arequipa, en estos casos es fundamental que haya una intervención judicial para garantizar que la decisión sobre la propiedad se haga conforme a la ley, respetando los derechos de los administrados.

En el Título 2024-03119914, a pesar de ser finalmente inscrito, la intervención de los registradores sin una resolución judicial previa y extender el asiento a favor de la sociedad conyugal refleja cómo la falta de intervención judicial genera incertidumbre jurídica, aunado al retraso del procedimiento registral. Este título ilustra el riesgo de delegar funciones judiciales a los registradores, lo que socava la imparcialidad y la confianza en el sistema registral.

Por último, el Título 2024-03326719 fue tachado debido a la incapacidad de acreditar la titularidad del bien como propio resalta cómo la falta de claridad en cuanto a los derechos de los administrados crea incertidumbre jurídica. La intervención administrativa en la determinación de la titularidad del bien, sin un proceso judicial adecuado, genera dudas sobre la protección de los derechos de propiedad y afecta la confianza en el sistema registral.

Ahora bien, la Sentencia N.º 190-2017-FC-2JFP evidencia que la determinación de la naturaleza propia o social de un bien —especialmente cuando existen edificaciones de distinta antigüedad y financiamiento— constituye una función eminentemente jurisdiccional que exige análisis técnico, probatorio y jurídico especializado. En este caso, el juez aplicó criterios de interpretación normativa, valoración pericial y reconstrucción cronológica de las edificaciones para diferenciar con precisión los sectores propios y sociales del inmueble, actuación que garantiza certeza, imparcialidad y plena seguridad jurídica. De ello se desprende que la extensión automática del dominio en sede registral, sin un examen jurisdiccional equivalente, podría generar inscripciones erróneas o contrarias a la verdadera composición patrimonial, afectando los derechos de los administrados. La sentencia, al reafirmar que solo el Poder Judicial puede resolver estas controversias de fondo, demuestra que la actuación registral debe limitarse a aspectos formales y no asumir calificaciones sustantivas sobre la titularidad conyugal, lo que sustenta la necesidad de preservar la intervención jurisdiccional para asegurar decisiones

justas y jurídicamente seguras en los procedimientos de declaratoria de fábrica en la Zona Registral XII de Arequipa.

El análisis de los títulos, entrevistas y casaciones coincide en que la Declaratoria de Fábrica, al permitir que los registradores asuman funciones jurisdiccionales, compromete gravemente la seguridad jurídica de los administrados en la Zona Registral XII Arequipa. La falta de claridad normativa, la intervención administrativa en procesos que deberían ser jurisdiccionales y la delegación de funciones judiciales a los registradores generan un entorno de vulnerabilidad jurídica para los administrados, ello tras la extensión del asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal. Es urgente una reforma normativa que clarifique las competencias de los registradores y los jueces, para garantizar que las funciones judiciales se mantengan exclusivamente dentro del Poder Judicial, protegiendo así los derechos de propiedad de los administrados y restableciendo la confianza en el sistema registral y judicial.

En relación con el **objetivo específico 04**, el cual consiste en: *“Explorar en qué medida el marco legal y práctica administrativa de la Zona Registral XII Arequipa podrían contravenir el principio de legalidad regulado en la Ley del Procedimiento Administrativo General (Ley N.º 27444)”*, el análisis revela que la actividad registral, tal como actualmente se ejecuta, estaría desbordando los límites que la normativa establece para la función calificadora. El principio de legalidad, según el artículo 1.1 de la Ley 27444, exige que toda autoridad administrativa actúe dentro de las facultades que le han sido conferidas por la Constitución y la ley, orientando sus decisiones hacia los fines previstos en el marco jurídico que le otorga competencia. En el ámbito registral, este mandato se concreta en el artículo 2011 del Código Civil y en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, normas que delimitan la calificación a la verificación formal de la legalidad del título, la capacidad de los otorgantes, la validez del acto jurídico y la inexistencia de obstáculos registrales, sin permitir que la autoridad administrativa realice actividad probatoria, valore hechos controvertidos o resuelva conflictos patrimoniales.

A partir de este parámetro normativo, se observa que la aplicación del tercer párrafo del artículo 79 del RIRP ha generado una práctica que obliga al registrador a exigir acreditaciones y documentos destinados a determinar si una construcción declarada por uno de los cónyuges constituye un bien propio o un bien social. Esta regla parte de la presunción de ganancialidad, señalando que la fábrica se considera bien social salvo prueba en contrario; sin embargo, su operatividad ha sido interpretada como una

habilitación para que el registrador examine la procedencia de los fondos empleados, el momento de la construcción, la naturaleza de la edificación (si es nueva, ampliación o remodelación) y la cronología de los hechos relacionados con el inmueble. Estas actividades implican una verificación sustantiva que excede de manera evidente la calificación registral, pues solo el cónyuge titular presenta los documentos y el otro carece de participación procesal, lo cual genera una situación de indefensión incompatible con la estructura no contenciosa del procedimiento administrativo.

La ampliación indebida de la función calificadora se agrava con los efectos del precedente del CCXX Pleno Registral – Tema 1, que exige al registrador un análisis aún más profundo al obligarlo a determinar el origen de los recursos utilizados en la construcción, el momento exacto en que se levantaron las obras y la naturaleza jurídica de la edificación respecto al régimen patrimonial del matrimonio. Este precedente, aun cuando busca uniformar criterios, termina imponiendo al registrador tareas que esencialmente requieren actividad probatoria y razonamiento judicial, pues la identificación del carácter propio o social de una edificación demanda reconstrucción fáctica, valoración de documentos controvertidos, interpretación jurídica de hechos complejos y evaluación técnica especializada. Todo ello rebasa las competencias administrativas y contradice directamente el mandato del principio de legalidad, ya que ninguna norma con rango legal atribuye al registro la facultad de resolver cuestiones patrimoniales de naturaleza sustantiva o de calificar hechos controvertidos entre particulares.

El contraste entre estas exigencias administrativas y la labor jurisdiccional se evidencia de manera paradigmática en la Sentencia N.º 190-2017-FC-2JFP, emitida en el proceso de declaración judicial de bien propio seguido por doña Nora Machicao Angles. En este caso, el juez debió analizar documentos, informes periciales, testimonios, antigüedad constructiva, origen de los fondos y cronología de obras, aplicando criterios normativos derivados de los artículos 302 y 311 del Código Civil. La resolución judicial diferenciaba con precisión qué partes del inmueble eran propias, por haber sido construidas antes del matrimonio o con bienes heredados, y cuáles constituían bienes sociales, como la sección edificada con financiamiento conjunto. Esta decisión confirma que la determinación de la naturaleza patrimonial de un inmueble requiere un proceso contradictorio, un amplio acervo probatorio y un razonamiento especializado que solo pueden desarrollarse en sede jurisdiccional. Pretender trasladar estas labores al procedimiento registral supone una transgresión al principio de legalidad, pues implica

atribuir al registrador competencias que carecen de sustento normativo y que solo corresponden a un juez.

La jurisprudencia de la Corte Suprema refuerza esta conclusión al señalar de manera reiterada, en casaciones como la N.º 1313-2019–Tacna, 3199-2010–La Libertad, 4640-2018–Arequipa y 3634-2012–Ica, que la determinación de si un bien es propio o social es una cuestión sustantiva que depende de la valoración integral de pruebas y del examen jurídico de hechos controvertidos, funciones que son exclusivas del Poder Judicial. La actividad registral no está diseñada para resolver controversias ni para valorar pruebas, sino únicamente para verificar la adecuación del título al ordenamiento jurídico. En consecuencia, cuando los registradores califican documentos destinados a acreditar el carácter propio de una fábrica, determinan la cronología de edificaciones, evalúan la procedencia de fondos o emiten conclusiones sobre la naturaleza patrimonial de un inmueble, están actuando fuera de sus competencias legales.

El análisis conjunto del marco normativo, la práctica administrativa observada en la Zona Registral XII–Arequipa, la jurisprudencia judicial y el precedente administrativo aplicable permite sostener que la actual interpretación del artículo 79 del RIRP y del precedente del CCXX Pleno Registral conduce a la transgresión del principio de legalidad. Esta vulneración afecta tanto la delimitación de competencias de la administración como el derecho al debido proceso de los administrados, al resolver cuestiones que requieren contradicción y actividad probatoria en un procedimiento que no las contempla. Además, impacta negativamente en la seguridad jurídica, pues coloca en manos de una autoridad administrativa decisiones que definen la titularidad de los bienes sin contar con el marco procesal adecuado. Por ello, se evidencia la necesidad de un replanteamiento normativo y administrativo que restablezca la naturaleza formal del procedimiento registral, delimite claramente las facultades calificadoras y evite que los registradores asuman funciones jurisdiccionales impropias, garantizando así el respeto irrestricto del principio de legalidad y la protección efectiva de los derechos de los usuarios del sistema registral.

Ahora bien, de la revisión de los Títulos N° 2024-03033139, 2024-03047958, 2024-03119914 y 2024-03326719 permite concluir que las decisiones registrales adoptadas en cada uno de ellos revelan una problemática común: la afectación del principio de legalidad debido a la asunción, por parte de los registradores, de funciones que corresponden al ámbito jurisdiccional. En todos los casos se observa que la determinación o valoración de derechos sustantivos —especialmente aquellos vinculados

a la titularidad y al ejercicio del derecho de propiedad— fue realizada sin el respaldo de una resolución judicial previa, lo que genera escenarios de incertidumbre y compromete la seguridad jurídica de los administrados.

El Título 2024-03033139 evidencia cómo la falta de intervención judicial puede crear un vacío legal que deja a los administrados sin un proceso idóneo para la protección de sus derechos. El Título 2024-03047958 revela que, dentro de los procedimientos de la declaratoria de fábrica, la ausencia de control jurisdiccional previo exacerba la indeterminación normativa y expone a los usuarios a decisiones que no siempre se ajustan plenamente al marco legal aplicable. El Título 2024-03119914 demuestra que incluso cuando la inscripción finalmente se concreta, la decisión adoptada sin sustento judicial genera dudas sobre la imparcialidad y legitimidad del acto registral. Finalmente, la tacha del Título 2024-03326719 confirma que la falta de claridad sobre la titularidad —y su valoración exclusivamente administrativa— debilita la protección de los derechos de propiedad y puede conducir a decisiones que resultan incompatibles con el principio de legalidad.

Así, la revisión conjunta de estos títulos pone de manifiesto que la actuación administrativa, cuando excede los límites que fija el ordenamiento jurídico y se sustituye la función jurisdiccional, afecta directamente la predictibilidad, coherencia y transparencia del sistema registral. En consecuencia, estos casos ilustran la necesidad de reforzar los mecanismos que garanticen que toda decisión registral que involucre la definición de derechos sustantivos se adopte dentro de los márgenes estrictos que prescribe el principio de legalidad. Este principio implica que la Administración encuentre en la Ley su sustento y sus límites; los registradores (ejercicio de la función administrativa) no gozan de la libertad negativa, esto significa que solo deben hacer lo que se encuentra expresamente esblencado por la Ley; así se reduce la discrecionalidad de los actores administrativos (Guzmán, 2009). Bajo tales presupuestos se garantiza la protección efectiva de los derechos de los administrados y la integridad del sistema jurídico.

En relación con el **objetivo específico 05**, respecto a *“Identificar los mecanismos o reformas normativas que permitan garantizar una actuación registral conforme al principio de separación de funciones entre la administración y jurisdicción al momento de extender el asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal dentro del procedimiento registral de declaratoria de fábrica”*; el análisis de los 10 títulos y las entrevistas con los 7 entrevistados pone de manifiesto cómo la intervención de los

registradores en la calificación de pruebas y la toma de decisiones sobre los derechos de propiedad contraviene de manera directa el principio de separación de funciones, el cual establece que las funciones administrativas y jurisdiccionales deben ser desempeñadas por órganos distintos para garantizar imparcialidad y justicia en el proceso, debido a la falta de mecanismos o reformas normativas en relación a la regulación de la conversión del bien propio a social producto de las edificaciones construidas. Esta separación se ve gravemente vulnerada en la Zona Registral XII Arequipa, pues los registradores, al asumir competencias judiciales, afectan la seguridad jurídica de los administrados y crean incertidumbre sobre la validez de las decisiones tomadas.

