

**UNIVERSIDAD PRIVADA ANTENOR ORREGO**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**  
**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



**LOS ASIENTOS REGISTRALES EXTENDIDOS POR  
INCORRECTA CALIFICACIÓN**

**TESIS PARA OBTENER EL TITULO PROFESIONAL  
DE ABOGADO**

**AUTORA** : Bach. Lisseth Rosa Tabra Valverde.

**ASESOR** : Dr. David Florián Vigo.

**TRUJILLO – PERÚ**

**2017**

## **DEDICATORIA**

*A mis abuelos, padres y hermana, quienes son mi ejemplo de esfuerzo, amor e incondicional apoyo. Mi inspiración de desarrollo académico y personal. A quienes les dedico todos mis logros.*

## **AGRADECIMIENTO**

*Agradezco a Dios por todas las bendiciones recibidas y por la fortaleza en momentos difíciles.*

*Agradezco a mis padres Leonardo y Rosa Linda por el apoyo a lo largo de mi vida. A mis tíos Jorge y Dorila, por ser mi primera fuente de Inspiración profesional en esta carrera.*

*A mi asesor David Florián Vigo por su tiempo y las enseñanzas brindadas y plasmadas en este trabajo.*

## PRESENTACIÓN

**SEÑORES MIEMBROS DEL JURADO:**

**Presente.-**

LISSETH ROSA TABRA VALVERDE, Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas de esta Universidad, en cumplimiento con las exigencias contenidas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Privada Antenor Orrego, para obtener el Título profesional de Abogado, pongo a su disposición la presente investigación titulada: **LOS ASIENTOS REGISTRALES EXTENDIDOS POR INCORRECTA CALIFICACIÓN.**

Esperando que la misma, cumpla con sus expectativas y reúna los requisitos necesarios para su aprobación.

Aprovecho la oportunidad para expresarles los sentimientos de consideración y estima.

Trujillo, Mayo de 2017

---

Dr. David Florián Vigo  
Asesor

---

Lisbeth Rosa Tabra Valverde  
Bachiller en Derecho y Ciencias  
Políticas

## RESUMEN

En los últimos años es innegable el rol fundamental que cada día tiene los Registros Públicos para la celebración de actos y contratos en nuestro país, siendo una herramienta de certeza y seguridad jurídica. Es por ello que constantemente se buscan mecanismos que otorguen mayor certeza y confiabilidad. Esta investigación no se aleja de aquel fin y evidencia una problemática a tener en cuenta.

En ese sentido, el presente trabajo tiene como objetivo principal determinar si los asientos registrales de inscripción extendidos por una incorrecta calificación afectan a los titulares registrales del registro de predios, (premisa no contemplada por el Registro), teniendo en cuenta que los métodos jurídicos de investigación empleados han sido el doctrinario y la hermenéutica jurídica.

Asimismo, además del análisis doctrinario y legislativo, se ha tenido en cuenta las partidas registrales y las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral relacionadas a asientos registrales erróneamente extendidos, que permitan determinar los alcances de éstos y verificar las consecuencias que repercuten en el titular registral.

Es así que logró concluirse que los asientos registrales extendidos por una incorrecta calificación sí afectan a los titulares registrales puesto que al no existir posibilidad de corrección o advertencia alguna no les permite hacer efectivo su derecho como tal.

Además al finalizar el presente trabajo se recomienda implementar un procedimiento especial que permite advertir y tratar de corregir en lo posible, los asientos extendidos por incorrecta calificación, así proteger al titular registral que se vio afectado con dicho error.

## **ABSTRACT**

In recent years, the fundamental role of Public Registry for the celebration of acts and contracts in our country is undeniable, being a tool of legal certainty. That is why we constantly seek mechanisms that give greater certainty and reliability. This research is not far from that goal and shows a problem to be taken into account.

In this sense, the main objective of this investigation is to determine if the registry entries extended by an incorrect qualification affect the registry holders, (premise not contemplated by the Registry), taking into account that the legal methods of investigation used have been Doctrinal and legal hermeneutics.

Also, in addition to the doctrinal and legislative analysis, account has been taken of the registry items and the resolutions issued by the Registry Court relating to erroneously extended registration entries, which allow to determine the scope of these and verify the consequences that affect the registry holder.

In this way, it was concluded that the registry entries extended by an incorrect qualification affect the registry holders since if there is no possibility of correction or warning, this holders are not able to exercise their right as such.

In addition, at the end of the present work, a special procedure has been proposed that allows us to warn and try to correct the extended seats for incorrect qualification, thus protecting the registry holder who was affected by this mistake.

## TABLA DE CONTENIDO

DEDICATORIA.....	ii
AGRADECIMIENTO .....	iii
PRESENTACIÓN.....	iv
RESUMEN .....	v
TABLA DE CONTENIDO .....	vii
CAPITULO I.....	12
EL PROBLEMA.....	12
1. REALIDAD PROBLEMÁTICA.....	13
2. ENUNCIADO DEL PROBLEMA .....	17
3. HIPÓTESIS.....	17
4. VARIABLES.....	17
5. OBJETIVOS.....	17
5.1. GENERAL .....	17
5.2. ESPECÍFICOS .....	17
6. JUSTIFICACIÓN.....	18
7. ANTECEDENTES.....	19
CAPITULO II .....	20
MARCO TEÓRICO .....	20
TITULO I .....	21
DERECHO REGISTRAL.....	21
1. ANTECEDENTES.....	21
2. DEFINICIÓN.....	21
3. CARACTERES DEL DERECHO REGISTRAL .....	22
4. FUNCIÓN .....	22
5. SISTEMAS REGISTRALES .....	23
5.1. POR SUS EFECTOS .....	23
5.2. POR SU FORMA DE ORGANIZACIÓN .....	25
5.3. POR LA FORMA DE EXTENSION DE LOS ASIENTOS .....	25
TITULO II .....	27
SISTEMA REGISTRAL PERUANO .....	27

1. GENERALIDADES .....	27
2. CARACTERÍSTICAS .....	27
3. GARANTÍAS: .....	28
4. TIPOS DE REGISTROS: .....	29
4.1. REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE .....	29
4.2. REGISTRO DE PROPIEDAD MUEBLE .....	29
4.3. REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS .....	29
4.4. REGISTRO DE PERSONAS NATURALES .....	30
5. PRINCIPIOS REGISTRALES .....	32
5.1. PRINCIPIO DE ROGACIÓN .....	32
5.2. PRINCIPIO DE TITULACIÓN AUTENTICA .....	34
5.3. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO .....	36
5.4. PRINCIPIO DE PRIORIDAD PREFERENTE .....	40
5.5. PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE .....	41
5.6. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD .....	42
5.7. PRINCIPIO DE FE PUBLICA REGISTRAL .....	44
5.8. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD .....	46
5.9. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN .....	47
5.10. PRINCIPIO DE LEGALIDAD .....	51
TITULO III .....	53
REGISTRO DE PREDIOS .....	53
1. DEFINICIÓN .....	53
2. ANTECEDENTES .....	54
3. CARACTERÍSTICAS DEL REGISTRO DE PREDIOS .....	56
4. ELEMENTOS DEL REGISTRO DE PREDIOS .....	56
TITULO IV .....	57
PROCEDIMIENTO REGISTRAL .....	57
1. DEFINICIÓN .....	57
2. NATURALEZA JURÍDICA .....	58
3. OBJETIVOS .....	59
4. CARACTERÍSTICAS DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL .....	59
5. INICIO DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL Y VIGENCIA DEL	

ASIENTO DE PRESENTACION.....	60
6. FORMAS DE CONCLUSIÓN DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL: .	61
7. INSCRIPCIÓN REGISTRAL.....	62
8. ASIENTOS REGISTRALES .....	62
8.1. CLASES: .....	63
8.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS ASIENTOS.....	65
9. INSTANCIAS REGISTRALES: .....	66
9.1. PRIMERA INSTANCIA:.....	66
9.2. SEGUNDA INSTANCIA:.....	66
TITULO V.....	68
CALIFICACIÓN REGISTRAL.....	68
1. DEFINICIÓN:.....	68
2. NATURALEZA JURÍDICA .....	69
3. ALCANCES: .....	70
4. SUPUESTOS DE CALIFICACIÓN ESPECIAL: .....	73
4.1. CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS JUDICIALES:.....	73
4.2. CALIFICACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS: .....	75
5. EFECTOS.....	75
5.1. CALIFICACIÓN POSITIVA.....	75
5.2. CALIFICACIÓN NEGATIVA .....	76
6. LÍMITES DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL .....	79
6.1. EN PRIMERA INSTANCIA:.....	79
6.2. EN SEGUNDA INSTANCIA.....	80
TITULO VI.....	82
INEXACTITUDES REGISTRALES .....	82
1. DEFINICIÓN DE INEXACTITUD REGISTRAL .....	82
2. CLASIFICACIÓN .....	82
2.1. POR SU CAUSA U ORIGEN:.....	82
2.2. POR SU CONTENIDO: .....	83
2.3. POR SU EFECTO EN LA EXTENSIÓN DEL DERECHO. ....	84
2.4. DESDE UNA PERSPECTIVA TEMPORAL.....	85
3. ERRORES REGISTRALES.....	86

