

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE UCAYALI**

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



**“EL PRINCIPIO DE PREDICTIBILIDAD; Y LA FALTA DE APLICACIÓN DE LOS PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA ZONA REGISTRAL N° VI - SEDE PUCALLPA - AÑO 2015”.**

**TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE**

**ABOGADO**

**MARIA ETELVINA SOSA CASALLO**

**LUZ ANGELICA ÑIQUE MORALES**

**PUCALLPA- PERÚ**

**2018**

## ACTA DE APROBACIÓN

La presente Tesis fue aprobada por el jurado calificador de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de Ucayali, para optar el Título Profesional de Abogado.

Dr. Jesús Alcibiades Morote Mescua.

.....  
Presidente

Dra, Gloria Gonzales Santos.

.....  
Miembro

Soc. Washington Quintanilla Osorio.

.....  
Miembro

Dr. Juan Arquímedes Núñez Terreros.

.....  
Asesor

Bach. María Etelvina Sosa Casallo.

.....  
Tesisista

Bach. Luz Angélica Ñique Morales.

.....  
Tesisista

## DEDICATORIA.

A Dios porque ha estado y está conmigo en cada paso que doy, cuidándome y dándome fortaleza para continuar.

María Etelvina.

A Dios y a mis padres quienes a lo largo de mi vida han velado por mi bienestar y educación siendo mi apoyo en todo momento.

Luz Angélica.

## **AGRADECIMIENTO.**

Agradecemos en primer lugar a Dios por guiarnos y darnos fortaleza día a día y en cada momento de nuestra vida.

A la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de Ucayali, por brindarnos la oportunidad de cursar nuestros estudios universitarios.

A nuestros profesores, quienes durante toda nuestra carrera profesional han aportado con sus conocimientos, experiencias y motivación a nuestra formación.

Además nos gustaría que estas líneas sirvieran para expresar nuestro profundo y sincero agradecimiento a todas aquellas personas que con su ayuda han colaborado en la realización del presente trabajo de investigación.

## **RESUMEN.**

La investigación plasmada en el presente trabajo aborda la relación entre el principio de predictibilidad y la falta de aplicación de los precedentes de observancia obligatoria en el registro de la propiedad inmueble de la Zona Registral N° VI - Sede Pucallpa - año 2015, cuando se observa un título, sin la previa verificación o análisis de los precedentes de observancia obligatoria del Tribunal Registral y consecuentemente la afectación al principio de predictibilidad. Así este trabajo profundiza en los argumentos para la correcta aplicación de dichos precedentes a fin de evitar trabas y demoras innecesarias en la inscripción de un título y de esa manera no vulnerar el principio de predictibilidad.

## **ABSTRACT.**

The research embodied in this paper addresses the relationship between the principle of predictability and the lack of application of the precedents of mandatory observance in the registration of real property in the Registration Zone No. VI - Pucallpa Headquarters - 2015, when it is observed a title, without previous verification or analysis of the precedents of mandatory observance of the Registry Court and consequently the affectation to the principle of predictability. This work deepens the arguments for the correct application of these precedents in order to avoid unnecessary obstacles and delays in the registration of a title and thus not violate the principle of predictability.

## INTRODUCCIÓN

Uno de los problemas más graves de la SUNARP es que se ha convertido en algo impredecible. No solo es un procedimiento lento en muchos de los casos, sino que por múltiples factores (razonamiento exageradamente formalista, corrupción, entre otros.) es muy difícil predecir el resultado de un título. En muchas de sus observaciones no hay motivación adecuada y en múltiples oportunidades resulta difícil encontrar en ella criterios orientadores.

Tal como sucede con la predicción de los fenómenos naturales, también es posible, y con mayor razón por tratarse de regulación de conductas humanas, que en lo que respecta a los pronunciamientos emitidos por la administración pública puedan ser predictibles.

La importancia del presente estudio es para poder conocer de manera clara de donde proviene y como se origina la demora y trabas de títulos. Así tenemos que la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en su Art. IV, numeral 1.15, ha establecido con carácter de Principio del Procedimiento Administrativo el de PREDICTIBILIDAD por el cual “La autoridad administrativa deberá brindar a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada trámite, de modo tal que a su inicio, el administrado pueda tener una conciencia bastante certera de cuál será el resultado final que se obtendrá.”

Lo anteriormente manifestado nos permitirá realizar el presente estudio, cuyos resultados debe alcanzar las recomendaciones, con la finalidad que los registradores

ejerzan bien sus labores y constituyan un procedimiento de ayuda y guía permanente a los usuarios.

Pretendemos con este estudio, al análisis de los problemas que impiden la inscripción registral de manera rápida y sin trabas, al mismo tiempo y sobre todo el presente trabajo de investigación tiene como objetivo estudiar para una respuesta y mayor comprensión con respecto a la relación que guarda la falta de aplicación de los precedentes de observancia obligatoria en el registro de la propiedad inmueble de la

Zona Registral N° VI - Sede Pucallpa - año 2015 con el principio de predictibilidad. También se pretende desarrollar, en esta investigación en la sección de recomendaciones, alternativas que posibiliten a los registradores combatir la demora y trabas de las inscripciones de títulos. Así mismo el desarrollo de esta investigación servirá como antecedente a futuros investigadores.