Por ejemplo, en el Título 2024-02244231, la tacha del título debido a la falta de documentación que acreditara la titularidad del bien subraya cómo la calificación de pruebas por parte de los registradores genera un procedimiento atípico, ya que la decisión sobre la propiedad de un bien debe ser tomada por un tribunal judicial. Según el Entrevistado 1, el análisis de pruebas sobre derechos de propiedad debe ser competencia exclusiva de los jueces, quienes tienen la formación y las competencias necesarias para garantizar un juicio justo. La intervención de los registradores en este proceso no solo vulnera el principio de separación de funciones, sino que también crea incertidumbre en la interpretación de las pruebas y afecta la imparcialidad del proceso.

De manera similar, en el Título 2024-02599914, la falta de partidas de matrimonio necesarias para acreditar la titularidad del bien provocó la tacha de la solicitud, lo que pone de manifiesto cómo los registradores toman decisiones que deberían estar bajo la competencia de un tribunal judicial. Esta situación resalta una vez más que la intervención de los registradores, que calificarían la documentación administrativa, no debería implicar la determinación final sobre los derechos de propiedad sin una resolución judicial que garantice la imparcialidad y el debido proceso. El Entrevistado 2 ha señalado que tal actuación vulnera el principio de separación de funciones, ya que las decisiones sobre derechos patrimoniales deben ser tomadas exclusivamente por jueces imparciales.

En cuanto al Título 2024-02735422, la inscripción del bien a favor de la sociedad conyugal, basada en la calificación de pruebas realizada por los registradores, muestra cómo la intervención de estos en decisiones que afectan los derechos de propiedad compromete la imparcialidad del sistema judicial. Los registradores, al decidir sobre los bienes sin una resolución judicial, ejercen funciones jurisdiccionales que deberían corresponder exclusivamente al Poder Judicial. Como mencionaron el Entrevistado 3 y el Entrevistado 6, los registradores no deberían tener facultad de decidir sobre la propiedad

de los bienes sin la supervisión judicial correspondiente, ya que esto crea un vacío en el sistema jurídico y vulnera la confianza de los administrados en el proceso registral.

En el Título 2024-02778593, la observación sobre la incorrecta inscripción de la sociedad conyugal resalta aún más cómo la calificación de los registradores afecta la imparcialidad del proceso. Como bien señala el Entrevistado 7, los registradores, al actuar como jueces al decidir sobre los derechos de propiedad, crean un desajuste en el sistema, ya que no tienen la formación adecuada para evaluar las pruebas jurídicas de manera correcta y detallada. Este tipo de intervenciones pone en riesgo la seguridad jurídica, ya que los administrados no cuentan con las garantías de un proceso judicial adecuado.

El Título 2024-03033139 refuerza estas preocupaciones, ya que la necesidad de presentar partidas de matrimonio para verificar si el bien es propio o pertenece a la sociedad conyugal aunado al hecho de acreditar si la construcción se hizo con caudal propio demuestra cómo los registradores están tomando decisiones sobre la propiedad sin el análisis judicial correspondiente. Esto vulnera el principio de separación de funciones, ya que la calificación de pruebas no es una función administrativa, sino una función jurisdiccional. En este expediente, como en el Título 2024-03047958, la intervención de los registradores aumenta la incertidumbre jurídica sobre los derechos de propiedad, afectando así la seguridad jurídica de los administrados.

El Título 2024-03119914 también pone de manifiesto cómo los registradores, al decidir sobre la titularidad de los bienes sin la intervención de un juez, comprometen la imparcialidad del proceso. En este caso, la inscripción a favor de la sociedad conyugal sin una resolución judicial refleja una vulneración del principio de separación de funciones, ya que los registradores no deberían tomar decisiones judiciales, sino limitarse a cumplir con la función administrativa, con la supervisión judicial adecuada.

Por último, el Título 2024-03326719 confirma que la intervención administrativa en la calificación de pruebas genera un procedimiento atípico en el que los administrados no tienen certeza sobre el proceso. Al evaluar pruebas y decidir sobre la titularidad de los bienes, los registradores vulneran el principio de separación de funciones, afectando la seguridad jurídica y la confianza en el sistema registral.

Este análisis también resalta las siguientes decisiones clave que refuerzan las preocupaciones sobre la vulneración del principio de separación de funciones y su impacto en la seguridad jurídica. El CCXX Pleno Registral-TEMA 1 establece que la fábrica levantada sobre terreno propio de uno de los cónyuges durante la vigencia de la sociedad de gananciales se considera como bien social, lo que muestra cómo las

decisiones administrativas de los registradores pueden interferir con la propiedad legítima de los administrados. El CCLVI Pleno Registral-TEMA 5 señala que la aplicación del artículo 310 del Código Civil sobre la calidad de bien social en el caso de la ampliación de una fábrica también refleja cómo la intervención de los registradores, al decidir sobre la titularidad y la clasificación del bien, puede alterar la distribución de los derechos de propiedad.

Casaciones como la N° 1313-2019-Tacna, N° 3199-2010 La Libertad, N° 4640-2018 Arequipa y N° 3634-2012 Ica también refuerzan estas preocupaciones. En cada una de ellas, se realiza un análisis judicial relacionadas con la propiedad y la sociedad conyugal, mostrando cómo la delegación de estas funciones jurisdiccionales a los registradores compromete la seguridad jurídica de los administrados y pone en duda la imparcialidad del sistema.

A partir del análisis de los diez títulos registrales examinados y de las entrevistas realizadas a los operadores del sistema, se evidencia que uno de los principales factores que genera la vulneración del principio de separación de funciones entre administración y jurisdicción es la redacción y aplicación del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Esta disposición, al establecer que “la fábrica declarada por uno de los cónyuges será considerada bien social, salvo se acredite que mantiene la condición de bien propio”, ha trasladado hacia los registradores una carga probatoria y una facultad decisoria que exceden claramente los límites de la función calificadora. En la práctica, dicha norma convierte al registrador en un evaluador de pruebas y en un determinador de derechos patrimoniales, lo cual corresponde exclusivamente a la judicatura.

En este contexto, la reforma normativa más urgente consiste en derogar o modificar sustancialmente el artículo 79 del RIRP, eliminando toda interpretación que obligue al registrador a verificar origen de fondos, evaluar medios probatorios, determinar antigüedad de edificaciones o establecer criterios sustantivos sobre la titularidad del bien. La modificación debe orientarse a devolver al Poder Judicial la competencia plena para resolver cualquier controversia sobre la calidad del bien (propio o social), aclarando que la sola declaratoria de fábrica no puede alterar la naturaleza del dominio salvo resolución judicial expresa.

La derogación o modificación del artículo 79 del RIRP se justifica en los graves problemas identificados en títulos como el 2024-02735422, el 2024-02778593, el 2024-03033139 y el 2024-03326719, en los cuales los registradores se vieron obligados a exigir documentos y evaluar hechos orientados a determinar si las edificaciones constituían

bienes propios o sociales. Tales actuaciones revelan cómo esta norma reglamentaria desnaturaliza el rol registral, al imponerle una función cuasi-jurisdiccional que vulnera el principio de legalidad y el principio de separación de funciones. Los entrevistados 1, 2, 3 y 7 coincidieron en que el artículo 79 ha generado esta confusión competencial, pues sitúa al registrador en la necesidad de interpretar hechos y evaluar pruebas materiales, actuando como “juez de propiedad” sin facultad legal para ello.

Junto con la reforma del artículo 79, resulta indispensable incorporar una disposición normativa expresa que establezca que cualquier determinación relativa a la naturaleza patrimonial del bien —incluida la conversión del bien propio en bien social como consecuencia de edificaciones, reconstrucciones o ampliaciones— solo puede ser declarada mediante resolución judicial firme. Este cambio no solo restablecería la separación funcional, sino que también armonizaría el sistema registral con las Casaciones N° 1313-2019-Tacna, N° 3199-2010-La Libertad, N° 4640-2018-Arequipa y N° 3634-2012-Ica, donde la Corte Suprema sostiene que la definición de la naturaleza del bien exige actividad probatoria reservada exclusivamente al juez.

Asimismo, se propone que la reforma normativa incluya un procedimiento registral especial de derivación a sede judicial, obligando al registrador a suspender el trámite e informar al administrado cuando existan indicios de controversia sobre la naturaleza del bien o insuficiencia documental vinculada a derechos patrimoniales. Este mecanismo habría evitado los conflictos observados en los Títulos 2024-02244231, 2024-02599914 y 2024-03047958, donde la falta de certeza documental derivó en decisiones administrativas que debieron resolverse en sede judicial.

De igual modo, la modificación del artículo 79 deberá ir acompañada de la revisión de los Plenos Registrales CCXX-Tema 1 y CCLVI-Tema 5, pues ambos desarrollan criterios que presuponen que el registrador puede determinar cuándo una edificación o ampliación adquiere la condición de bien social. Esta revisión permitirá evitar contradicciones entre normativa reglamentaria, criterios administrativos y jurisprudencia judicial, asegurando que el registro no vuelva a asumir funciones de carácter jurisdiccional.

Finalmente, la reforma debe complementarse con protocolos de actuación registral que delimiten de manera clara y restrictiva el alcance de la calificación en materia de declaratoria de fábrica, garantizando que la actuación del registrador se limite a la verificación formal sin que ello implique pronunciamientos sobre la titularidad sustantiva del bien. Esto fortalecerá la seguridad jurídica, asegurará uniformidad de

criterios y evitará que los administrados queden expuestos a decisiones discrecionales o contradictorias.

En conjunto, la derogación o modificación del artículo 79 del RIRP constituye una medida esencial para restablecer la separación de funciones entre administración y jurisdicción, asegurar la plena observancia del principio de legalidad y prevenir que los registradores sigan asumiendo competencias exclusivas del Poder Judicial, lo cual ha generado inseguridad e incertidumbre en los expedientes analizados.

En relación al **objetivo general** que es “*Determinar los alcances del principio constitucional de exclusividad en la función jurisdiccional frente a la extensión del asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal dentro del procedimiento registral de declaratoria de fábrica en la Zona Registral XII Arequipa, 2024*”, el análisis de los títulos y las respuestas de los entrevistados revela de manera clara cómo este principio está siendo vulnerado por la intervención de los registradores en funciones que deberían ser ejercidas únicamente por el Poder Judicial. Esta delegación de funciones judiciales a los registradores crea un procedimiento atípico, socavando la seguridad jurídica y la imparcialidad del procedimiento administrativo y el proceso judicial, afectando así la confianza en el sistema de justicia.

Los entrevistados coinciden en que el principio de exclusividad jurisdiccional establece que solo los jueces tienen la autoridad para interpretar y aplicar la ley en relación con los derechos fundamentales, como la propiedad. Según el Entrevistado 5, al permitir que los registradores intervengan en decisiones sobre la propiedad y derechos fundamentales, se compromete la imparcialidad del sistema judicial. Al otorgarles esta autoridad, los registradores no solo toman decisiones sobre los bienes, sino que también ejercen una función judicial que debería estar restringida a los jueces. Este principio se refleja en los títulos analizados, como el Título 2024-02244231, en el cual la solicitud de declaratoria de fábrica fue rechazada debido a la falta de documentación clave, como la partida de matrimonio. En este título, los registradores tomaron una decisión administrativa, cuando debería haberse tratado como una resolución judicial para determinar la naturaleza del bien.

Por otro lado, el Entrevistado 4 explicó que el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) otorga a los registradores la facultad de valorar pruebas y decidir sobre la propiedad de los bienes, un poder que corresponde exclusivamente a los jueces. Esta delegación de funciones judiciales genera inseguridad jurídica, ya que los registradores, al carecer de las competencias judiciales necesarias, están tomando

decisiones fundamentales sin el análisis exhaustivo que un tribunal judicial proporcionaría. Este punto queda claro en el Título 2024-02599914, donde la falta de partidas de matrimonio impidió determinar la naturaleza del bien. Al no haber una resolución judicial completa sobre la propiedad, se subraya cómo el principio de exclusividad jurisdiccional es vulnerado cuando los registradores asumen funciones judiciales.

El CCXX Pleno Registral-TEMA 1, que trata sobre una ¹ fábrica levantada sobre terreno propio de uno de los cónyuges durante la vigencia de la sociedad de gananciales, refuerza la idea de que las decisiones sobre bienes, especialmente cuando se trata de la determinación de si son propios o sociales, deben ser tomadas por el Poder Judicial, no por los registradores. En este caso, la intervención de los registradores en la calificación de propiedad compromete el principio de exclusividad jurisdiccional, ya que este tipo de decisiones debe ser resuelto por los jueces.