3.1. DEFINICIÓN:.....	86
4. CORRECCIONES EN EL REGISTRO .....	87
4.1. CORRECCIÓN POR TITULO MODIFICATORIO.....	87
4.2. CORRECCIÓN POR RECTIFICACIÓN .....	88
4.3. CORRECCIÓN POR SENTENCIA FIRME (NO IMPLICA LA NULIDAD DE ASIENTOS) .....	89
4.4. CORRECCIÓN POR CANCELACIONES .....	89
TÍTULO VII.....	97
TITULAR REGISTRAL EN EL REGISTRO DE PREDIOS .....	97
1. TITULAR REGISTRAL .....	97
1.1. DEFINICIÓN.....	97
1.2. CLASES: .....	97
1.3. TITULAR REGISTRAL Y EL PRINCIPIO DE LEGITIMACION.....	98
2. ACTOS INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO DE PREDIOS.....	100
3. TITULAR REGISTRAL EN EL REGISTRO DE PREDIOS: .....	102
3.1. DEFINICIÓN:.....	102
3.2. TITULAR REGISTRAL Y LA SEGURIDAD JURÍDICA.....	102
CAPITULO III .....	106
METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN .....	106
1. TIPO DE INVESTIGACIÓN .....	107
1.1. Por su finalidad.....	107
1.2. Por su alcance.....	107
2. MATERIAL.....	107
3. MÉTODOS .....	107
3.1. Métodos Lógicos .....	107
3.2. Métodos Jurídicos .....	108
4. TÉCNICAS .....	108
4.1. Fotocopiado.....	108
4.2. Fichaje.....	108
4.3. Análisis De Contenido .....	109
4.4. Entrevistas.....	109
5. INSTRUMENTOS .....	109

5.1. Fotocopia.....	109
5.2. Fichas.....	109
5.3. Protocolo De Contenido .....	109
5.4. Guía de Entrevista.....	109
CAPITULO IV .....	110
RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	110
AFECCIÓN DE LOS ASIENTOS REGISTRALES EXTENDIDOS POR INCORRECTA CALIFICACIÓN .....	111
SUBCAPÍTULO I .....	111
1. TIPOS DE ERRORES CONTEMPLADOS EN LA PRÁCTICA REGISTRAL: .....	111
2. LOS ASIENTOS REGISTRALES EXTENDIDOS POR UNA INCORRECTA CALIFICACIÓN .....	115
3. NO TODA INEXACTITUD ORIGINADA POR EL REGISTRO AFECTA A LOS TITULARES REGISTRALES: .....	117
SUBCAPÍTULO II .....	119
PARTIDAS REGISTRALES.....	119
1. Partida Electrónica N° 14092659: (Anexo 1).....	119
2. Partida Electrónica N°14038242 (Anexo 3).....	120
SUBCAPÍTULO III .....	124
LAS ENTREVISTAS .....	124
CONCLUSIONES .....	132
PROPUESTA.....	136
BIBLIOGRAFÍA .....	140
ANEXOS .....	146

# **CAPITULO I EL PROBLEMA**

---

## **1. REALIDAD PROBLEMÁTICA**

En la actualidad, los Registros Públicos constituyen un mecanismo necesario que permite a los contratantes, obtener la certeza necesaria para la realización de diversos actos y contratos, así como brindar certidumbre respecto a la titularidad de los diferentes derechos que en él se registran (Gonzales Barrón, 2012). Estos derechos se encuentran plasmados en las partidas registrales, las cuales son consideradas como las unidades del registro y se encuentran conformadas por asientos registrales.

Debe entenderse como asiento registral al acto administrativo mediante el cual se extiende una inscripción o anotación que expresa el extracto de un acto o derecho contenido en el título que le da mérito. La inscripción de dicho asiento en la partida correspondiente, se genera como consecuencia de una calificación registral positiva, esto implica la revisión de la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes, la validez del acto, verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. (Ortiz Pasco, 2005)

Es decir, para lograr la inscripción de un acto o derecho, se inicia un procedimiento registral, y es precisamente la calificación señalada en el párrafo anterior, el filtro necesario, pues no todos los títulos reúnen los requisitos para que se publiquen en el registro. Asimismo, luego de esta calificación, corresponde extender el asiento, cuya forma y contenido, dependiendo del acto o derecho a inscribirse, es regulado por el Reglamento. Luego de todas estas etapas, se hace efectiva la inscripción del título mediante el asiento registral correspondiente.

Todas estas formalidades se deben a las garantías y características que presentan los títulos una vez inscritos, siendo una de éstas garantías la intangibilidad de los mismos, que se materializa a través de la presunción de exactitud que éstas revisten.

Por esta presunción, los asientos son exactos y reflejan la realidad que

permite a los titulares registrales actuar conforme a ellos. No obstante, en los asientos pueden presentarse inexactitudes registrales, entendiéndose como tales a todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral. Es por ello, que la normatividad permite que sobre estos asientos puedan efectuarse correcciones, siendo rectificadas o canceladas por instancias registrales, o invalidadas solo por el órgano judicial o arbitral.

En ese sentido, en el caso de la rectificación registral de los asientos, el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que solo procede en los supuestos en los cuales no existe concordancia entre el asiento de inscripción y el título causal que dio lugar a su inscripción; caso contrario la rectificación deberá efectuarse en mérito de un título modificatorio posterior que permita concordar lo registrado con la realidad.

En referencia a las cancelaciones, el reglamento establece que las mismas pueden efectuarse, cuando se declara la nulidad del título o de la inscripción, por inexistencia del acto causal o de la rogatoria, entre otros supuestos. Del mismo modo, la ley N°30313, introdujo como un nuevo supuesto de cancelación, la presunta suplantación de identidad o falsificación de documentos notariales, jurisdiccionales o administrativos. No obstante las inexactitudes registrales y los modos de corrección anteriormente descritos, hay casos de inexactitudes registrales generadas como resultado de una inadecuada calificación, en los cuales se logra la inscripción de actos y contratos que no debieron inscribirse por adolecer de defectos que impedían el mismo, ya sea por falta de algún requisito de validez del acto o porque el mismo no se adecuaba a los asientos registrales que ya constan en la partida de predios. Es decir, se generan asientos que se extienden en el registro correspondiente por una mala calificación.

Estos asientos extendidos por una mala calificación afectan a los titulares registrales, entendiéndose como tales a aquellos que ostentan a su favor un acto o derecho inscrito en el Registro. La inexactitud

señalada en párrafos precedentes, afecta las facultades de los derechos de los titulares registrales. Ello genera que el titular no pueda actuar de conformidad con el asiento que publicaba su derecho, ante la presencia de una inscripción posterior que afecta el derecho que creía salvaguardado. Es así como en muchos casos, el titular no puede determinar el contenido del derecho inscrito, pues éste se ha visto modificado por el asiento indebidamente calificado; además dichos asientos sirven de base para la inscripción de nuevos actos o derechos, que mantienen el error generado en la partida, agravando así la afectación a dichos titulares.

Como caso concreto de esta afectación tenemos la partida n°14092659 del Registro de Predios de Trujillo, en cuyo asiento N°11 consta inscrita una donación del 26.56% de acciones y derechos a favor de Clariza Genoveva Risco Saavedra, actuando como donantes Abraham Antonio Risco Saavedra y Carlos Enrique Risco Saavedra, quienes transfieren el 6.25% y 20.31% respectivamente, en la creencia que transferían la totalidad de sus acciones y derechos. Sin embargo, de los antecedentes registrales se advierte que el transferente Abraham Antonio Risco Saavedra, disponía del 7.14% y Carlos Enrique Risco Saavedra solo era propietario del 19.64% y no del 20.31%. Por lo tanto, el acto contenido en dicho título no debió inscribirse, pues la información contenida en la partida (totalidad de acciones disponibles por cada donante) no concordaba con el título que solicitaba la inscripción, por lo tanto el asiento se extendió debido a una incorrecta calificación.

Posterior a dicho asiento, se presentaron otros títulos solicitando su inscripción, tales como donaciones otorgadas por los demás titulares o rectificaciones, los cuales se encontraban relacionados con el acto indebidamente extendido. Las donaciones fueron materia de observación, ya que al transferirse anteriormente un porcentaje mayor al que realmente se disponía, generaba duda respecto al porcentaje disponible para los demás copropietarios. Sin embargo, estas donaciones solo lograron su inscripción sin precisarse el porcentaje de

acciones y derechos transferidos.

Por su parte, la rectificación de oficio solicitada, tenía como finalidad aclarar el porcentaje de acciones y derechos transferidos y de esta manera determinar qué copropietarios mantienen derechos vigentes sobre el inmueble, duda generada a partir del asiento n° 11. Dicha rectificación fue tachada por el Registro, argumentando que no existía error por rectificar, o aspectos que aclarar, toda vez que los datos del título archivado que dio mérito al asiento n° 11 coincidían con dicho asiento registral.

Sin embargo, vemos aquí que el Registro no advierte que si bien existió concordancia entre el título archivado y el asiento (asiento n° 11), no existió coincidencia entre este último y los asientos anteriormente inscritos, y que por tanto dicha incongruencia generada inicialmente al extender el asiento, hoy impide que puede determinarse de manera efectiva los porcentajes transferidos y como consecuencia determinar quienes mantienen derechos vigentes sobre el mismo.

De este modo, el asiento indebidamente extendido afectó a los titulares registrales, ya que no pudo determinarse el contenido de sus derechos inscritos, esto es en el caso concreto, no se pudo determinar el porcentaje que cada uno tiene inscrito, no teniendo una certeza del derecho. Por otro lado, se aprecia que en base a dicho asiento, se inscribieron nuevos derechos, como sucedió con las donaciones posteriores, subsistiendo la afectación a los titulares registrales.

Es así que se advierte cómo los asientos extendidos como consecuencia de una mala calificación afectan los derechos de los titulares registrales, lo que se demostrará en el presente trabajo.