Asimismo, el CCLVI Pleno Registral-TEMA 5 acerca de la aplicación del artículo 310 del Código Civil sobre la calidad de bien social de un edificio construido sobre suelo propio de uno de los cónyuges, al caso de la ampliación de fábrica, también subraya cómo el análisis de la naturaleza de los bienes debe ser realizado por un juez, no por los registradores. Si bien el artículo establece que las construcciones realizadas con recursos comunes durante el matrimonio deben considerarse bienes sociales, la decisión final sobre este tipo de cuestiones jurídicas debe recaer en el ámbito judicial, para evitar que los registradores asuman competencias judiciales.

El Entrevistado 3 también resaltó cómo la delegación de funciones judiciales a los registradores no solo compromete la imparcialidad, sino que también pone en riesgo la seguridad jurídica. En su análisis, señaló que los registradores, al no contar con las herramientas necesarias para decidir sobre los derechos de propiedad, generan incertidumbre sobre la validez de estos derechos. Este concepto se ilustra en el Título 2024-02416281, donde, a pesar de que se presentó la partida de matrimonio, no se incluyó el asiento de traslado de dominio a favor de la sociedad conyugal, ya que el registrador verificó que la construcción fue realizada antes de la celebración del matrimonio, sin embargo, verificar ello retrasa la inscripción de dicho acto de saneamiento generando obstáculos en el procedimiento registral. Este tipo de decisiones demuestra cómo la intervención de los registradores, sin la debida intervención judicial, al crearse un procedimiento atípico debilita la seguridad jurídica.

En el Título 2024-02735422, la falta de documentación también condujo a la tacha del expediente, lo que muestra cómo los registradores, al asumir funciones judiciales, afectan los derechos de propiedad de los administrados. Este expediente resalta cómo la delegación de funciones judiciales a los registradores crea un sistema jurídico deficiente, en el cual las decisiones sobre derechos fundamentales no son tomadas con la profundidad ni las garantías que un proceso judicial adecuado proporcionaría.

El patrón se repite en el Título 2024-02778593, el Título 2024-03033139 y el Título 2024-03047958, donde la falta de documentación y la intervención de los registradores afectan la correcta evaluación de los derechos de propiedad. Estos expedientes evidencian cómo la delegación de funciones judiciales al crearse un procedimiento atípico, generan incertidumbre y desconfianza en el procedimiento administrativo. Como expresó el Entrevistado 6: *"cuando los registradores deciden sobre derechos de propiedad sin el análisis judicial adecuado, se comprometen las garantías constitucionales y se coloca a los administrados en una posición de indefensión"*.

El Título 2024-03119914 también ilustra cómo la falta de intervención judicial en la declaratoria de fábrica genera incertidumbre sobre la propiedad de los bienes. En este caso, la solicitud fue rechazada debido a la falta de documentación necesaria, pero lo relevante es que los registradores, al tomar decisiones sin la revisión judicial, afectan la imparcialidad del proceso y vulneran el principio de exclusividad jurisdiccional. Los entrevistados coinciden en que solo los jueces tienen la facultad de tomar decisiones definitivas sobre los derechos de propiedad, y esta facultad no debe ser delegada a los registradores, quienes no cuentan con las herramientas necesarias para garantizar un proceso imparcial.

Finalmente, en el Título 2024-03326719 y el Título 2024-00204146, se repite el patrón de rechazo de las solicitudes debido a la falta de documentación, y una vez más, la intervención de los registradores en la toma de decisiones sobre los derechos de propiedad sin un proceso judicial adecuado compromete la imparcialidad al crear un procedimiento atípico. Como observó el Entrevistado 7, *"sin la revisión de un juez, las decisiones sobre propiedad carecen de las garantías judiciales necesarias para garantizar que los derechos de los administrados sean respetados"*.

El análisis de las respuestas de los entrevistados, los títulos y sentencias pone de manifiesto una clara vulneración del principio de exclusividad jurisdiccional en la declaratoria de fábrica en la Zona Registral XII Arequipa. Los registradores, al asumir funciones judiciales por la creación de este procedimiento atípico, afectando la seguridad

jurídica de los administrados, quienes se ven privados de la imparcialidad y las garantías judiciales propias de un juicio. La delegación de funciones judiciales a los registradores compromete la integridad del sistema judicial, ya que las decisiones sobre derechos fundamentales como la propiedad deben ser tomadas exclusivamente por los jueces, quienes tienen la facultad de valorar adecuadamente las pruebas y emitir fallos de acuerdo con la ley. Esta vulneración del principio constitucional exige una revisión profunda de los procesos administrativos para garantizar que se respete el papel exclusivo del Poder Judicial en la toma de decisiones sobre derechos fundamentales.

Tal como lo plantea el objetivo general de esta investigación, los registradores vienen asumiendo decisiones que trascienden la mera calificación registral y que, en la práctica, implican determinar la naturaleza jurídica de los bienes, valorar pruebas y definir aspectos vinculados a derechos fundamentales como la propiedad, competencias que corresponden única y exclusivamente al Poder Judicial.

Los títulos analizados muestran un patrón consistente: la tacha de solicitudes por falta de documentos vinculados a la sociedad conyugal —como partidas de matrimonio o asientos de traslado de dominio— conduce a que el registrador, al reinterpretar o inferir la naturaleza del bien, termine ejerciendo facultades jurisdiccionales sin el marco procesal, las garantías ni la imparcialidad que caracterizan a un juez. A ello se suman los criterios de los Plenos Registrales y las opiniones de los entrevistados, quienes coinciden en que esta intervención configura un riesgo para la seguridad jurídica, pues los registradores no cuentan con la competencia constitucional ni con los instrumentos procesales necesarios para resolver controversias sobre propiedad.

En conjunto, los títulos observados, la normativa analizada y las valoraciones doctrinarias recogidas demuestran que la extensión del asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal en el marco de la declaratoria de fábrica se viene realizando sin una resolución judicial previa, lo cual vulnera directamente el principio de exclusividad jurisdiccional. Esta práctica no solo genera vacíos legales, sino que afecta la predictibilidad del sistema registral, incrementa la incertidumbre para los administrados y erosiona la confianza en el diseño institucional que separa la función administrativa de la función jurisdiccional.

En consecuencia, los hallazgos de esta investigación evidencian la necesidad urgente de replantear el modelo de actuación registral en estos casos. Resulta indispensable fortalecer los límites entre la calificación administrativa (registral) y la función jurisdiccional, asegurando que las decisiones que inciden sobre la determinación

de derechos de propiedad sean resueltas exclusivamente por los jueces. Solo así se podrá garantizar la plena protección de los derechos fundamentales, la seguridad jurídica y el respeto a la Constitución, pilares esenciales para el adecuado funcionamiento del sistema registral y del Estado de Derecho.

3.3 Discusiones

En relación con el **objetivo específico 01**, “*Analizar cómo la práctica del artículo 79 del RIRP en el procedimiento registral de declaratoria de fábrica puede incidir en la competencia exclusiva del Poder Judicial, al otorgar a los registradores facultades de valoración probatoria con efectos jurisdiccionales*”, los resultados obtenidos permiten identificar una tensión directa entre la función calificadora registral y la competencia constitucionalmente reservada a los jueces para resolver controversias que afectan derechos fundamentales, particularmente el derecho de propiedad.

El examen de los títulos evidencia que los registradores, al aplicar el artículo 79 del RIRP, no se limitan a constatar requisitos formales, sino que efectúan verdaderas valoraciones probatorias que se encuentran destinadas a determinar si un bien es propio o social, esto significa analizar ³ **si corresponde extender el asiento de dominio a favor de la sociedad** de gananciales, o si la documentación acredita que el bien inmueble mantenga la condición de propio. Esta dinámica administrativa que forma parte de la calificación registral constituye, en los hechos, la resolución de un conflicto patrimonial, función que la doctrina y la jurisprudencia reconocen como exclusivamente jurisdiccional. Esta conclusión dialoga directamente con el estado del arte, donde autores como Chocrón (2005) advierten que la delegación de funciones judiciales a órganos administrativos compromete la imparcialidad, el ¹ **debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva**, pilares exclusivos **de la** función judicial.

Los resultados de campo corroboran esta afectación. Tanto los entrevistados 1, 2 y 3 coinciden en que la interpretación del artículo 79 del RIRP coloca a los registradores en una posición que excede su competencia, ya que los obliga a adoptar decisiones que, por su naturaleza, deben ser emitidas por un juez. La afirmación del Entrevistado 1 respecto al menoscabo del estatus jurídico de los magistrados encuentra respaldo en el análisis de los títulos, especialmente en el Título 2024-02244231, donde el rechazo por la falta de la partida de matrimonio implicó determinar la calidad del bien y, por tanto, decidir sobre un derecho patrimonial. En este tipo de escenarios, el registrador no solo califica documentación: resuelve un conflicto sobre titularidad, lo que constituye una actividad jurisdiccional encubierta.

Esta problemática se intensifica cuando se contrasta con la jurisprudencia analizada que gira en torno a la investigación. La Sentencia del Tribunal Constitucional (Exp. N.º 08259-2013-PA/TC, caso Yrene Vega Rojas) enfatiza que toda decisión que defina derechos de propiedad exige una motivación propia de una resolución judicial, no de un acto administrativo. Esto refuerza que las decisiones tomadas por los registradores en los títulos analizados –como en los títulos 2024-02599914, 2024-02778593 y 2024-03326719– tienen efectos jurisdiccionales, pues determinan la estructura y titularidad del patrimonio, sin la debida intervención judicial y las garantías propias del debido proceso.

Asimismo, el análisis evidencia que el criterio adoptado por los registradores no es aislado, sino estructural, debido a la regulación del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Las respuestas del Entrevistado 2 destacan ello, ya que esta regulación induce a los registradores a realizar juicios de naturaleza sustantiva. Ello se aprecia con claridad en el Título 2024-03033139, donde se concluyó que la edificación había sido realizada durante la vigencia de la sociedad conyugal y que, al no acreditarse que la construcción fue realizada con caudal propio, debía extenderse el asiento a favor de la sociedad conyugal. Esta determinación, por su impacto en el régimen patrimonial, equivale a un pronunciamiento jurisdiccional sobre la calidad del bien, dentro del procedimiento de calificación registral, desplazando por completo la competencia del Poder Judicial.

Los precedentes de los Plenos Registrales –el CCXX (Tema 1) y el CCLVI (Tema 5)– refuerzan esta problemática. Ambos establecen criterios que, en la práctica, obligan al registrador a determinar la naturaleza del bien según el artículo 310 del Código Civil, lo que implica analizar si la construcción se realizó con bienes propios o comunes, además de dejar de lado las ampliaciones de edificación. En términos doctrinales, tal determinación requiere reconstruir hechos, valorar pruebas y definir derechos, lo cual, tal como señala el estado del arte, constituye actividad jurisdiccional y no administrativa. Esta coincidencia entre precedentes, práctica administrativa y resultados empíricos confirma la incidencia del artículo 79 del RIRP en el procedimiento registral al inducir a los registradores a una intromisión de funciones judiciales de valoración probatoria, afectando la exclusividad del Poder Judicial.

En suma, la evidencia empírica, normativa y doctrinal converge en demostrar que la aplicación del artículo 79 del RIRP provoca una interferencia directa en la competencia exclusiva del Poder Judicial. La valoración probatoria llevada a cabo por los registradores –sin un proceso judicial, sin contradicción y sin garantías jurisdiccionales– sustituye

indebidamente la labor del juez en la determinación de derechos de propiedad. Esta delegación impropia desestructura el sistema de separación de poderes, afecta la seguridad jurídica de los administrados y compromete la tutela judicial efectiva. Frente a ello, resulta necesaria una revisión normativa a fin de restituir al Poder Judicial la función exclusiva de resolver controversias sobre la naturaleza y titularidad de los bienes, para evitar que un procedimiento administrativo se transforme, de facto, en un escenario de decisión jurisdiccional encubierta.

En relación con el **objetivo específico 02**, *“Examinar de qué manera la interpretación y aplicación del artículo 79 del RIRP afecta la estructura funcional y la autonomía del Poder Judicial en relación con el principio de exclusividad jurisdiccional”*, los resultados evidencian que la declaratoria de fábrica se ha convertido en un espacio donde se desdibujan los límites entre administración y jurisdicción. La evidencia recabada en los títulos y entrevistas revela que la aplicación del artículo 79 del RIRP induce a los registradores a determinar la naturaleza jurídica de los bienes —propios o sociales—, lo que implica una valoración probatoria y un pronunciamiento respecto a derechos patrimoniales que, según la doctrina y la jurisprudencia, corresponde de manera exclusiva al Poder Judicial. Esta situación genera una afectación directa al principio de exclusividad jurisdiccional y, por tanto, a la estructura funcional y autonomía del sistema judicial.