## **2. ENUNCIADO DEL PROBLEMA**

¿Los asientos registrales de inscripción extendidos por una incorrecta calificación, afectan a los titulares registrales en el Registro de Predios?

## **3. HIPÓTESIS**

Los asientos registrales de inscripción extendidos por una incorrecta calificación afectan a los titulares registrales en el Registro de Predios, toda vez que dichos titulares sufren un menoscabo en sus derechos inscritos.

## **4. VARIABLES**

- **VARIABLE INDEPENDIENTE**

Los asientos registrales de inscripción extendidos por una incorrecta calificación.

- **VARIABLE DEPENDIENTE**

La afectación de los titulares registrales en el Registro de Predios.

## **5. OBJETIVOS**

### **5.1. GENERAL**

Determinar si los asientos registrales de inscripción, extendidos por una incorrecta calificación, afectan a los titulares registrales en el Registro de Predios.

### **5.2. ESPECÍFICOS**

- Definir y determinar las características y efectos de los asientos registrales.
- Establecer los alcances de la calificación registral.
- Analizar las inexactitudes registrales y sus formas de corrección.
- Analizar la definición del titular registral, características, su protección en el marco jurídico, y la afectación de sus derechos.

## **6. JUSTIFICACIÓN**

### **6.1. TEÓRICA**

La justificación del presente trabajo radica en ampliar el conocimiento respecto al tipo de inexactitudes y las correcciones que ha considerado el Registro para tales casos. Sobre todo respecto al error en la calificación ya que actualmente no hay un criterio predeterminado sobre este tipo de inexactitud.

Además de ello, al determinar si estos asientos erróneamente extendidos, afectan al titular registral, se mostraría el incumplimiento de una de las garantías establecidas en el inciso b) del artículo n°3 de la Ley N°26366 (Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos) la cual establece la intangibilidad del contenido de los asientos registrales, pues la finalidad de proteger dichos asientos es cautelar a quien acuda al registro.

Asimismo, permitirá otorgar nuevas perspectivas sobre la interpretación de las normas aplicadas y recogidas en los casos concretos y presentados en el presente trabajo.

### **6.2. SOCIAL**

La presente investigación reviste una utilidad social, ya que como se ha precisado el Registro cada día cobra mayor importancia en el ámbito jurídico y económico, pues otorga la garantía necesaria para la celebración de los diferentes negocios y actos jurídicos, en especial aquellos referidos al Registro de predios. En este sentido, al mostrar alguna afectación a los titulares registrales se pretende que la misma se tenga en cuenta y así socavar esta deficiencia, de este modo, se convierte al Registro en la fuente más fiable para el desarrollo, minimizando los posibles riesgos. Por otro lado, si los titulares registrales, (aquellos que confiaron en el registro e inscribieron su derecho) se ven afectados en cierta medida, ello desincentiva a quienes aún no constan de derecho inscrito a que no

acudan al Registro, existiendo la posibilidad de que en algún momento dicha institución pueda perder la credibilidad ganada en los últimos años.

## **7. ANTECEDENTES**

Respecto al presente tema de investigación cabe indicar que no ha sido tratado en alguna tesis. Sin embargo respecto a las afectaciones derivadas de la calificación generada en los Registros Públicos, se han encontrado tesis a nivel nacional.

De este modo se plantea la tesis titulada “ *La Duplicidad de Partidas Registrales con Inscripciones Incompatibles como anomalía registral generadora de inseguridad jurídica con consecuencias sociales, económicas y jurídicas*”, la cual se realizó en la Universidad Privada Antenor Orrego, en el año 2010, cuya autora es Zaida Acosta Rojas, la cual formuló como problema si la duplicidad de partidas registrales constituía una anomalía que generaba inseguridad jurídica, concluyendo que efectivamente esta anomalía del Registro impedía obtener la plenitud de la seguridad jurídica, así mismo plantea la necesidad de adopción de medidas que eviten dicha duplicidad.

Por otro lado la tesis titulada “*Cómo incide la Duplicidad de Partidas Registrales en el Registro de Predios de la Zona Registral N°V en la Seguridad Jurídica para el Administrado*”, realizada en la Universidad Privada Antenor Orrego, en el año 2010, por Karla Larrea Cueva, la cual formula como problema cómo incide la duplicidad de partidas registrales en el Registro de Predios, en la seguridad jurídica para el administrado? Concluyendo que la duplicidad incide negativamente en la seguridad jurídica que el Registro debe brindar, afirmando que los mecanismos con los que cuenta el Registro, como el catastro no resultan suficientes para evitar la duplicidad.

Ante los pocos estudios al respecto, se considera que dicha brecha será complementada por el presente trabajo y estudios posteriores. Asimismo el tema se encuentra disperso en la Doctrina y Jurisprudencia Registral.

# **CAPITULO II**

# **MARCO TEÓRICO**

---

# TITULO I

## DERECHO REGISTRAL

### 1. ANTECEDENTES

Ante la ausencia de autoridad o institución designada para dar a conocer la existencia de un pretendido derecho frente a terceros; surgen en diferentes regiones, formas por las cuales se instituyeron actos de dominio, y de transmisión de este, actos que se hizo necesario controlar debido a la inseguridad provocada por la discrecionalidad con la que eran gravados por sus titulares los bienes inmuebles (Kelly, 2008).

En ese sentido, el Registro surge ante la obligación que tiene el Estado de dar certeza, seguridad y protección jurídica, de diversos derechos que ostentan los habitantes de un país, los mismos que son anotados en diversos registros de carácter estatal. (Céspedes, 2014).

### 2. DEFINICIÓN

Es el conjunto de principios y normas que tienen por objeto regular los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así como también la forma cómo han de practicarse tales registros y los efectos o consecuencias jurídicas derivadas de aquellos. (Céspedes, 2014)

También se le define como aquel conjunto de normas, principios, procedimientos que regulan la organización de los registros públicos de naturaleza jurídica, la inscripción y la publicidad registral. (Jiménez Saavedra, 2012)

A esta rama del derecho también se le denomina derecho hipotecario, derecho inmobiliario registral o derecho inmobiliario. No obstante se considera correcto, al menos en nuestro país, denominarlo Derecho Registral, ya que nuestro sistema no solo comprende el registro de predios, sino otros registros como el de personas jurídicas y naturales o el registro de bienes muebles.

Según José Carneiro, es el conjunto de sistemas, principios y normas

que tienen por objeto regular la estructura orgánica de los entes estatales encargadas de registrar personas, hechos, actos, contratos derechos y obligaciones, así como la forma y modo de practicarse tales inscripciones, sus efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de estas, orientado a darles fe y publicidad, otorgando seguridad jurídica al acto inscrito. (Carneiro, 1988, pág. 314)

### **3. CARACTERES DEL DERECHO REGISTRAL**

Las características de esta rama del derecho son las siguientes:

- Autónimo: Constituye una rama del derecho civil, que cuenta con principios propios y normas especiales.
- Es un Derecho Público: Porque si bien al registro acceden a la inscripción derechos privados, la inscripción persigue el bien común referido a los terceros que puedan contratar con los titulares registrales, bajo la fe del Registro.
- Limitativo: Por cuanto los actos inscribibles se determinan en las normas jurídicas.
- Formalista: El procedimiento registral está sujeto a etapas preclusivas y requisitos de cumplimiento obligatorio para la inscripción o la denegatoria de la inscripción de los títulos. (Céspedes, 2014)

### **4. FUNCIÓN**

La función en que se enfoca todo Registro Público es dar a conocer la titularidad y condiciones que tiene todo sujeto de derecho sobre un derecho real o personal, y aún sobre situaciones de su personalidad, Es decir, tiene como finalidad mostrar al conocimiento del público en general, los posibles gravámenes y cargas que pueda poseer un derecho real o personal y aún aquellos relativos a la personalidad sobre la titularidad y condiciones bajo las que se encuentra aquellos, así, los que tengan un interés particular motivado en la intención de formalizar un acto encuentren en los diferentes registros públicos un “medio idóneo y moderno” para facilitar tales actividades.

Es la certeza que otorga el Estado, pues aquella no resulta satisfecha solo con la contratación de las partes. El núcleo de la publicidad es constituir una información con determinadas garantías que se refieran a situaciones jurídicas relevantes para el tráfico patrimonial.

De esta manera se origina una presunción jurídica “Iuris Tantum”, la cual permite contemplar el instrumento que ampara la información que es ingresada a un Registro, situación que en suma constituye una estabilidad jurídica en beneficio del legitimado, quien se encuentra en óptimas condiciones para defender el derecho que le ampara. (Kelly, 2008)

## **5. SISTEMAS REGISTRALES**

Se entiende como sistema registral al conjunto de reglas, principios de derecho registral que forman un todo orgánico, con finalidad u objetivos específicos y con jurisdicción dentro del ámbito nacional de un estado.

La clasificación de los sistemas registrales adoptada por la doctrina es la siguiente:

### **5.1. POR SUS EFECTOS**

#### **a) Sistema constitutivo:**

Son aquellos en que la inscripción se requiere o precisa como elemento determinante de la adquisición o constitución del derecho real. La siguen los sistemas más avanzados, como son los de Alemania, Suiza, Austria y Australia. (Guevara Bringas, 2016, pág. 2)

En este sistema los derechos y obligaciones de las partes nacen a partir de la inscripción.

#### **b) Sistema Declarativo:**

Es aquel sistema por el cual se admite la existencia del acto a pesar de su falta de inscripción. La inscripción solo declara la existencia de un acto que ya ha sido celebrado o la existencia de un derecho que preexiste a la inscripción.

En este sistema la inscripción genera en el derecho el efecto oponible frente a terceros.

En el Perú la inscripción por regla general es declarativa, y por excepción es constitutiva. Por ejemplo, la inscripción de una compraventa es facultativa, el derecho existe antes de su inscripción; y por excepción tenemos a la hipoteca, la cual tiene existencia desde su inscripción en el Registro.

Asimismo, dentro del sistema declarativo, podemos encontrar que su inscripción puede ser potestativa u obligatoria.

- Potestativas: Establecen que las personas pueden inscribir o no los actos que tiene acogida registral
- Obligatorias: Aquellas que establecen sanciones para quienes no cumplen con inscribir los actos correspondientes.

Por ello, no debe confundirse la característica de obligatoria con constitutiva. Un sistema puede ser declarativo y a la vez obligatorio, como el sistema francés, en los que se imponen sanciones económicas a la falta de inscripción, sin perjuicio de seguir siendo declarativo, en la medida que el acto existe a pesar de su falta de inscripción.

**c) Sistema Convalidante:**

Un Sistema Registral es convalidante cuando al inscribir en los Registros Públicos, el acto queda convalidado, a pesar de los posibles defectos del acto inscrito.

**d) Sistema No Convalidante:**

Es no convalidante cuando al inscribir en los Registros Públicos, el acto no queda convalidado, es decir si se inscribe un acto nulo o anulable, su inscripción no subsana el defecto.

En nuestro país, optamos por este sistema, de conformidad con el segundo párrafo del art. 46 del Reglamento General de los Registros Públicos, que señala lo siguiente: "La inscripción no

convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes”.

## **5.2. POR SU FORMA DE ORGANIZACIÓN**

### **a) Sistema de Folio Real:**

El Registro, en estos sistemas, se organiza tomando como base fundamental la finca, abriendo un historial a cada una de ellas, en el que constan con separación los diferentes actos y contratos y derechos constituidos sobre cada finca conforme al principio de especialidad. (Guevara Bringas, 2016, pág. 2)

En este sistema la apertura de una partida se hace en función de la unidad inmobiliaria y no por la persona del titular.

El Perú se rige por la técnica del folio real para el Registro de Propiedad Inmueble y para el Registro Vehicular.

### **b) Sistema de Folio Personal:**

En este sistema la partida o el folio se abre por la persona; ejemplo del registro de personas jurídicas, el personal; de testamentos, mandatos y poderes, de comerciantes, de sucesión intestada, etc., (todo lo relacionado a una persona se consigna en la partida). (Universidad Peruana Los Andes, 2014)

En el Perú rige la técnica del folio personal en el Registro de Personas Jurídicas, y en el Registro de Personas Naturales

Los asientos se llevan por orden cronológico de ingreso de los títulos al Diario y los índices se ordenan por los nombres de los titulares. Esta técnica se viene estableciendo de modo general para los registros de personas. (Jiménez Saavedra, 2012)

## **5.3. POR LA FORMA DE EXTENSION DE LOS ASIENTOS**

### **a) Sistema de Transcripción:**

En ellos se copia o transcribe íntegramente el documento. En otros casos, para evitar la copia, se archiva el documento, pero

el sistema es el mismo. (Guevara Bringas, 2016). El título se transcribe literalmente.

**b) Sistema de Inscripción:**

En ellos, se publica solo un extracto de los aspectos más relevantes del título que da mérito a la inscripción; es decir, se extrae de los títulos, los elementos esenciales de los títulos, para que de aquellos quede constancia en los asientos de inscripción correspondientes.

## **TITULO II**

### **SISTEMA REGISTRAL PERUANO**

#### **1. GENERALIDADES**

Como se menciona anteriormente, el Registro surge ante la obligación que tiene el Estado de dar certeza, seguridad y protección jurídica, de diversos derechos que ostentan los habitantes de un país, mismos que son anotados en diversos registros de carácter estatal. (Céspedes, 2014)

Es decir, se encuentra vinculado con la publicidad y los beneficios que ésta otorga como certidumbre, confianza seguridad y verdad en relación con los actos realizados por los sujetos de derecho.

En nuestro país, en octubre de 1994, mediante la promulgación de la Ley 26366, se crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos, así como la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) como organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de Registros Públicos, con personería jurídica de Derecho Público, con patrimonio propio y autonomía funcional, jurídico registral, técnica, económica, financiera y administrativa, el cual tiene por objeto dictar las políticas y normas técnico-administrativas de los Registros Públicos estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional.

Es decir, los Registros Públicos en el Perú es una institución estatal, técnico jurídica, dependiente del Ministerio de Justicia, con autonomía de sus funcionarios en la actividad registral y con un patrimonio propio.

#### **2. CARACTERÍSTICAS**

- En el caso del Registro de Propiedad Inmueble y el Registro Vehicular, se utiliza el sistema de folio real, abriendo una partida por cada bien inscrito; a diferencia del Registro de Personas Jurídicas o

Personas Naturales, pues en este caso el folio es personal, se abrirá una partida por cada persona que integra el Registro.

- Nuestro sistema registral es del de inscripción, pues aun cuando se archive copia de los títulos y la publicidad registral se extienda a ellos, se publica un resumen o extracto del título que logra el acceso al registro.
- En el caso de la hipoteca y la constitución de personas jurídicas, de conformidad con el art 77 del código civil, tenemos un sistema constitutivo; sin embargo para los demás derechos o inscripciones como el caso de la transferencia de propiedad, tenemos un sistema declarativo.
- Es un sistema causal, no convalidante, pues la inscripción se realiza en base a un título; sin embargo, en caso éste contenga vicios intrínsecos, la inscripción no convalida o desaparece dichos defectos.
- Se encuentra regulado en el Libro X del Código Civil, así como otras normas y reglamentos especiales, entre las cuales tenemos la Ley N° 26366 (ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos) y el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

### **3. GARANTÍAS:**

De conformidad con el art. 3, de la Ley, 26366, Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Sunarp, las garantías son las siguientes:

- La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales.
- La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme.
- La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro.
- La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley.

#### 4. TIPOS DE REGISTROS:

En los Registros Públicos, encontramos los siguientes registros.

##### 4.1. REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

- **Registro de Predios:** Unifica el Registro de Propiedad Inmueble, Registro Predial Urbano y la Sección Especial de Predios Rurales.
- **Registro de Derechos Mineros:** Se inscriben las transferencias, acumulaciones, entre otros.
- **Registro de Concesiones para la explotación de servicios públicos:** Se inscriben las concesiones de obras públicas de infraestructura, explotación de servicios públicos, hipotecas, entre otros actos.

##### 4.2. REGISTRO DE PROPIEDAD MUEBLE

- **Registro de Propiedad Vehicular:** En dicho registro, se inscriben los actos y derechos referidos a los vehículos.
- **Registro de Embarcaciones Pesqueras:** Se inscriben las embarcaciones de pesca, sus transferencias y cargas, entre otros.
- **Registro de Naves y Aeronaves:** Se inscriben las aeronaves, transferencias de destino, contratos de arrendamiento, hipotecas, etc.
- **Registro Mobiliario de Contratos:** En este Registro se inscriben todos los actos a los que se refiere el artículo 32° de la Ley de Garantía Mobiliaria, que recaigan sobre bienes muebles no registrados en un Registro Jurídico de Bienes.

##### 4.3. REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS

- **Registro de Personas Jurídicas:** Se inscriben personas jurídicas no societarias como asociaciones, cooperativas, comunidades campesinas y nativas, y determinados actos. Así

también se inscriben sociedades anónimas, sociedades comerciales de responsabilidad limitada, entre otros.