Los entrevistados coincidieron en que los registradores están asumiendo competencias judiciales. El Entrevistado 2 advirtió que la delegación de funciones jurisdiccionales a funcionarios administrativos genera una alteración al orden funcional del sistema de justicia, pues los registradores carecen tanto de habilitación constitucional como de las garantías propias del proceso judicial —motivación, contradicción, impulso procesal—. Esta desorganización a nivel institucional se relaciona con los planteamientos del estado del arte. Gonzáles (2019) señala que la separación de funciones viene a ser una condición necesaria para un sistema de justicia eficiente, y que cualquier invasión de competencias por parte de la administración produce confusión, falta de coordinación y debilitamiento del control judicial. Lo apreciado en la Zona Registral XII Arequipa ratifica este diagnóstico.

La revisión de los títulos registrales evidencia cómo esta interferencia se materializa en la práctica. El Título 2024-02244231 muestra que el registrador rechazó la inscripción de una declaratoria de fábrica por la falta de la partida de matrimonio, lo que implicaba determinar si el bien era propio o de la sociedad conyugal. Esta decisión,

adoptada sin intervención judicial, revela cómo los registradores están resolviendo asuntos que involucran derechos fundamentales, afectando la autonomía del Poder Judicial al desplazar a los jueces de su función constitucional. Igualmente, en el Título 2024-02416281, el registrador efectuó un análisis que incluyó verificar el régimen patrimonial del solicitante y valorar si la edificación correspondía al de gananciales, actividad típicamente jurisdiccional. Este ejercicio probatorio no solo retrasó la calificación registral, sino que demuestra que en la instancia registral se está resolviendo conflictos patrimoniales materia propia de los jueces.

Este patrón se reproduce en los Títulos 2024-02735422, 2024-02778593, 2024-03119914 y 2024-03326719, donde la inscripción o la tacha dependió de un análisis sobre titularidad, a fin de determinar si el caudal era propio o social, además del régimen patrimonial del inmueble. Tales decisiones tienen efectos equivalentes a una sentencia, pues modifican la composición del patrimonio del administrado y la titularidad registral, sin que exista de por medio un proceso judicial que garantice imparcialidad, motivación estructurada o tutela efectiva. Ello origina un vacío estructural en el Poder Judicial, que pierde control sobre la resolución de controversias patrimoniales, debilitando así su autonomía funcional.

Esta problemática encuentra clara delimitación en la jurisprudencia. La Casación 3307-2016-Tacna establece que la determinación de la naturaleza de los bienes —propios o sociales— exige valoración probatoria, razonamiento jurídico y decisión motivada, elementos que solo pueden darse en sede judicial. De manera concordante, las casaciones 1313-2019-Tacna, 3199-2010-La Libertad, 4640-2018-Arequipa y 3634-2012-Ica ratifican que la interpretación del artículo 310 del Código Civil es competencia exclusiva del Poder Judicial. Bajo esa línea, la aplicación del artículo 79 del RIRP configura una vulneración directa del principio de exclusividad jurisdiccional, pues permite que los registradores asuman tareas que constitucionalmente solo puede desempeñar un juez.

Incluso los precedentes registrales obligatorios, como el CCXX Pleno Registral (tema 1) y el CCLVI Pleno Registral (tema 5), refuerzan esta afectación. Ambos precedentes exigen al registrador evaluar elementos probatorios para determinar si la fábrica o ampliación constituye un bien propio o social, lo cual conlleva a resolver una controversia patrimonial. Aunque estos criterios tienen como finalidad uniformizar la calificación registral, transfieren de forma implícita funciones jurisdiccionales a la administración, generando un conflicto estructural entre el diseño normativo del sistema registral y el principio de separación de poderes.

Finalmente, la exigencia de la partida de matrimonio —un requisito razonable en términos de legalidad— se convierte en un acto de relevancia jurisdiccional cuando su análisis conduce a modificar la titularidad del bien mediante criterios de caudal propio o social. Ahora bien, la problemática no radica en solicitar la partida, sino en que el artículo 79 del RIRP obliga al registrador a aplicar criterios sustantivos sobre propiedad conyugal, desplazando al juez y afectando así la autonomía judicial.

En conjunto, los resultados demuestran que la interpretación y aplicación del artículo 79 del RIRP a través de los dos precedentes de observancia obligatoria producen una delegación impropia de funciones jurisdiccionales a los registradores públicos dentro del procedimiento registral, debilitando la estructura funcional del Poder Judicial y generando un sistema híbrido donde decisiones administrativas adquieren efectos jurisdiccionales sin las garantías de un proceso judicial. Esta afectación compromete la seguridad jurídica, la coherencia institucional y el principio constitucional de exclusividad jurisdiccional, siendo indispensable una revisión integral del marco normativo que regule la declaratoria de fábrica y restituya al Poder Judicial su rol exclusivo en la resolución de controversias patrimoniales.

En relación con el **objetivo específico 03**, orientado a “*Evaluar el impacto en la seguridad jurídica de los administrados por la extensión del asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal dentro del procedimiento registral de declaratoria de fábrica en la Zona Registral XII Arequipa, 2024*”, los hallazgos muestran que dicha práctica afecta directamente la certeza y estabilidad jurídica de los administrados. De la revisión del estado del arte —como lo expone Helfer (2020)— advierte que la intervención administrativa en decisiones que comprometen derechos patrimoniales sin un control jurisdiccional previo genera riesgos estructurales para la seguridad jurídica, ya que transfiere a órganos administrativos la facultad de definir derechos fundamentales sin las garantías propias de un proceso judicial. Esto se confirma en los testimonios de los entrevistados, quienes coinciden en que la extensión del dominio a favor de la sociedad conyugal obliga a los registradores a realizar valoraciones probatorias y definiciones sustantivas sobre la titularidad, excediendo su competencia calificadora y originando un escenario de incertidumbre para los administrados.

El análisis del CCXX Pleno Registral – Tema 1 y del CCLVI Pleno Registral – Tema 5 evidencia que, si bien dichos precedentes buscan uniformizar criterios sobre la naturaleza ganancial de las edificaciones, su aplicación en la Zona Registral XII Arequipa ha generado interpretaciones que otorgan a los registradores un rol cuasi jurisdiccional.

Ambos precedentes exigen determinar el origen de los fondos y evaluar si la construcción es nueva o una mera ampliación, tareas que suponen análisis probatorio y reconstrucción fáctica, funciones propias del Poder Judicial. Esta tensión se agrava cuando el registro extiende el dominio sin contar con pronunciamientos judiciales o notariales suficientes, lo cual debilita la previsibilidad del sistema registral y expone a los administrados a decisiones no sustentadas en una valoración probatoria completa, afectando la seguridad jurídica.

Los expedientes analizados evidencian con claridad este problema. Títulos como el 2024-02244231, 2024-02599914 y 2024-03326719 muestran que la incapacidad del administrado para acreditar la titularidad exclusiva —o la interpretación rígida del carácter ganancial— conduce a tachas basadas en análisis sustantivos que deberían recaer en un juez. En otros casos, como los títulos 2024-02416281, 2024-02735422 o 2024-03119914, aun cuando la inscripción fue finalmente lograda, el proceso estuvo marcado por observaciones, dilaciones e incertidumbre derivadas de la intervención del registrador en la determinación de la titularidad. Ello genera vulnerabilidad jurídica, pues los administrados no cuentan con un proceso jurisdiccional que garantice la valoración completa, imparcial y técnica de la prueba. Asimismo, los títulos 2024-02778593, 2024-03033139 y 2024-03047958 evidencian que la falta de claridad normativa combinada con la extensión automática del dominio produce decisiones inconsistentes y contradictorias, reforzando la sensación de inseguridad.

Las casaciones revisadas —como la N.º 3199-2010 La Libertad y la N.º 4640-2018 Arequipa— confirman que la determinación de la naturaleza social o propia de un bien constituye una función eminentemente jurisdiccional que requiere un análisis especializado. Esto se alinea con la Sentencia N.º 190-2017-FC-2JFP, que demuestra que solo un juez tiene la facultad de diferenciar con precisión edificaciones propias y gananciales mediante valoración probatoria compleja, interpretación normativa y reconstrucción cronológica, garantizando certeza jurídica. La actuación jurisdiccional mostrada en dicha sentencia contrasta con la extensión automática del dominio en sede registral, la cual carece de un examen probatorio equivalente y puede conducir a inscripciones erróneas o contrarias a la verdadera composición patrimonial del bien.

En conjunto, la revisión de precedentes, títulos, entrevistas y jurisprudencia evidencia que la intervención de los registradores en definiciones patrimoniales propias del ámbito judicial compromete seriamente la seguridad jurídica en la Zona Registral XII Arequipa. La incertidumbre sobre la titularidad, la disparidad en la aplicación de criterios

y la delegación de funciones jurisdiccionales a la administración generan un entorno de vulnerabilidad para los administrados, afectando su confianza en la protección de sus derechos de propiedad. Por ello, resulta indispensable reformar el marco normativo — especialmente los precedentes que habilitan la extensión del dominio sin intervención judicial— de manera que se restituya con claridad la competencia jurisdiccional del Poder Judicial y se preserve la seguridad jurídica en los procedimientos de declaratoria de fábrica.

En relación con el **objetivo específico 04**, orientado a *“Explorar en qué medida el marco legal y la práctica administrativa de la Zona Registral XII Arequipa podrían contravenir el principio de legalidad regulado en la Ley N.º 27444”*, los resultados evidencian que la práctica registral vigente desborda los límites que esta norma impone a la función administrativa. Conforme al artículo 1.1 de la Ley del Procedimiento Administrativo General, las autoridades solo pueden ejercer las competencias conferidas por la Constitución y la ley; sin embargo, la aplicación del tercer párrafo del artículo 79 del RIRP ha generado que los registradores asuman tareas propias de un juez, como determinar si una edificación constituye bien propio o bien social, evaluar el origen de los fondos, reconstruir la cronología de las obras o valorar documentos controvertidos. Esta práctica vulnera el principio de legalidad porque la normativa registral —artículo 2011 del Código Civil y TUO del Reglamento General de los Registros Públicos— limita la calificación registral a aspectos formales, no al análisis sustantivo de derechos patrimoniales.

El estado del arte confirma esta tendencia. La jurisprudencia de la Corte Suprema (casaciones N.º 1313-2019-Tacna, 3199-2010-La Libertad, 4640-2018-Arequipa y 3634-2012-Ica) destaca que la determinación del carácter propio o social de un bien exige actividad probatoria compleja, valoración técnica y contradicción entre partes, siendo funciones exclusivamente jurisdiccionales. Del mismo modo, la Sentencia N.º 190-2017-FC-2JFP constituye un referente paradigmático: el juez diferenció con precisión las edificaciones propias y sociales mediante análisis probatorio y pericial, lo que demuestra que este tipo de controversias no puede ser resuelto en sede administrativa. A pesar de ello, precedentes como el CCXX Pleno Registral – Tema 1 y ciertas interpretaciones ampliadas del artículo 79 del RIRP obligan a los registradores a ejecutar tareas que implican resolver disputas patrimoniales sin marco procedimental idóneo y sin participación de ambas partes, afectando la legalidad, el debido proceso y la imparcialidad administrativa.

Los resultados empíricos de los documentos analizados refuerzan esta problemática. En los Títulos 2024-03033139, 2024-03047958, 2024-03119914 y 2024-03326719 se observa que la determinación de la titularidad —y, por extensión, la decisión de extender o no el asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal— fue efectuada sin una resolución judicial que sustente dicha valoración. En algunos casos, la inscripción se concretó pese a la ausencia de contradicción y prueba completa; en otros, la tachá respondió a la imposibilidad del registrador de determinar la naturaleza patrimonial del bien con los documentos presentados, poniendo en evidencia los límites de la sede administrativa para resolver estos conflictos. Asimismo, estos expedientes muestran retrasos, falta de motivación suficiente y actuaciones que contradicen los principios de motivación, razonabilidad y seguridad jurídica previstos en la Ley N.º 27444.

En conjunto, tanto la normativa analizada, la jurisprudencia y doctrina especializada, como los casos concretos de la Zona Registral XII, revelan que la actuación registral actual —particularmente cuando se aplica el artículo 79 del RIRP y el precedente CCXX— vulnera el principio de legalidad al asumir funciones ajenas a la competencia administrativa. Ello genera incertidumbre, decisiones contradictorias, menor predictibilidad y riesgo de afectación de derechos de propiedad, reforzando la necesidad de replantear tanto el marco normativo como las prácticas de calificación para restituir la naturaleza estrictamente formal del procedimiento registral y garantizar el respeto irrestricto del principio de legalidad.