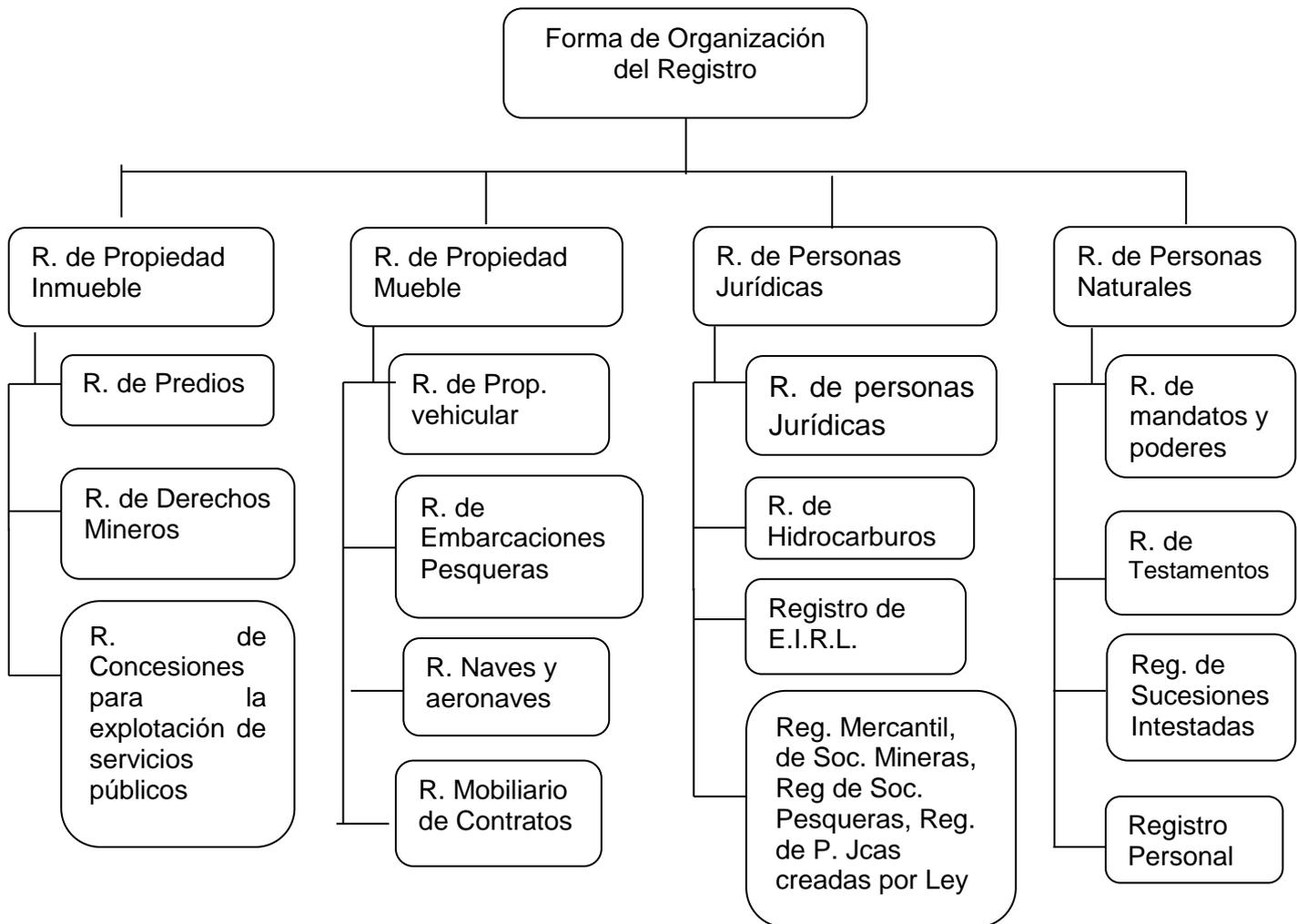
- **Hidrocarburos:** Se inscriben los contratos de contratistas y subcontratistas de servicios petroleros, entre otros.
- **Registro de Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada:** En el cual se inscriben la constitución de empresa y nombramiento de gerentes, entre otros.
- **Registro Mercantil, Registro de Sociedades Mineras, Registro de Sociedad Pesqueras, Registro de Personas Jurídicas creadas por Ley.**

#### **4.4. REGISTRO DE PERSONAS NATURALES**

Es el registro responsable de la inscripción de actos y contratos referidos a personas naturales. Este registro unifica los siguientes Registros:

- **Registro de Mandatos y Poderes:** Se inscriben los mandatos y poderes otorgados por personas naturales, sus modificaciones, extinciones, entre otros.
- **Registro de Testamentos:** Se inscriben los otorgamientos de testamentos, sus modificaciones, revocaciones y otros actos.
- **Registro de Sucesiones Intestadas:** Se inscriben las anotaciones preventivas de las solicitudes o demandas de sucesiones intestadas, así como las actas notariales y sentencias que declaran la sucesión intestada.
- **Registro Personal:** Se inscriben divorcios, separación de patrimonios y sustitución, declaraciones de insolvencia, entre otros.

De cierta manera podemos resumir los tipos de registros con el siguiente cuadro:



## **5. PRINCIPIOS REGISTRALES**

Los principios son orientaciones, líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sistematización del ordenamiento jurídico registral (SUNARP, 1998, pág. 246).

Podría decirse que son las reglas e ideas fundamentales que orientan y sirven de base a un determinado sistema registral. Esto quiere decir que, en cada país se reconocen principios distintos.

Los principios registrales reconocidos en nuestro país, contemplados en el Reglamento General de los Registros Públicos son:

### **5.1. PRINCIPIO DE ROGACIÓN**

En un sentido amplio y general, la palabra rogación significa instar, pedir o solicitar. En ese sentido, este principio implica que todos los asientos registrales se extienden a solicitud de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado.

Tratadistas como Roca Sastre definen a este principio como aquel por el cual el Registrador no puede proceder de oficio para la práctica de los asientos registrales, sino que tiene que actuar a instancia o solicitud de parte. (SUNARP, 1998, págs. 177-178)

En el mismo sentido se expresa Cano Tello, al sostener que el este principio es aquel que exige que la iniciación del procedimiento registral sea a instancia de parte interesada.

Manzano Solano señala que la rogación representa la exigencia de consentimiento de los interesados para la exteriorización pública de sus derechos por lo cual el Registrador no puede actuar de oficio. (SUNARP, 1998, pág. 188).

El fundamento de la rogación está en el hecho de que el registro es una institución pública, pero puesta al servicio e interés inmediato de los particulares o de los entes públicos. (Caicedo Escobar, 2001, pág. 44)

Debe tenerse en cuenta que en materia de derechos reales incompatibles recaídos sobre un mismo bien, nuestro ordenamiento

jurídico protege a quien hubiera efectuado en primera instancia la inscripción de su derecho, es por estos efectos jurídicos, que el Registrador no debería intervenir de oficio.

Cabe precisar que, la rogatoria realizada por el usuario comprende todos los actos inscribibles contenidos en el título presentado, salvo que se haga una reserva expresa o se efectuó un desistimiento parcial, siempre que se trate de actos separables.

En la práctica este principio tiene básicamente dos aspectos relevantes. El primero de ellos es que a través de la rogatoria o solicitud se da inicio al procedimiento registral. El otro aspecto importante de este principio es que permite el nacimiento y desarrollo del principio de prioridad.

#### **5.1.1. Clasificación**

Se considera que la rogatoria puede ser de la forma siguiente

- **Simple:** cuando se solicita la inscripción de un solo acto.
- **Compleja:** cuando en un solo formulario se solicita la inscripción de dos o más actos inscribibles.

Cabe precisar que, si en la solicitud de inscripción o en el formulario se consigna la denominación de un acto, y resulta que de los documentos presentados se puede verificar que se solicita la inscripción de un acto distinto; el registrador deberá proceder a la calificación de los documentos, y de ser el caso la inscripción del acto que efectivamente comprende la rogatoria. Esto implica que, no se puede denegar la calificación cuando exista discrepancia entre lo solicitado y el contenido del título presentado, en mérito al principio de celeridad.

#### **5.1.2. Excepciones al Principio de Rogación**

Si bien, por este principio el Registrador no puede practicar

de oficio inscripción alguna, sí puede hacerlo cuando se trata de determinados asientos de inscripción. Entre ellos, se ha puntualizado el caso de la hipoteca legal y las rectificaciones:

- Las hipotecas legales, las cuales se constituyen de pleno derecho y se inscriben de oficio bajo responsabilidad del Registrador. Estas hipotecas proceden cuando el bien inmueble no ha sido pagado totalmente o ha sido pagado con dinero de un tercero, o también para el caso del inmueble para cuya fabricación o reparación haya proporcionado trabajo o materiales el contratista y por el monto que el comitente se haya obligado a pagar, y, en el caso de la copropiedad, cuando se adquieren inmuebles en una partición y se tenga la obligación de hacer amortizaciones en dinero a los otros copropietarios. (SUNARP, 1998, pág. 182)
- Las rectificaciones de oficio, cuando se hayan producido errores materiales, tratándose de errores y omisiones sobre asientos y se proceda a su rectificación.

En algunos sistemas consideran también como excepción, a aquellas posibles cancelaciones de asientos, de las anotaciones preventivas que hayan caducado,, pues generan confusión a los usuarios, que las consideran como definitivas o desconocen su verdadero alcance. (SUNARP, 1998, pág. 193)

## **5.2. PRINCIPIO DE TITULACIÓN AUTENTICA**

Según este principio los títulos que se presenten al registro deben constar en instrumentos públicos, salvo disposición en contrario.

Este principio se encuentra contenido en el artículo 2010° del Código Civil y en el Artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

Dentro de los tipos de Instrumentos Públicos, tenemos:

- **Instrumento público notarial**, como los partes notariales.
- **Instrumento público judicial**, como los partes judiciales y las copias certificadas de actuados judiciales.
- **Instrumento público administrativo**, como las resoluciones administrativas con carácter de cosa juzgada.

El título auténtico que contiene la causa directa e inmediata de la inscripción debe tener existencia al momento de su presentación al registro, pues de lo contrario no sería posible concretar jurídicamente que los efectos que produzca la inscripción se retrotraigan a la hora y fecha de su presentación. (Esquivel Oviedo, 2007, pág. 10).

Por medio de este principio, se consigue que los documentos tengan una primera garantía de legalidad, por haber sido autorizados o expedidos por un funcionario público, o en el caso de los documentos notariales, la intervención del notario es además fundamental, a efecto de la identificación y juicio de capacidad de las partes. (SUNARP, 1998, pág. 262). La importancia de la garantía señalada es que de nada serviría una adecuada calificación registral de documentos si éstos son fraudulentos.

Por otro lado, el artículo 9 del Reglamento General de los Registros Públicos también cautela la forma de ingreso de dichos instrumentos, señalando que: "Cuando las inscripciones se realicen en mérito a instrumentos públicos, solo podrán fundarse en traslados o copias certificadas expedidas por el notario o funcionario autorizado de la Institución que conserve en su poder la matriz, salvo disposición en contrario".

Es decir, al Registro se remite una copia de dichos instrumentos, pues el ejemplar original se conserva en el archivo notarial, expediente judicial o antecedentes administrativos correspondientes.

### **5.2.1. Excepción al Principio de Titulación Auténtica:**

Las excepciones a este principio, son aquellas que específicamente señale la ley, entre ellas tenemos la Ley N°27157 y su reglamento, sobre la regularización de edificaciones, que otorga la calidad de título al Formulario Registral (FOR), la inscripción del reglamento interno, que se da en mérito a documento privado emitido por la junta de propietarios, entre otras.

### **5.3. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO**

Este principio se encuentra regulado en el artículo 2015° del Código Civil y en el artículo VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, por el cual: “Ninguna inscripción salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario.

Es un principio de carácter formal, y su finalidad es ordenar los asientos para que reflejen los cambios sucesivos de la realidad jurídica. Este principio exige que los distintos titulares del dominio o del derecho real registrado aparezcan en el registro, íntimamente enlazados, de tal manera que en la cadena titular se observe el eslabón entre causante y sucesor. (Caicedo Escobar, 2001, pág. 45)

Roca Sastre señala que este principio consiste en procurar que el historial jurídico de cada finca inmatriculada, respecto de los sucesivos titulares registrales que hayan adquirido el dominio o derechos reales sobre la misma, figuren con plena continuidad ininterrumpida en su encadenamiento de adquisiciones sucesivas, cronológicamente eslabonadas las unas con las otras, de modo que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer y que el titular registral actual sea el transferente de mañana. (SUNARP, 1998, pág. 199)

Para Diez Picaso, este principio consisten en que los actos de transmisión y adquisición de derechos inscritos formen en el Registro una cadena perfecta en el orden legal, sin solución de continuidad, de forma que el Registro refleje el historial completo de la finca inmatriculada. (Diez Picaso, 1996, pág. 399)

Manzano Solano señala que este principio es una técnica operativa del sistema de folio real, que trata de establecer el orden entre los asientos, mediante el encadenamiento sucesivo o simultaneo de los títulos de inscripción, del título del transferente en el momento de la inscripción del título del adquirente aunque el acto dispositivo sea anterior; es un presupuesto estructural para la producción de los efectos esenciales del sistema.

Este principio es de vital importancia para lograr un orden eficaz de la información que contiene el registro, pues además de adoptar un sistema de folio real, es conveniente organizar dentro de las respectivas partidas registrales, los derechos constituidos, modificados o extinguidos sobre el predio, situación que deberá ser verificada por el Registrador.

### **5.3.1. Características:**

Puede señalarse entre sus características, las siguientes: (SUNARP, 1998, pág. 201):

- Es de carácter formal, esto es, no tiene naturaleza sustantiva, pues no se refiere a la comprobación de la existencia misma del Derecho del que emana la nueva transmisión, sino que se limita a la simple comprobación de su previa inscripción.
- Tiene carácter formal pues no es un requisito necesario para disponer del derecho desde el punto de vista material o sustantivo, sino solamente un requisito de tipo formal para permitir que el acto dispositivo tenga acceso al Registro.

- Constituye una técnica operativa del sistema de folio real. Ordenado el Registro por predios, es necesario ordenar dentro de sus respectivos folios, los derechos constituidos, modificados o extinguidos sobre los predios.
- Es base indispensable para la producción de los efectos esenciales del sistema registral. En ese sentido, no podrían pregonarse las presunciones de exactitud, si el Registro consignara titularidades independientes, sin que pueda derivarse un orden definitivo y congruente en las transferencias, que sirviera de base a la buena en la contratación sobre los derechos publicitados.
- Encierra dos aspectos diferentes uno como concatenación de hechos y negocios jurídicos productores de modificaciones jurídico reales; y otro como concatenación de los asientos.
- Como consecuencia de la carencia de efectos sustantivos, no se requiere que el título inscrito sea de fecha anterior al que se pretende inscribir. Es decir, la comprobación que debe efectuar el Registrador deberá limitarse a que se encuentre inscrito el título del transferente, aún cuando no lo fuera al momento de realizar el acto dispositivo. Más aún si se tiene en cuenta que en nuestra legislación, la venta de bien ajeno no es nula, si no que su eficacia resulta condicionada a la adquisición del bien por el transferente.
- Sus consecuencias se verifican tanto para el rogante de la inscripción, quien ante la ausencia de la previa inscripción de su transferente, enfrentará el rechazo o cierre del registro; como para el titular del derecho inscrito, que encontrará en el mismo la seguridad que su situación jurídica registral no podrá ser modificada sin su intervención o consentimiento.

### **5.3.2. El Principio De Tracto Sucesivo En El Registro De Propiedad Inmueble:**

Este principio se aplica a toda clase de asientos, sean inscripciones o anotaciones preventivas, excepto, los casos de anotaciones preventivas que se originan precisamente por no encontrarse inscrito el derecho de donde emana la transmisión. Además de ello, deben cumplirse no sólo en los títulos referidos a actos voluntarios y a aquellos derivados de mandatos judiciales o administrativos. (SUNARP, 1998, pág. 206)

Se aplica no sólo a los títulos que contienen actos de enajenación o gravamen, sino aquellos que contienen actos declarativos como por ejemplo la inscripción de una declaratoria de fábrica, en la cual requerirá que figure registrado el dominio de los otorgantes sobre el inmueble materia de edificación. (SUNARP, 1998, pág. 208 )

La finalidad del ordenamiento que fundamenta este principio no puede aplicarse de forma mecánica, privando de acceso a la publicidad registral a situaciones que requieran su cognoscibilidad, por ejemplo, como consecuencia de la cancelación de un asiento de dominio del transferente, se prive de eficacia al asiento de dominio del adquirente; es decir, no se produce la nulidad de estos asientos de forma automática aunque la cadena de transferencia se haya visto aparentemente interrumpidas. (SUNARP, 1998, pág. 209).

### **5.3.3. Importancia**

El cumplimiento de este principio permite sustentar la publicidad sobre la base de un pronunciamiento registral claro e inequívoco. Pudiendo determinarse así los efectos esenciales del sistema registral, así como efectos específicos de carácter sustantivo; tanto para quien solicita

la inscripción, como para aquel titular ya inscrito al contar con la seguridad de que no podrá inscribirse ningún título, si él no aparece como disponente. (SUNARP, 1998, pág. 229)

#### **5.3.4. Manifestaciones:**

- **Positiva:** En el sentido de que para que pueda ser inscrito el derecho, se requiere la previa inscripción del derecho del transmitente.
- **Negativa:** Porque si el derecho no aparece de quien figura en el Registro como titular, la inscripción ha de denegarse o de suspenderse según los casos. (SUNARP, 1998, pág. 234)

#### **5.3.5. Excepciones al tracto sucesivo**

Conforme lo señala el artículo 2015 del Código Civil, las primeras inscripciones están excluidas de la aplicación del tracto sucesivo. Ya que al no existir antecedente en el Registro, no podrá comprobarse el cumplimiento de dicho principio.

### **5.4. PRINCIPIO DE PRIORIDAD PREFERENTE**

Este principio se encuentra regulado en El artículo 2016 del Código Civil y regulado en el artículo IX del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos y establece que los efectos de los asientos registrales así como la preferencia de los derechos que de estos provienen, se retrotraen al momento (fecha y hora) del asiento de presentación.

Cabe precisar que en el caso de inscripciones registrales de un derecho que se deriva de una anotación preventiva se retrotraen a la fecha y hora de presentación del título que dio origen a dicha anotación. (Esquivel Oviedo, 2007, pág. 19) .

La Prioridad de rango es la que se produce respecto de derechos

sucesivamente inscritos, con posibilidad de concurrencia registral. En este caso, los derechos inscritos no se excluyen pero sí se jerarquizan en función de la antigüedad de su inscripción. Este principio determina la Prioridad en el tiempo de la inscripción, por la cual se establece la preferencia de los derechos que otorga el Registro (Cusi, 2014)

Este principio actúa con plena rigidez cronológica, de tal manera que el momento en que tiene lugar la entrada o ingreso del acto registrable en la oficina de registro y se consigna el asiento respectivo en el libro diario es decisivo como instante inicial a partir del cual se producen los efectos jurídicos. (Caicedo Escobar, 2001, pág. 41)

#### **5.5. PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE**

Este principio se encuentra contemplado en el artículo 2017° del Código Civil y en el artículo X del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos y precisa que no puede inscribirse un título incompatible con otro que ya se encuentre inscrito o mientras se encuentre vigente el asiento de presentación, aunque sea de igual o fecha anterior.

El acto registrable que primero ingrese al registro se antepone, con preferencia excluyente, a cualquier acto registrable que, siendo incompatible o perjudicial no hubiere ingresado aún en el registro, aunque fuese de fecha anterior. (Caicedo Escobar, 2001, pág. 40)

De este modo se produce el cierre registral. Un título que pretende inscribirse, si es incompatible con otro ya inscrito simplemente no podrá inscribirse. Ahora bien, este cierre registral puede expresarse de distintos modos:

- Si el título está inscrito, el cierre es definitivo, es decir se rechazará la inscripción del título incompatible.
- Si el título simplemente se ha presentado al registro, el cierre registral, para el título incompatible es condicional, en el

sentido de que está condicionado a la inscripción del primer título. Si el primer título no se inscribe, no se producirá el cierre registral para el segundo y este podrá lograr acceso al Registro. (Cusi, 2014)

Cabe precisar que, según el artículo 26 del TUO del Reglamento General de Registros Públicos, un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar.

Esto quiere decir que, en el caso que un título presentado con posterioridad no sea incompatible con un anterior pendiente de inscripción referente a la misma partida, debe procederse a su calificación y de ser positiva a su inscripción. (Esquivel Oviedo, 2007, pág. 22). En estos casos de compatibilidad de los títulos, no existe inconveniente para inscribir el título posterior antes del que ingresó primero al registro.