Sin embargo, el análisis también revela una problemática adicional: si bien el registrador no puede asumir funciones jurisdiccionales, tampoco puede limitarse a una verificación puramente mecánica del título. Cuando los actos notariales o administrativos presentan vicios manifiestos, omisiones esenciales o contradicciones internas, el principio de legalidad exige un control constitucional y legal mínimo —no sustantivo ni probatorio, sino preventivo— que evite inscripciones abiertamente contrarias a la Constitución o al orden jurídico, cuestión que la doctrina reciente Espinoza & Rivas (2019) reconoce como indispensable para mantener la legitimidad del sistema registral.

La tensión, por tanto, no está solo entre calificación formal y valoración sustantiva, sino en la ausencia de criterios internos que definan qué extremos pueden y deben ser revisados por el registrador y cuáles exigen necesariamente intervención jurisdiccional, lo que refuerza la necesidad de una revisión normativa y metodológica para restituir la naturaleza formal del procedimiento registral y, al mismo tiempo, garantizar una actuación compatible con el principio de legalidad.

En relación con el **objetivo específico 05**, orientado a *“Identificar los mecanismos o reformas normativas que permitan garantizar una actuación registral conforme al principio de separación de funciones entre la administración y jurisdicción”*, el análisis de los diez títulos y de las entrevistas realizadas confirma que la intervención de los registradores en la calificación de pruebas y en la determinación de derechos de propiedad vulnera directamente dicho principio. La actuación administrativa en la Zona Registral XII Arequipa ha asumido competencias típicamente jurisdiccionales —como decidir si un bien es propio o social, evaluar el origen de los fondos o determinar la configuración de mejoras— generando incertidumbre y desplazando al Poder Judicial, órgano constitucionalmente competente para resolver controversias de titularidad.

Los resultados evidencian que en expedientes como los Títulos 2024-02244231 y 2024-02599914, la tacha por falta de documentación llevó a los registradores a interpretar pruebas y decidir sobre la existencia o no de derechos, lo que constituye una función jurisdiccional encubierta. Casos como los Títulos 2024-02735422, 2024-02778593 y 2024-03033139 confirman que los registradores, al determinar si la edificación constituye bien propio o social, actúan más allá de la calificación formal, afectando la seguridad jurídica de los administrados. Tal como señalaron los Entrevistados 1, 2, 3, 6 y 7, la determinación sobre derechos de propiedad debe ser exclusiva del Poder Judicial, ya que la valoración de medios probatorios y la definición de la naturaleza patrimonial del bien requieren un proceso contradictorio y especializado.

El estado del arte refuerza esta preocupación. Chocrón (2005) advierte que la delegación de funciones jurisdiccionales a autoridades administrativas “genera vacíos de autoridad y exposición a decisiones arbitrarias”, mientras que Helfer (2020) sostiene que permitir que funcionarios administrativos decidan controversias patrimoniales “compromete la estabilidad del sistema jurídico y la protección de los derechos fundamentales”. Estas reflexiones se alinean con la jurisprudencia nacional —Casaciones N.º 1313-2019, 3199-2010, 4640-2018 y 3634-2012— que afirma que la determinación de la naturaleza del bien “exige actividad probatoria compleja, valoración técnica y contradicción entre partes”, competencia propia y exclusiva del juez.

A partir de este diagnóstico, se identifica como principal causa de la vulneración del principio de separación de funciones la redacción del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, cuyas presunciones obligan al registrador a decidir si la edificación mantiene condición de bien propio o deviene bien social. Esta disposición ha trasladado a los registradores una carga decisoria que excede la naturaleza de la

calificación registral. Los títulos 2024-02735422, 2024-02778593, 2024-03047958 y 2024-03326719 demuestran cómo dicha norma desencadena decisiones cuasi-jurisdiccionales al exigir evaluación probatoria y determinación sustantiva de derechos.

Por ello, el principal mecanismo de reforma es la derogación o modificación sustancial del artículo 79 del RIRP, a fin de eliminar cualquier obligación o expectativa de que el registrador deba verificar origen de fondos, evaluar pruebas o determinar la naturaleza patrimonial del bien. Asimismo, surge la necesidad de mecanismos intermedios que eviten que el registrador actúe como “juez registral” sin sobrecargar al Poder Judicial. En este marco, un procedimiento notarial atípico y no contencioso para determinar si un bien es propio o social antes de la inscripción —con suspensión del título durante su trámite— constituye una alternativa técnica viable que restablece los límites funcionales y garantiza la coherencia del sistema. De igual modo, es necesario revisar los Plenos Registrales CCXX-Tema 1 y CCLVI-Tema 5, pues consolidan criterios que colocan al registrador en un rol decisorio impropio. Finalmente, la reforma debe complementarse con protocolos administrativos que delimiten estrictamente el alcance de la calificación registral en declaratoria de fábrica, evitando interpretaciones expansivas que permitan ejercer funciones jurisdiccionales.

En conjunto, la armonización normativa —especialmente la reforma del artículo 79 del RIRP—, la creación de mecanismos intermedios como un procedimiento notarial atípico y no contencioso para determinar la titularidad del bien sin sobrecargar al sistema judicial y la revisión de criterios administrativos constituyen medidas indispensables para restablecer la separación de funciones, garantizar la legalidad y fortalecer la seguridad jurídica en la declaratoria de fábrica.

En relación con el **objetivo general** que implica “Determinar los alcances del principio constitucional de exclusividad en la función jurisdiccional frente a la extensión del asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal dentro del procedimiento registral de declaratoria de fábrica en la Zona Registral XII Arequipa, 2024”, los resultados evidencian una vulneración sistemática y estructural de dicho principio, debido a que los registradores vienen asumiendo actuaciones que trascienden la mera calificación formal para incursionar en ámbitos inherentemente jurisdiccionales. Esta constatación coincide con el estado del arte, donde Guzmán (2018) y Huamán (2020) advierten que la calificación registral no puede convertirse en un mecanismo de resolución de controversias sobre propiedad sin quebrar el principio de separación de funciones. Los títulos analizados, así como las entrevistas, muestran que la práctica registral en Arequipa

reproduce precisamente aquello que la doctrina ha señalado como un “exceso competencial” incompatible con el artículo 139.1 de la Constitución.

Los expedientes registrales examinados —como los Títulos 2024-02244231, 2024-02599914 y 2024-02735422— revelan que la denegatoria o tacha por la falta de documentos que acrediten la naturaleza del bien (partida de matrimonio, asientos de traslado de dominio, entre otros) no responde únicamente a un control documental; por el contrario, implica que el registrador determina si el bien es propio o social, actividad que el Entrevistado 1 y el Entrevistado 5 califican expresamente como una función jurisdiccional. Esta afirmación dialoga con lo sostenido por Varsi (2017), quien señala que la determinación de la titularidad y del régimen patrimonial solo puede realizarse mediante un pronunciamiento judicial, pues exige valoración probatoria y análisis interpretativo que superan la función administrativa.

La reiteración de este patrón también se aprecia en los Títulos 2024-02778593, 2024-03033139 y 2024-03047958, donde la ausencia de ciertos documentos llevó a que el registrador defina la titularidad de la construcción inscrita. Como advierte el Entrevistado 6, esta práctica coloca al administrado en una situación de indefensión, pues se resuelve un asunto de propiedad sin las garantías del debido proceso judicial. Esta constatación coincide con las Casaciones N.º 1313-2019-Tacna y N.º 4640-2018-Arequipa, que reafirman que toda decisión que incida sobre la titularidad del bien debe provenir de un juez, único legitimado para interpretar pruebas y resolver controversias patrimoniales.

Los Plenos Registrales CCXX-Tema 1 y CCLVI-Tema 5 constituyen un antecedente relevante para esta discusión. Ambos establecen criterios que permiten extender los efectos de la declaratoria de fábrica hacia la esfera patrimonial conyugal sin exigencia de pronunciamiento judicial previo. Si bien estas directrices buscan uniformizar la práctica registral, los entrevistados —especialmente el Entrevistado 3 y el Entrevistado 7— sostienen que su aplicación termina atribuyendo a los registradores la facultad de decidir sobre la condición jurídica del bien, lo que agrava la vulneración del principio de exclusividad jurisdiccional. Esta interpretación doctrinal se alinea con lo señalado en la literatura especializada, donde se advierte que los precedentes registrales no pueden tener efectos constitutivos ni habilitar funciones jurisdiccionales encubiertas.

Finalmente, el análisis integral de los títulos, las entrevistas y los criterios jurisprudenciales confirma que en la Zona Registral XII se ha configurado una práctica que desplaza indebidamente el control jurisdiccional y genera vacíos legales,

incertidumbre y afectación directa a la seguridad jurídica. Los registradores, al determinar la naturaleza del patrimonio conyugal y decidir sobre el traslado de dominio sin intervención judicial, ejercen competencias que la Constitución reserva de forma exclusiva al Poder Judicial. Esta situación coincide plenamente con los riesgos señalados en el estado del arte, especialmente con las advertencias de Espinoza (2023), quien sostiene que cuando la función registral invade ámbitos jurisdiccionales, se erosiona la predictibilidad del sistema y se compromete la confianza institucional de los administrados.

En consecuencia, los hallazgos confirman plenamente la hipótesis del estudio: la actual práctica registral en la inscripción de declaratorias de fábrica implica una intromisión funcional que vulnera el principio de exclusividad jurisdiccional, debilitando la separación de poderes y afectando derechos fundamentales como la propiedad. De ello se desprende la urgencia de replantear los límites de la calificación registral y restituir al juez la competencia exclusiva para decidir sobre la condición del bien inmueble (propio o conyugal) en mérito a las construcciones realizadas, a fin de garantizar el principio de legalidad, la seguridad jurídica y la legitimidad del sistema registral.

CONCLUSIONES

PRIMERO: El análisis normativo, doctrinal y empírico demuestra que la redacción y aplicación actual del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) inducen a los registradores a realizar valoraciones probatorias con efectos propios de un pronunciamiento judicial. Esta práctica genera una afectación directa al ⁴principio constitucional de exclusividad en la función jurisdiccional, al permitir ⁴que la calificación registral trascienda su naturaleza formal y se convierta en un mecanismo de resolución de controversias patrimoniales.

SEGUNDO: Se constató que la interpretación del artículo 79 del RIRP, reforzada por los precedentes de observancia obligatoria aplicados a la declaratoria de fábrica, ha ampliado indebidamente el ámbito de actuación del registrador. Esta ampliación lo coloca en una posición valorativa incompatible con la función administrativa, pues lo obliga a determinar la naturaleza patrimonial del bien sin un proceso contradictorio ni un pronunciamiento judicial previo, tensionando el principio de separación de funciones y afectando la autonomía del Poder Judicial.

¹**TERCERO:** La extensión del asiento de dominio derivada de la declaratoria de fábrica ha generado un escenario de inseguridad jurídica, pues los registradores terminan resolviendo cuestiones de titularidad que exigen actividad probatoria compleja y debate contradictorio. Esta actuación administrativa, al carecer de las garantías procesales propias del ámbito jurisdiccional, expone a los administrados a decisiones que pueden afectar derechos fundamentales como la propiedad y la tutela jurisdiccional efectiva.

CUARTO: El estudio revela que el marco legal y la práctica administrativa de la Zona Registral XII Arequipa vulneran el principio de legalidad, pues la aplicación del artículo 79 del RIRP permite al registrador realizar análisis sustantivos propios de los jueces. En lugar de limitarse al control formal previsto por la Ley N.º 27444, el registrador asume la evaluación de pruebas, la reconstrucción del historial patrimonial del bien y la determinación de su naturaleza jurídica, funciones que exceden la competencia administrativa.

QUINTO: Los resultados evidencian que la normativa vigente —especialmente el artículo 79 del RIRP y los precedentes registrales aplicables— permite que la calificación registral se desplace hacia valoraciones fácticas y probatorias impropias de la función administrativa. Esta invasión funcional vulnera el principio de exclusividad jurisdiccional y compromete la seguridad jurídica, generando decisiones dispares y reduciendo la predictibilidad del sistema registral. Ello confirma la necesidad de implementar reformas normativas que restablezcan los límites entre administración y jurisdicción.

SEXTO: De manera consistente, los títulos analizados muestran que los registradores vienen determinando la naturaleza patrimonial del bien (propio o social) y resolviendo indirectamente controversias sobre titularidad durante la calificación de la declaratoria de fábrica. Esta práctica confirma un exceso competencial incompatible con el artículo 139 inciso 1 de la Constitución, produciendo vacíos legales, incertidumbre y afectación a derechos de propiedad. Los hallazgos verifican la hipótesis planteada pues en la calificación registral actual en declaratorias de fábrica supone una intromisión en la función jurisdiccional que debilita la separación de poderes y compromete la seguridad jurídica del sistema registral.

RECOMENDACIONES

PRIMERO: Modificar y delimitar el artículo 79 del RIRP a fin de eliminar toda redacción que pueda inducir al registrador a realizar valoraciones probatorias sustantivas. La nueva formulación debe circunscribir la calificación registral a aspectos estrictamente formales, preservando la competencia exclusiva del Poder Judicial en la determinación de la naturaleza del bien y evitando que decisiones administrativas produzcan efectos jurisdiccionales.

SEGUNDO: Revisar y suprimir, mediante reforma normativa (un nuevo precedente), los precedentes de observancia obligatoria que han ampliado indebidamente la calificación registral en la declaratoria de fábrica, pues su aplicación actual permite que los registradores determinen el régimen patrimonial del bien sin intervención judicial. Esta depuración normativa es indispensable para restituir la separación funcional entre administración y jurisdicción.

TERCERO: Implementar un mecanismo de suspensión registral por incertidumbre, obligatoriamente aplicable cuando el registrador identifique posibles controversias sobre la naturaleza patrimonial del bien. Durante la suspensión, el administrado deberá acudir a la instancia jurisdiccional o al procedimiento alternativo correspondiente, garantizando así que cualquier decisión sustantiva sea adoptada por la autoridad competente y evitando inscripciones contradictorias.

CUARTO: Se sugiere que futuras investigaciones profundicen en el análisis del principio de legalidad en la función registral, tomando como referencia supuestos concretos de calificación como los estudiados en la declaratoria de fábrica, a fin de evaluar hasta qué punto el registrador puede realizar valoraciones sustantivas sin desbordar sus competencias administrativas. Este enfoque permitiría delimitar con mayor precisión los límites entre el control formal y el control material, así como su impacto en la seguridad jurídica y la confianza en el sistema registral peruano.

QUINTO: Crear un procedimiento notarial atípico de carácter no contencioso destinado exclusivamente a determinar la naturaleza del bien —propio o social— en aquellos supuestos en que exista incertidumbre documental o fáctica. Este procedimiento debe complementarse con la suspensión del título en el Registro durante su tramitación, garantizando coherencia institucional y evitando que el registrador asuma funciones jurisdiccionales y reduciría la carga del Poder Judicial, asegurando la plena vigencia del principio de separación de funciones.

SEXTO: Impulsar una reforma legal integral que redefina los límites de la calificación registral en el procedimiento de declaratoria de fábrica. Esta reforma debe incluir la modificación del artículo 79 del RIRP, la revisión de la normativa conexa y la eliminación de criterios administrativos que habiliten valoraciones probatorias. Asimismo, debe incorporar el procedimiento notarial atípico como vía previa obligatoria y establecer con claridad que toda determinación sobre la naturaleza patrimonial del bien requiere decisión judicial firme o resolución notarial no contenciosa. Con ello se restablece la separación de funciones, se fortalece la predictibilidad y se garantiza la plena vigencia del principio de exclusividad jurisdiccional.

APORTE

CARTA N.º 001-2025

Arequipa, 20 de diciembre de 2025

SEÑOR: JOSÉ LUIS QUILCATE TIRADO - JEFE ZONAL

ZONA REGISTRAL N.º XII – AREQUIPA

PRESENTE

ASUNTO: Propuesta de reforma ¹ del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP)

I. PRESENTACIÓN

Tengo el agrado de dirigirme a usted para expresarle mi cordial saludo y poner en conocimiento una propuesta normativa derivada de la investigación titulada:

¹ “*Alcances del principio constitucional de exclusividad de la función jurisdiccional frente a la extensión del asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal en el procedimiento registral de declaratoria de fábrica, Zona Registral XII – Arequipa, 2024*”.

El estudio evidencia que la actual redacción e interpretación del artículo 79 del RIRP origina tensiones en relación al principio de exclusividad jurisdiccional, al atribuir a los registradores públicos funciones que implican valoración probatoria y determinación de la naturaleza jurídica del bien (propio o ganancial).

Por estos fundamentos, presento la siguiente propuesta de reforma normativa a fin de que se realice su evaluación institucional, y eventualmente, se eleve la misma a la Sede Central de SUNARP.

II. BASE LEGAL

- 2.1. Constitución Política del Perú (principio de exclusividad jurisdiccional).
- 2.2. Código Civil.
- 2.3. Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (TUO RGRP).
- 2.4. Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP).
- 2.5. Ley del Procedimiento Administrativo General – Ley N.º 27444.
- 2.6. Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP – ROF.

III. ANTECEDENTES

3.1. El artículo 79 del RIRP regula el contenido del asiento de declaratoria de fábrica y dispone, en su tercer párrafo, que cuando la declaratoria intervenga respecto de un inmueble construido en terreno propio de uno de los cónyuges, el registrador debe extender simultáneamente un asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal, salvo acreditación del carácter propio del bien.

3.2. El precedente de observancia obligatoria aprobado mediante Pleno del Tribunal Registral (Resolución N.º 082-2022-SUNARP/PT) precisó que bastaba la intervención del cónyuge propietario del terreno acompañando partida de matrimonio, salvo **se acredite que el bien mantiene la condición de propio, lo que en la práctica lleva a que el registrador:**

- valore pruebas,
- reconstruya hechos jurídicos previos,
- determine si producto de la edificación se generó sociedad de gananciales,
- y declare efectos patrimoniales entre cónyuges.

Ahora bien, estas facultades sobrepasan los alcances de la calificación registral y colisionan con el principio de exclusividad jurisdiccional que se encuentra previsto en el artículo 139.1 de la Constitución.

IV. PROBLEMÁTICA IDENTIFICADA

Del análisis de títulos (2024-02244231, 2024-02416281, 2024-02599914, 2024-02735422, 2024-02778593, 2024-03033139, 2024-03047958, 2024-03119914, 2024-03326719 y 2024-00204146) y entrevistas realizadas, se constata:

4.1. Intromisión a la función jurisdiccional

El registrador termina determinando si el bien es propio o social a través de una valoración de documentos no concluyentes, con ausencia de un debido proceso, sin sentencia judicial o manifestación conjunta de los cónyuges.

4.2. Afectación a la autonomía funcional del Poder Judicial

A través de la interpretación amplia del artículo 79 desplaza controversias patrimoniales al ámbito registral, lo que implica la reducción del campo de intervención del juez.

4.3. Afectación a la seguridad jurídica

Existen pronunciamientos dispares y criterios no uniformes para calificar la misma situación, originando:

- incertidumbre sobre la titularidad,
- extensión automática del dominio social,
- inseguridad en actos posteriores (ventas, divisiones, independizaciones).

4.4. Tensiones con la Ley N.º 27444

Se advierten actuaciones administrativas sin cobertura normativa suficiente, contraviniendo el principio de legalidad.

4.5. Ausencia de mecanismos previos no jurisdiccionales

No existe un mecanismo intermedio que permita determinar la naturaleza del bien sin intervención del registrador ni del Poder Judicial.

V. ANÁLISIS

El análisis normativo, jurisprudencial y doctrinario revela:

- El registrador no puede seleccionar, ponderar o valorar pruebas destinadas a modificar el estado civil patrimonial de las personas.
- La determinación del carácter propio o ganancial es una cuestión de derecho sustantivo familiar, reservada a la jurisdicción.
- El artículo 79, en su actual redacción, amplía indebidamente las facultades registrales y genera una “competencia material impropia”.
- Para evitar la invasión de funciones jurisdiccionales, es necesario restringir la actuación registral al ámbito estrictamente formal y documental.
- Conforme a estándares constitucionales, la solución debe provenir de una reforma legal, no únicamente de un precedente registral.

VI. PROPUESTA DE REFORMA DEL ARTÍCULO 79 DEL RIRP

TEXTO ORIGINAL

“(…) En los casos en los que en la declaratoria de fábrica intervenga la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales y la fábrica haya sido edificada en terreno propio de uno de ellos, el Registrador procederá a extender simultáneamente el asiento de dominio de la sociedad conyugal sobre el inmueble por el solo mérito de la declaratoria, salvo que se acredite que el bien mantiene la condición de propio.

Para efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior debe acompañarse la copia certificada de la partida de matrimonio expedida por el funcionario que conserva en su poder la matriz o por Notario (...).”

PROPUESTA

¹“(…) En los casos en los que en la declaratoria de fábrica intervenga la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales y la edificación haya sido construida en terreno propio de uno de los cónyuges, el Registrador extenderá simultáneamente el asiento de dominio de la sociedad conyugal únicamente cuando exista certeza documental respecto de la naturaleza del bien y exista conformidad de ambos cónyuges.

Cuando de la documentación presentada surja incertidumbre sobre la condición de propio o social del inmueble por la no conformidad del cónyuge no titular, el Registrador deberá suspender la calificación para que la determinación de la titularidad sea tramitada mediante procedimiento notarial no contencioso o, en su defecto, ante el órgano jurisdiccional competente, quedando en suspenso el asiento hasta la presentación del respectivo pronunciamiento.

³Para efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, deberá acompañarse copia certificada de la partida de matrimonio expedida por el funcionario que conserva la matriz o por Notario (…).”.

VII. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

7.1. Protección del principio de exclusividad jurisdiccional

La reforma evita que el registrador determine si un bien es propio o social, función que corresponde al Poder Judicial.

7.2. Seguridad jurídica

Se unifica criterios y elimina interpretaciones dispares en los asientos de declaratoria de fábrica.

7.3. Principio de legalidad

Se asegura que toda actuación registral tenga sustento normativo claro, evitando actos ultra vires.

7.4. Protección patrimonial de los cónyuges

Solo se extiende el dominio social con:

- manifestación conjunta en instancia notarial, o
- resolución judicial firme.

Evita conflictos futuros y protege la propiedad individual.

7.5. Descongestión del órgano registral

Al delimitar funciones, el registrador ya no actúa como “juez registral”, reduciendo riesgos de responsabilidad.

VIII. CONCLUSIÓN

La investigación demuestra que la actual configuración del artículo 79 del RIRP induce a prácticas registrales que exceden la calificación documental y terminan resolviendo cuestiones de naturaleza sustantiva patrimonial entre cónyuges, afectando el principio constitucional de exclusividad jurisdiccional.

La reforma normativa propuesta corrige estas deficiencias, delimita con claridad la función registral, protege la autonomía del Poder Judicial y fortalece la seguridad jurídica de los administrados.

IX. RECOMENDACIÓN

Se recomienda:

- Elevar la presente propuesta a la Sede Central de SUNARP, para su revisión en los grupos técnicos normativos.
- Evaluar elevar como propuesta la implementación de un procedimiento notarial no contencioso, previo al ingreso del título, para determinar la naturaleza del bien sin intervención del registrador.
- Difundir la propuesta entre registradores y asistentes para analizar su aplicabilidad y eventuales observaciones técnicas.

X. DESPEDIDA

Hago propicia la oportunidad para expresarle los sentimientos de mi especial consideración.

Atentamente,

Alexander Elias Gallegos Manrique
Investigador – Proyecto Registral
Zona Registral N.º XII – Arequipa

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alva, J. (2014). El principio de la supremacía constitucional. *LEX*, 9(8), 129.
<https://doi.org/10.21503/lex.v9i8.400>
- Alvites, E. (2018). La constitucionalización del ordenamiento jurídico peruano: avances y obstáculos del proceso. *Derecho PUCP*, 80, 361–390.
<https://doi.org/10.18800/derechopucp.201801.010>
- Aníbal, Q. (2025). El control difuso constitucional y la reforma del artículo 14° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Perú. *Revista Estudios Jurídicos. Segunda Época*, 25. <https://doi.org/10.17561/rej.n25.9563>
- Antillón, W. (2023). La Función de garantía en El Estado. *Revista Rupturas*, 27–36.
<https://doi.org/10.22458/rr.vi.4627>
- Aparicio, Z. (2022). Desarrollo constitucional del judicial review en el constitucionalismo peruano. *Anuario de La Facultad de Derecho. Universidad de Extremadura*, 37, 385–414. <https://doi.org/10.17398/2695-7728.37.385>
- Bascuñán, A. (1998). El principio de la distribución de competencia como criterio de solución de conflictos de normas jurídicas. *Revista Chilena de Derecho*.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2649997>
- Bustamante, R. (2023). El desarrollo constitucional del Poder Judicial a doscientos años de la Constitución del Perú de 1823. *Revista De Investigación De La Academia De La Magistratura*.
<https://revistas.amag.edu.pe/index.php/amag/article/view/229>
- Camacho, J. (2024). *Fundamentos jurídicos de una reforma constitucional para la aplicación del control difuso administrativo* [Tesis de posgrado. Universidad Nacional de Trujillo].
<https://dspace.unitru.edu.pe/server/api/core/bitstreams/fe97f440-1121-4d96-8a7d->

Chevarría, D., & Mujica, B. (2023). *La conversión del suelo de bien propio a bien social a raíz de la declaratoria de fábrica: un análisis del Precedente de Observancia Obligatoria establecido mediante Pleno CCXX del Tribunal Registral*. Cusco: Universidad Andina del Cusco.