En el caso de ambos principios, entiéndase como prioridad, lo siguiente: En el derecho civil, la preferencia de los derechos reales se determina conforme a la fecha de su constitución; en el derecho inmobiliario registral, la prioridad se determina por la fecha de ingreso de los títulos en el registro. (Caicedo Escobar, 2001, pág. 41). Es por ello, que no es relevante la fecha de constitución del derecho real, sino el momento en el que llegó al Registro.

## **5.6. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD**

Este principio o también conocido como principio de determinación, si bien no se encuentra regulado en nuestro Código Civil, se encuentra en el Reglamento de los Registros Públicos, y en él se establece que: “por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola

partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles. Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registra!”

Tiene por objeto individualizar los derechos inscritos en relación a los bienes y a las personas, determina que cada inscripción sea en partida separada, la eficacia y seguridad jurídica brindada por el Registro, depende en gran medida del cumplimiento de este principio. (SUNARP, 1998, pág. 78)

Este principio establece la organización o la forma de llevar las partidas registrales.

En nuestro sistema registral, cada bien o persona jurídica tiene su partida registral independiente, donde se realiza la primera inscripción y los actos o derechos posteriores. Del mismo modo, en el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles.

En ese sentido, para el registro de predios hemos adoptado el sistema de folio real, es decir, a cada inmueble le corresponde la apertura de una partida registral, donde se realizaran todas las inscripciones relacionadas formando su historia registral.

Sin embargo, en la doctrina, este principio abarca un esquema mayor que la determinación de los bienes y las personas dónde ha de realizarse la inscripción.

En ese sentido, se señala que este principio, también se refiere a la determinación de los derechos reales que se inscriben. Es por ello que se establece que tiene dos aspectos, tanto el aspecto material y formal.

- Aspecto Material: Significa la exacta determinación del derecho real inscrito. Que no exista duda sobre los alcances y efectos del derecho inscrito. En cuanto a su contenido, específicamente, deberá estar perfilada nítidamente su titularidad, duración,

extensión, facultades que atribuye y causa jurídica económica a que responde, así como, en su caso, su valor.

- Aspecto Formal: Referido a la forma de practicarse los asientos. En el caso del Registro de Propiedad responde, a su vez, a una triple expresión:
  - Al sistema de folio real, que se traduce en la necesaria apertura de un folio para cada una de las fincas, sobre el cual se va a hacer constar el historial jurídico de estas.
  - A la claridad de redacción, de manera que los asientos se extiendan unos después de otros, sin huecos entre los asientos, y con expresión circunstanciada de todos los requisitos exigidos para la delimitación material del derecho inscrito.
  - La previsión legal de la operación solicitada, de manera que no se podrán practicar sino los asientos previstos. (De Reina Tartiere, 2012). Aquí se encuentra referido a los actos inscribibles en el registro, los cuales se encuentran determinados por ley.

## **5.7. PRINCIPIO DE FE PUBLICA REGISTRAL**

Este principio establece que cualquier inexactitud que contengan los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no puede perjudicar a aquellos terceros registrales que a título oneroso y de buena fe hubiera contratado amparándose en el contenido de dichos asientos registrales. Se debe tener en cuenta que para su aplicación, las causas de las inexactitudes mencionadas no deben constar en los asientos registrales ni en el archivo registral.

En nuestro sistema registral, este principio se encuentra regulado en el artículo 2014° del Código Civil: “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su

adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro” (Artículo modificado por la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30313, publicada el 26 marzo 2015).

Este principio se encuentra relacionado con el principio de legitimación, pues la fe pública registral enseña que el registro se reputa siempre exacto en beneficio del adquirente que contrató confiado en el contenido de los asientos, y lo protege de manera absoluta en su adquisición, siempre y cuando se cumplan los requisitos exigidos en la ley. (Caicedo Escobar, 2001, pág. 60)

El principio de fe pública tiene una doble actuación (Caicedo Escobar, 2001, pág. 61):

- El contenido registral se presume exacto, de modo que el tercero que adquiere un derecho confiado en lo que el registro expresa, deviene propietario de tal derecho con la misma extensión y contenido de que aparece registrado. Es una presunción positiva de veracidad.
- El contenido registral se presume íntegro, de manera que el tercero puede rechazar cuantos derechos, títulos, acciones o hechos no estén inscritos o reflejados en el registro, los cuales deben considerarse como inexistentes en cuanto puedan afectar al tercer adquirente que contrata confiado en el registro, aunque existan en la realidad jurídica. Es una presunción negativa de veracidad.

Resulta necesario precisar quién es el tercero registral del principio de fe pública registral:

- El tercero registral no debe ser parte en la relación jurídica previamente inscrita. Es tercero porque su cualidad principal es no haber participado de la relación jurídica precedente.

- El tercero registral debe ser parte de otra relación jurídica (también inscrita), distinta a la relación jurídica previamente inscrita (perjudicada por causal que determinan su invalidez o ineficacia: Nulidad, anulabilidad, rescisión o resolución).
- Debe existir conexión lineal entre las dos relaciones jurídicas antes referidas: Entre la relación jurídica donde el tercero registral ha sido parte y la relación jurídica donde el tercero registral no ha intervenido (relación jurídica afectada por causales de invalidez o ineficacia) (Cabrera Ydme, 2000)

## **5.8. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD**

La publicidad en general busca la divulgación y conocimiento de acontecimiento de cualquier tipo. En ese sentido la publicidad Registral es una creación del Estado para reemplazar la publicidad posesoria cuando esta ya no resulta adecuada para satisfacer la necesidad de certidumbre. (Huerta Ayala, 2013, pág. 20). Por ello una de las finalidades del registro es publicitar derechos.

### **5.8.1. Vertientes**

- **Publicidad Material:**

Principio que determina que el registro otorga publicidad jurídica de todos los actos y/o derechos que se encuentre inscritos, así como también de aquellas anotaciones preventivas.

La finalidad de esta publicidad es que las inscripciones generen efectos de oponibilidad afectando a terceros, aun cuando estos no hayan tenido conocimiento efectivo del mismo. Por el hecho de que un acto o derecho se encuentre inscrito se presume que todos tienen conocimiento de él.

- **Publicidad Formal:**

Es principio garantiza que cualquier persona pueda acceder al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y a la información contenida en el archivo registral.

Del mismo modo, este principio importa una obligación para el personal del Registro, el cual no podrá negarse a brindar la información solicitada por los usuarios, salvo que existan prohibiciones establecidas en los respectivos reglamentos.

## **5.9. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN**

En mérito a este principio es que el contenido de los asientos registrales se presume exacto y válido, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por la vía judicial o arbitral. A partir de ello, los asientos registrales producen todos sus efectos y legitiman al titular para actuar conforme a ellos.

En nuestro ordenamiento jurídico existe cierta uniformidad en el tratamiento de este principio; así además del artículo 2013 del Código Civil, tenemos el artículo VII del Título Preliminar del “Reglamento General de los Registros Públicos” (RGRP), el artículo 3 de la “Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos” (...) b) la intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio o sentencia judicial firme.

En nuestro sistema este principio se encuentra recogido en el artículo 2013° del Código Civil, el cual establece: “El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. El asiento registral debe ser cancelado en sede

administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes” (Artículo modificado por la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30313, publicada el 26 marzo 2015).

Lo expresado en los asientos registrales tiene un valor prevalente frente a la realidad jurídica discordante, mientras no se demuestre una inexactitud registral en forma adecuada (Caicedo Escobar, 2001, pág. 58).

Es por este principio, que por ejemplo en el caso de duplicidad de partidas, ambas continúan abiertas al tráfico jurídico y surtiendo sus efectos, en tanto no se emita una resolución que disponga su cierre.

La inscripción como apariencia genera, por sí misma, un poder al titular registral, reconocido como legitimación registral.

La presunción de exactitud presenta un doble aspecto (Caicedo Escobar, Derecho Inmobiliario Registral, 2001, pág. 58)

- En sentido positivo, se presume, por medio de esta disposición, que el derecho o titularidad del registro existe y que pertenece a dicho titular, por lo cual este podrá ejercerla sin ninguna clase de impedimento legal.
- En sentido negativo, la falta de inscripción implica que no hay contenido al cual referirse y que en términos de derecho registral, el hecho o acto no inscrito no existe; en igual sentido, se presume que los derechos que constan en asientos cancelados no existen y están extinguidos.

Sin embargo, algunos consideran que existe un tercer aspecto, que es el aspecto pasivo, que es aquel que se presenta cuando es un tercero, quien se relaciona con el titular, valiéndose del contenido de un asiento.

Por otro lado, la presunción que produce este principio de legitimación es *iuris tantum*, es decir, permite la demostración o prueba en contrario.

Quien niegue la exactitud del registro deberá asumir la carga de la prueba, siendo que el titular registral goza de protección general liberándolo del "*onus probandi*". La presunción de exactitud y validez del asiento registral está amparada también legalmente en el sistema español de manera expresa por tercer párrafo artículo 1 de la Ley Hipotecaria, la cual señala: "Los asientos de Registro (...), están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos" mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la ley"; es decir, el impugnante no sólo debe soportar la carga de la prueba sino también la carga del ejercicio de la correspondiente acción en sede judicial, bajo cuya ruleta se encuentra los asientos. (Aliaga Huaripata, 2013)

El autor Díez Picazo, citado por Aliaga Huaripata, señala que no teniendo las inscripciones carácter constitutivo ni obligatorio, la presunción legitimatoria a favor del titular registral puede decaer, como ocurre en los supuestos de nulidad de la compraventa que diera mérito a la inscripción, por lo que podemos hablar de "falta de eficiencia convalidante de las inscripciones"; sobre el particular nuestra normatividad, también establece que la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes, es decir, la inscripción no los "purifica" ni "transforma", ni "tiene la virtud taumatúrgica de hacer válido lo que es nulo". (Aliaga Huaripata, 2013).