Chocrón, A. (2005). La exclusividad y la unidad jurisdiccionales como principios constitucionales en el ordenamiento jurídico español. *Boletín Mexicano de Derecho Comparado*, 113.

<https://www.scielo.org.mx/pdf/bmdc/v38n113/v38n113a4.pdf>

Constitución Política del Perú, (1993).

<https://www.congreso.gob.pe/Docs/files/documentos/constitucion1993-01.pdf>

Código Civil Peruano. (1984). Ley N.º 29599. Congreso de la República del Perú.

Delgado, C. (2009). Recursos administrativos y la función jurisdiccional: aplicación del principio de supremacía de la constitución por los tribunales administrativos.

Advocatus. <https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Advocatus/article/view/3091>

Del Picó, J. (2024). La seguridad jurídica como finalidad del derecho. *Ius et Praxis*, 30(1), 160-175. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-00122024000100160>

Eciso, P. (2019). *La declaratoria de fábrica y el saneamiento físico legal en las edificaciones de los predios urbanos del Distrito De Villa El Salvador* [Tesi de pregrado. Universidad Autonoma del Peru].

[https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/1185/Enciso Sotil%2C Patricia.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/1185/Enciso%20Patricia.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Espinoza, A. y Rivas, J. (2019). Las funciones administrativas y jurisdiccionales y la protección de los derechos de los consumidores. Análisis de la sentencia del Tribunal Constitucional bajo el Rol N° 4012-17. *Revista de Derecho (Valparaíso)*, ahead, 0–0. <https://doi.org/10.4067/S0718-68512019005000503>

Espinoza, A. y Rivas, J. (2020). El concepto de la función administrativa y su

delimitación frente a los actos de naturaleza jurisdiccional. *Justicia & Derecho*, 1–18. <https://doi.org/10.32457/rjyd.v3i2.532>

Espinoza, E. (2023). *Calificación de bienes sociales sobre suelo privativo frente al criterio de inscripción registral de la fábrica social, Huacho - 2022*. Huacho: Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión.

Gonzales, G. (2015). Bases fundamentales del derecho registral. *ANUARIO IBEROAMERICANO DE DERECHO NOTARIAL*.

https://www.notariado.org/liferay/c/document_library/get_file?folderId=13807670&name=DLFE-222969.pdf

González, G. (2019). *El Deber de Independencia e Imparcialidad* [Tesis de posgrado. Pontificia Universidad Católica del Perú].
<https://www.corteidh.or.cr/tablas/r36818.pdf>

² Gonzales, G. (2023). ¿Es posible seguir afirmando que la edificación social sobre suelo propio convierte en social a este?" Reflexiones a partir de un reciente pronunciamiento del Tribunal Registral. *Revista de Actualidad Civil*, 103, 129-148.

Gozáini, O. (2024). Justicia y jurisdicción constitucional. *Ratio Decidendi*.
<https://doi.org/10.21555/rd.2024.3109>

Gualotuña, M. (2019). *La tutela jurisdiccional adecuada de los derechos en materia de propiedad intelectual*.
[https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/7069/1/T3077-MDE-Gualotuña-La tutela.pdf](https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/7069/1/T3077-MDE-Gualotuña-La%20tutela.pdf)

Guzmán, C. (2008). Un acercamiento al concepto de Función Administrativa en el Estado de Derecho. *Derecho & Sociedad*, 31.
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/17412>

- Guzmán, C. (2009). Los principios generales del derecho administrativo. *IUS ET VERITAS*, 19(38), 228–249. Recuperado a partir de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/12203>
- Harbottle, F. (2024). El control jurisdiccional de constitucionalidad de las leyes: origen, conceptualización y modelos. *LEX - REVISTA DE LA FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS*, 22(33), 13. <https://doi.org/10.21503/lex.v22i33.2638>
- Helfer, M. (2020). *La declaratoria de fábrica: acto de disposición o acto de administración. Referencia al Primer Precedente de Observancia Obligatoria aprobado por el Pleno 220* [Tesis de posgrado. Universidad Católica del Perú]. https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/18976/HELPER_ALVARADO_MARIA_DEL_ROSARIO%281%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Hernandez, R. y Mendoza, C. (2018). *Metodología de la Investigación : Las Rutas Cuantitativas, Cualitativa y Mixta* (Mc GRAW HI).
- ² Jiménez, J (2021). Construcciones realizadas sobre el bien propio durante la vigencia de la sociedad de gananciales. La acción invertida en el Derecho de Familia. *Revista de Diálogo con la Jurisprudencia*, 279, 99-107.
- Landa, C. (2002). El derecho fundamental al debido proceso y a la tutela jurisdiccional. *Pensamiento Constitucional*. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/pensamientoconstitucional/article/view/328>
- 7
- Llaja, I. (2013). Procedimiento registral: primera y segunda instancia. *Derecho Y Cambio Social*, 10. <https://derechoycambiosocial.org/index.php/revista/article/view/1465>
- López, J. (1997). Justicia, legalidad y reforma judicial en el Perú. *Ius et Veritas*.

<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/15735>

Lovatón, D. (1999). *Los principios constitucionales de la independencia, unidad y exclusividad jurisdiccionales*. 6.

<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/pensamientoconstitucional/article/view/322>

8

Mendoza, G. (2009). El Registrador Público en el Sistema Registral peruano. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. <https://www.iberoreg.org/wp-content/uploads/2020/02/El-Registrador-Publico-en-el-Sistema-Registral-peruano.pdf>

² Moll de Alba (2021). La edificación en suelo ajeno [Tesis Doctoral, Universitat de Barcelona]

Ojeda, Y. (2018). La publicidad registral y derechos fundamentales según los registradores públicos del registro de predio de la Zona Registral N° IX – Sede lima. Año 2016. *LEX*, 16(21). <https://doi.org/10.21503/lex.v16i21.1551>

² Ortega, P. (2019). La accesión invertida. [Tesis de Pregrado, Universidad de Valladolid].

Ortiz, J. (2014). Calificación registral de documentos administrativos: ¿quién ve por ella? ¿dónde estamos? ¿hacia dónde vamos? *Revista de Derecho Administrativo*. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoadministrativo/article/view/13443>

Ortiz, J. (2020). El principio de fe pública registral hoy. *Revista THĒMIS*, 83, 75-106.

¹ Recuperado de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/download/28047/26021>

Palma, R. (2021). El sistema de administración de justicia en el Perú bajo la perspectiva filosófica de los derechos humanos. *Lumen*, 17(1), 141–151. <https://doi.org/10.33539/lumen.2021.v17n1.2394>

- Paredes, E. (2018). La Constitucionalización del Ordenamiento Jurídico Peruano. *Revista Luris Omnes*, 2. <https://csjarequipa.pj.gob.pe/main/wp-content/uploads/2021/05/01.-La-constitucionalizacion-del-ordenamiento-juridico-peruano.pdf>
- Pereira, M. y Molina, E. (2023). De las competencias en materia de ordenamiento territorial y las directrices y planes de ordenamiento departamentales. *Prolegómenos*, 25(50), 95–115. <https://doi.org/10.18359/prole.5938>
- Pimentel, O. (2024). El Derecho de propiedad y el sistema registral de transferencia de predios, en el distrito judicial de Lima, 2022. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 8(4), 8120–8138. https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v8i4.12980
- Pirhua. (1998). Calificación registral de documentos judiciales. Universidad de Piura. Recuperado de <https://pirhua.udep.edu.pe/backend/api/core/bitstreams/85ae6b20-23ab-4874-a1a1-b8c66158225b/content>
- Porras, J. (2003). Unidad jurisdiccional y autonomía política. La posición constitucional de los Tribunales Superiores de Justicia. *Revista Española de Derecho Constitucional*. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=624284>
- Quiroga, A. (2025). Las garantías judiciales en la Convención Americana sobre Derechos Humanos. *REVISTA ELECTRONICA IBEROAMERICANA*, 19(1), 153–174. <https://doi.org/10.20318/reib.2025.9236>
- ² Rams J. (1985). Las accesiones en la sociedad de gananciales. *Anuario De Derecho Civil*, 38(2), 401–414. Recuperado a partir de <https://revistas.mjusticia.gob.es/index.php/ADC/article/view/5565>
- Reátegui, R. (2021). La importancia de la declaratoria de fábrica. Recuperado de <https://renzoreateguibr.com/blog-inmobiliario/declaratoria-de-fabrica/>
- Reggiardo, M. (2000). Encuentros y desencuentros de la jurisdicción. Sobre el diseño constitucional de la solución de conflictos. *IUS ET VERITAS*, 10(20), 239–256.

- Recuperado a partir de
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/15936>
- ² Rivero de Arhancet & Ramos (2009). Edificación en suelo propio de uno de los concubinos. *La Ley Uruguay*, 17 (II), 1268-1276
- Ríos, G., & Leyva, S. (2020). Transferencia de bienes inmuebles en el Perú: análisis a los principales efectos de su inscripción registral. IUS360. Recuperado de <https://ius360.com/transferencia-de-bienes-inmuebles-en-el-peru-analisis-a-los-principales-efectos-de-su-inscripcion-registral-gladys-rios-y-sebastian-leyva/>
- Robles, L.; Julca, F.; Robles, E. & Flores, V. (2017). La constitucionalización del ordenamiento jurídico peruano a la luz de la teoría de Ricardo Guastini. *APORTE SANTIAGUINO*, 8(2), 287. <https://doi.org/10.32911/as.2015.v8.n2.233>
- Roel, L. & Díaz, R. (2022). El sistema justiciero: la justicia constitucional en el Perú. *Revista Oficial Del Poder Judicial. Órgano de Investigación de La Corte Suprema de Justicia de La República Del Perú*, 14(18), 363–389. <https://doi.org/10.35292/ropj.v14i18.663>
- Salazar, M. (2014). Autonomía e independencia del poder judicial Peruano en un estado social y democrático de derecho. *Revista Ciencia y Tecnología*. <https://revistas.unitru.edu.pe/index.php/PGM/article/view/575>
- ² Solís, M. & Villalobos, V. (2021). Edificación sobre suelo propio a costa del causal social: Análisis al CCXXX Pleno del Tribunal Registral. *Revista de Gaceta Civil & Procesal Civil*, 92, 187-205.
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). (2012). Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos. Recuperado de <https://scr.sunarp.gob.pe/dtr/reglamento/resolucion-no-126-2012-sunarp-sn>
- SUNARP. (2020). Reglamento General de los Registros Públicos. Recuperado de <https://scr.sunarp.gob.pe/dtr/reglamento/resolucion-no-126-2012-sunarp-sn>

Resolución N° 221-2023-SUNARP/SN, (2023).

<https://www.gob.pe/institucion/sunarp/normas-legales/4966066-221-2023-sunarp-sn>

Ledesma, R. (2008). La jurisdicción y la competencia en sede civil. LP Derecho.

Recuperado de <https://lpderecho.pe/jurisdicion-competencia-codigo-procesal-civil/>

López, M. (2021). La calificación registral y su impacto en la seguridad jurídica de la propiedad. Derecho Notarial, 12(2), 34-45. Recuperado de

<https://lpderecho.pe/calificacion-registral-resoluciones-judiciales-resolucion-280-2021-sunarp-tr-l>

² Varsi, E. (2017). La construcción del inmueble por parte de los cónyuges sobre el bien propio de uno de ellos, convierte a la totalidad del inmueble en bien común. Sin embargo, existe el derecho de reembolso. *Revista de Actualidad Civil*, 36, 111-116.

Vázquez, M. (2023). Bien propio. Construcciones. Bien ganancial. Prueba del estado civil. Accesión. *Revista De La Asociación De Escribanos Del Uruguay*, 102(1-12), 243-249. Recuperado a partir de <https://revista.aeu.org.uy/index.php/raeu/article/view/402>

Vega, B. G. (2018). Análisis de la inscripción registral y la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en SUNARP 2017. Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo, Lima, Perú. Recuperado de <https://repositorio.upci.edu.pe/bitstream/handle/574/PANDAL%20PAREDES%20C%20SARA%20AMALIA..pdf?sequence=1>

Villacorta, L. (2011). Jurisdicción constitucional y derechos fundamentales: aspectos a destacar en el contexto de la discusión española. *Ius et Praxis*, 17(1), 81-118. <https://doi.org/10.4067/S0718-00122011000100005>

Vivar, E. (1998). *La inscripción registral de la propiedad inmueble en el Perú: un análisis doctrinario, legislativo y jurisprudencial de la inscripción de predios urbanos y rurales*. Pontificia Universidad Católica del Perú.
<https://doi.org/10.18800/997242135X>

Zans, R. (2022). *Derecho de propiedad del cónyuge propietario del suelo y la inscripción de la declaratoria de edificación a costa del caudal social*. Cusco: Universidad Andina del Cusco.

²
Zans, R. & Delgado, E. (2024). Vulneración del derecho de propiedad del cónyuge propietario del suelo en la inscripción de declaratoria de edificación a costa del caudal social en el Ordenamiento Civil Peruano. *Derecho global. Estudios sobre derecho y justicia*, 9(26), 349-375.

Zavala, J. (2000). La unidad jurisdiccional. *Iuris Dictio*, 1(1).
<https://doi.org/10.18272/iu.v1i1.467>

ANEXO 1. Matriz de consistencia

PROBLEMAS	OBJETIVOS
Problema general	Objetivo general
¿Cuáles son los alcances del principio constitucional de exclusividad en la función jurisdiccional frente a la extensión del asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal dentro del procedimiento registral de declaratoria de fábrica en la Zona Registral XII Arequipa, 2024?	Determinar los alcances del principio constitucional de exclusividad en la función jurisdiccional frente a la extensión del asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal dentro del procedimiento registral de declaratoria de fábrica en la Zona Registral XII Arequipa, 2024.
Problemas específicos	Objetivos específicos
¿Cómo la aplicación del artículo 79 del RIRP en el procedimiento registral de declaratoria de fábrica puede incidir en la competencia exclusiva del Poder Judicial, al otorgar a los registradores facultades de valoración probatoria con efectos jurisdiccionales?	Analizar cómo la aplicación del artículo 79 del RIRP en el procedimiento registral de declaratoria de fábrica puede incidir en la competencia exclusiva del Poder Judicial, al otorgar a los registradores facultades de valoración probatoria con efectos jurisdiccionales.
¿De qué manera la interpretación y aplicación del artículo 79 del RIRP afecta la estructura funcional y la autonomía del Poder Judicial en relación con el principio de exclusividad jurisdiccional?	Examinar de qué manera la interpretación y aplicación del artículo 79 del RIRP afecta la estructura funcional y la autonomía del Poder Judicial en relación con el principio de exclusividad jurisdiccional.
¿Cuál es el impacto en la seguridad jurídica de los administrados por la extensión del asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal dentro del procedimiento registral de declaratoria de fábrica en la Zona Registral XII Arequipa, 2024?	Evaluar el impacto en la seguridad jurídica de los administrados por la extensión del asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal dentro del procedimiento registral de declaratoria de fábrica en la Zona Registral XII Arequipa, 2024.
¿En qué medida el marco legal y práctica administrativa de la Zona Registral XII Arequipa podrían contravenir el principio de legalidad regulado en la Ley del Procedimiento Administrativo General (Ley N.º 27444)?	Explorar en qué medida el marco legal y práctica administrativa de la Zona Registral XII Arequipa podrían contravenir el principio de legalidad regulado en la Ley del Procedimiento Administrativo General (Ley N.º 27444).
¿Cuáles son los mecanismos o reformas normativas que permitan garantizar una actuación registral conforme al principio de	Identificar los mecanismos o reformas normativas que permitan garantizar una actuación registral conforme al principio de

separación de funciones entre la administración y jurisdicción al momento de extender el asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal dentro del procedimiento registral de declaratoria de fábrica?	separación de funciones entre la administración y jurisdicción al momento de extender el asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal dentro del procedimiento registral de declaratoria de fábrica
Categorías	METODOLOGÍA
<u>Categoría 1</u> Principio de Exclusividad en la Función Jurisdiccional • Estatus Jurídico De Los Magistrados • Orden Funcional Del Órgano De La Jurisdicción Ordinaria. <u>Categoría 2</u> Declaratoria de fábrica • Seguridad jurídica • Calificación de documentación • Inscripción de predios	• Tipo de investigación: • Básico • Enfoque de investigación: Cualitativo • Alcance de investigación: Descriptivo • Diseño de investigación: • No experimental • Técnica de recolección de datos: • Entrevista • Análisis documental • Instrumento de recolección de datos: • Guía de entrevista • Ficha documental • Unidad de información cualitativa: • Abogados constitucionalistas • Registradores de predios • Expedientes

ANEXO 2. Instrumento aplicado a registradores y vocales

NOMBRE:

CARGO:

1. Desde su práctica profesional ¿Cómo entiende el principio de exclusividad jurisdiccional y de qué manera lo aplica en su labor diaria bajo el marco del tercer párrafo del artículo 79 del RIRP?
2. ¿Cómo delimita su función administrativa frente a las competencias exclusivas del Poder Judicial al calificar una declaratoria de fábrica?
3. ¿Considera que la facultad otorgada a los registradores de valorar documentos y determinar la titularidad de bienes, conforme al tercer párrafo del artículo 79 del RIRP podría impactar el estatus jurídico de los magistrados?
4. ¿Cómo incide el procedimiento registral de declaratoria de fábrica en la delimitación de competencias entre el sistema jurisdiccional y el sistema registral en la Zona Registral XII Arequipa?
5. ¿De qué manera la Zona Registral XII – Sede Arequipa interpreta y aplica el equilibrio entre su función administrativa y la seguridad jurídica de los administrados en los procedimientos de declaratoria de fábrica?
6. Desde su experiencia, ¿Ha identificado supuestos en los que la aplicación del tercer párrafo del artículo 79 del RIRP podría contravenir el principio de legalidad previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo General (Ley N.º 27444)? ¿Cómo los abordó en la práctica?
7. ¿Qué mecanismos utiliza dentro del procedimiento de declaratoria de fábrica para garantizar que sus decisiones no interfieran con las competencias exclusivas del Poder Judicial?
8. ¿Qué repercusiones percibe en la seguridad jurídica de los administrados como resultado de la aplicación del tercer párrafo del artículo 79 del RIRP en la extensión de asientos de dominio dentro del procedimiento registral de declaratoria de fábrica?
9. En la práctica, ¿Qué medidas se adoptan para evitar que la calificación registral implique resolver controversias jurídicas, competencia reservada al Poder Judicial?
10. ¿Qué modificaciones normativas o ajustes procedimentales propondría para ¹que el tercer párrafo del artículo 79 del RIRP respete plenamente el principio de exclusividad jurisdiccional y se preserve la separación de poderes?

ANEXO 3. Guía de entrevista a abogados especialistas

NOMBRE:

CARGO:

1. Desde el enfoque constitucional, ¿Cómo interpreta el principio de exclusividad jurisdiccional y de qué manera considera que podría verse afectado por la aplicación del tercer párrafo del artículo 79 del RIRP en el procedimiento de declaratoria de fábrica?
2. ¿Considera que las facultades conferidas a los registradores por el artículo 79 del RIRP, especialmente en la valoración jurídica de documentos, podrían desbordar el ámbito administrativo e invadir competencias propias del Poder Judicial afectando su estatus jurídico?
3. En su criterio, ¿Qué impactos funcionales generan las decisiones administrativas derivadas del tercer párrafo del artículo 79 del RIRP en la autonomía del sistema jurisdiccional ordinario de la Zona Registral XII Arequipa?
4. ¿Qué efectos genera la actual regulación del procedimiento de declaratoria de fábrica en la seguridad jurídica de los administrados, especialmente cuando el registrador ¹perce facultades valorativas para determinar la titularidad del bien?
5. ¿Considera que el tercer párrafo del artículo 79 del RIRP se ajusta al principio de legalidad previsto en la Ley N.º 27444 o evidencia vacíos normativos que generan inseguridad jurídica?
6. Desde su perspectiva, ¿Qué aspectos de la interpretación o aplicación del tercer párrafo del artículo 79 del RIRP podrían vulnerar el principio de separación de poderes?
7. ¿Qué mecanismos jurídicos o reformas normativas considera necesarias para delimitar con mayor precisión las funciones administrativas de las jurisdiccionales en los procedimientos registrales de declaratoria de fábrica?
8. En su experiencia, ¿Qué vacíos o ambigüedades del tercer párrafo del artículo 79 del RIRP ¹generan interpretaciones discrecionales por parte de los registradores respecto a la extensión del asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal dentro del procedimiento registral de declaratoria de fábrica, que podrían ser considerados jurisdiccionales?
9. ¿Conoce casos o precedentes en los que la aplicación del artículo 79 del RIRP dentro del procedimiento registral de declaratoria de fábrica haya originado tensiones o vulneraciones a principios constitucionales?
10. ¿Qué ajustes legislativos o reglamentarios propondría para fortalecer la observancia del principio de exclusividad jurisdiccional en el ámbito registral?

ANEXO 4. Ficha de análisis documental

FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL			
Título de investigación: Alcances del Principio Constitucional de Exclusividad en la Función Jurisdiccional Frente a la Extensión del Asiento de Dominio a Favor de la Sociedad Conyugal Dentro del Procedimiento Registral de Declaratoria de Fábrica en la Zona Registral XII Arequipa, 2024	Sentencia/Resolución		
	Fecha		
	Materia		
	Resumen del conflicto	Conclusiones	Observaciones

ANEXO 5. Validación de instrumentos

VALIDACION DE INSTRUMENTO

FICHA DE VALIDACION DE INSTRUMENTOS

I. DATOS GENERALES

Título de la Investigación: Alcances del Principio Constitucional de Exclusividad en la Función Jurisdiccional Frente a la Extensión del Asiento de Dominio a Favor de la Sociedad Conyugal Dentro del Procedimiento Registral de Declaratoria de Fábrica en la Zona Registral XII Arequipa, 2024

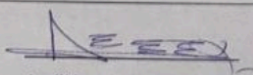
Nombre del Experto:

II. ASPECTOS QUE VALIDAR EN EL INSTRUMENTO:

Aspectos Para Evaluar	Descripción:	Evaluación Cumple/ No cumple	Preguntas por corregir
1. Claridad	Las preguntas están elaboradas usando un lenguaje apropiado	Sí cumple	
2. Objetividad	Las preguntas están expresadas en aspectos observables	Sí cumple	
3. Conveniencia	Las preguntas están adecuadas al tema a ser investigado	Sí cumple	
4. Organización	Existe una organización lógica y sintáctica en la entrevista	Sí cumple	
5. Suficiencia	El cuestionario comprende todas las unidades	Sí cumple	
6. Intencionalidad	La entrevista es adecuada para medir los objetivos de la investigación	Sí cumple	
7. Consistencia	Las preguntas están basadas en aspectos teóricos del tema investigado	Sí cumple	
8. Coherencia	Existe relación entre las preguntas y los objetivos	Sí cumple	
9. Estructura	La estructura de la entrevista responde a las preguntas de la investigación	Sí cumple	
10. Pertinencia	La entrevista es útil y oportuno para la investigación	Sí cumple	

III. OBSERVACIONES GENERALES

Ninguna observación. Todo es apropiado.



Apellidos y Nombres del validador: Camargo Riega, Alberto Vittorio

Alcances del principio constitucional de exclusividad en la función jurisdiccional frente a la extensión del asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal dentro del procedimiento registral de

INFORME DE ORIGINALIDAD

4%

INDICE DE SIMILITUD

4%

FUENTES DE INTERNET

3%

PUBLICACIONES

2%

TRABAJOS DEL
ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1

img.lpderecho.pe

Fuente de Internet

2%

2

[Submitted to Universidad Continental](#)

Trabajo del estudiante

1%

3

hdl.handle.net

Fuente de Internet

1%

4

idoc.pub

Fuente de Internet

1%

Excluir citas

Apagado

Excluir coincidencias < 1%

Excluir bibliografía

Apagado