Asimismo Sáenz Fernández citado por Aliaga Huaripata señala que los principales puntos donde puede incidir la prueba en contra que enerve tal presunción legitimatoria pueden ser:

- Nulidad, falsedad o error el asiento mismo considerado.
- Falsedad, nulidad o defecto del título que ha provocado el asiento.

- Falta de concordancia del asiento con el título.
- Existencia de títulos posteriores, que aunque no se encuentren inscritos, modifiquen las declaratorias registrales.
- Extinción del derecho.

### 5.9.1. Importancia

Este principio es uno de los pilares del sistema registral, pues una de las garantías es la intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo cuando esta es enervada conforme a ley. (Esquivel Oviedo, 2007, pág. 15).

Es decir, brinda una presunción relativa de exactitud y validez de las inscripciones y que para la doctrina es expresión de la tutela a la seguridad jurídica estática, lo que significa que el titular de un derecho no puede ser privado del mismo sin su consentimiento.

En virtud del principio, los asientos se presumen exactos y válidos salvo que se rectifiquen o se declaren judicialmente su invalidez, en ese sentido, el registrador está facultado a rectificar errores materiales o de concepto.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes” (Artículo modificado por la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30313, publicada el 26 marzo 2015).

Brinda protección **provisional** al derecho inscrito, en tanto no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

## **5.10. PRINCIPIO DE LEGALIDAD**

En mérito a este principio es que los registradores se encargan de calificar la legalidad de los títulos cuya inscripción se solicita. Además revisar la legalidad de los documentos, en la calificación, el registrador, también se encarga de verificar las formalidades del título, la capacidad de los otorgantes, la validez del acto y otras verificaciones que se realizan con la partida registral en la cual se solicita la inscripción.

Por el principio de legalidad, el registrador realiza una apreciación de los títulos presentados al Registro de sus elementos formales (por ejemplo la legalidad del documento) y materiales (por ejemplo la validez del acto), verificando que hayan sido otorgados en estricto cumplimiento de las normas jurídicas que rigen su conformación (SUNARP, 1998, pág. 246).

Si el título presentado no ha sido formado con las exigencias que la ley ha prescrito sencillamente no tendrá acceso al registro, así se postula que la legalidad es una condición sine qua non de la inscripción más que un principio.

Este principio impone al Registrador por una parte, el sometimiento a la legalidad vigente y, por otra, le concede el poder de velar por el control de la legalidad. (SUNARP, 1998, pág. 261)

Es un principio cuya manifestación se verifica en la calificación. .. “calificar es decidir si el hecho del cual se solicita el asiento llega al Registro con los requisitos exigidos para que sea registrable; es decir, es determinar si, conforme a la ley, procede o no practicar el asiento solicitado” (Peña Bernaldo de Quirós, 1986, págs. 544-545).

Como medio para hacer efectivo el principio de legalidad, el registrador ejerce una función de calificación respecto al documento cuya inscripción se solicita. (Caicedo Escobar, 2001, pág. 49)

Este principio enseña que solo son inscribibles los títulos válidos y

que reúnen los requisitos exigidos por las leyes para su registro. La calificación y examen de los títulos dirigido a depurar la titulación presentada es el medio idóneo y con ello se logra que solo tengan acceso al registro los títulos válidos y perfectos, siempre y cuando no se presenten obstáculos derivados del registro. (Caicedo Escobar, 2001, pág. 49)

#### **5.10.1. Importancia**

Toda legislación que consagra los principios de legitimación y fe pública registral, exige como requisito previo el principio de legalidad, por cuanto la magnitud de los efectos predicados por aquellos requiere de títulos válidos, perfectos e inscribibles. (Caicedo Escobar, 2001, pág. 50)

La finalidad de este principio es evitar que ingresen al registro títulos insuficientes que no corresponde conferirle los efectos de la publicidad.

De no existir la función calificadora, se formarían cadenas de inscripciones fraudulentas, amparadas por el Estado, y los asientos del registro solo servirían para engañar al público, al favorecer el tráfico ilícito y provocar un sinnúmero de conflictos.

### TITULO III

#### REGISTRO DE PREDIOS

##### 1. DEFINICIÓN

El Registro de Predios es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben actos o derechos que recaen sobre predios (rurales o urbanos) a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales.

Como organización, el Registro de Predios nos brinda una información ordenada por predios y del contenido de los instrumentos inscritos (administrativos, notariales o judiciales) relativos a la propiedad inmueble. (Guerra Macedo, S.F)

Álvarez Caperochipi citado por Aliaga Blanco señala que el registro de propiedad inmueble es el necesario resultado de una administración eficiente, que pretende identificar eficientemente los propietarios inmobiliarios, redistribuir la riqueza de una colectividad, y distribuir justamente las cargas y gravámenes sobre la propiedad. Esta definición resalta la utilidad del registro para el desarrollo del país y la protección de los derechos patrimoniales de las personas.

Luis Diez Picazo afirma que el Registro es una institución administrativa que tiene por objeto la publicidad oficial de las situaciones jurídicas de los bienes inmuebles. (Aliaga Blanco, 2012, pág. 52)

Por su parte la enciclopedia jurídica Omebaz señala que el Registro de la propiedad es un medio moderno que permite conocer la titularidad y condiciones del dominio de un bien determinado, sobre el que se desea formalizar un contrato. (Aliaga Blanco, 2012, pág. 52). El objeto de este registro es la inscripción o anotación de los actos contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

La función es facilitar el conocimiento de la existencia de determinados derechos sobre los inmuebles, los cuales contienen información relevante y con ello otorgar la seguridad jurídica necesaria en las adquisiciones. Es decir, a través de la publicidad se genera la oponibilidad necesaria para la seguridad jurídica

Manuel Soria sostiene que el registro de la Propiedad Inmueble mediante la publicidad de los actos y contratos inscritos que constituyen, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles, ofrece a todo potencial adquirente o interesado, un conocimiento exacto y completo de la realidad jurídica del bien y, sobre la base del estado jurídico que publicita el registro, lo protege in extenso si adquiere de buena fe, a título oneroso un derecho que emana de la partida y, a su vez lo inscribe quien adquirió dicho derecho (Soria Alarcon, 1997, pág. 22).

Con todos los conceptos antes señalados, podríamos establecer que el Registro de Predios, integrante del Registro de Propiedad Inmueble, es un instrumento a través del cual se otorga publicidad a todos los actos o derechos inscribibles sobre los inmuebles, de conformidad con el Art. 2019 y otras leyes especiales, permitiendo otorgar certeza respecto a la situación jurídica de cada predio así como generar oponibilidad a terceros, constituyendo así la seguridad jurídica correspondiente. Por lo que podría decirse que tiene como función otorgar la seguridad jurídica y protegiendo cualquier derecho que puede recaer sobre cada predio.

## **2. ANTECEDENTES**

En el Código Civil de 1852 aun no existía un registro público como actualmente lo conocemos, solo existía un oficio de las hipotecas que se encargaba de la publicidad de algunas hipotecas y cargas, que ya venía aplicándose desde 1785 debido a lo dispuesto por las ordenanzas españolas.

En 1902 al aprobarse el Código de Comercio, el Registro se denominó Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil. El 11 de marzo de 1905 se aprueba el Reglamento Orgánico del Registro de Propiedad Inmueble.

El 21 de diciembre de 1936 la Corte Suprema aprueba el “Reglamento de las Inscripciones” que regula el procedimiento registral en el Registro de la Propiedad Inmueble, posteriormente mediante acuerdo de la Corte

Suprema del 16 de mayo de 1968 se aprueba el Reglamento General de los Registros Públicos.

A comienzos de la década de los 1980, mediante la Ley 23095, se creó la Oficina Nacional de Los Registros Públicos (ONARP), la cual era un organismo público descentralizado del sector de la Presidencia y era controlado por el Primer Ministro. Este organismo es el primer antecedente de lo que hoy es la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), y estaba integrado por el Registro de la Propiedad Inmueble, el Registro de Personas Jurídicas, el Registro de Testamentos, el Registro de Declaratoria de Herederos, el Registro de Mandatos, el Registro Personal, el Registro Mercantil, el Registro de Prenda Industrial, el Registro de Prenda Agrícola y el Registro de Buques. (Aliaga Blanco, 2012, pág. 19)

Por D. Leg 495 del 15 de noviembre 1988 se crea el Registro de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares (que posteriormente sería el Registro Predial Urbano), que se rigió también por el sistema de folio real. Es mediante esta normativa que se utiliza la terminología “Predios” a diferencia del término “Finca” que tradicionalmente se usaba en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Posteriormente, con la promulgación del Decreto Legislativo 667 en 1991, los legisladores hicieron reformas en el plano rural y crearon el Registro de Predios Rurales, el cual se incorporó al Registro Predial existente. Sin embargo, en 1996, el legislador creó la sección Especial de Predios Rurales que funcionaba dentro del Registro de la Propiedad Inmueble, con lo cual la competencia para la inscripción de predios rurales formalizados por el Proyecto Especial de Titulación de Tierras se dividió entre el Registro Predial (con competencia sólo en el Departamento de Lima), y la Sección Especial de Predios Rurales (con competencia en el resto del País)

Finalmente mediante Ley 27755 se unifica los Registro de Propiedad Inmueble, el Registro Predial y la Sección Especial de Predios Rurales y se crea “El Registro de Predios”, como parte integrante del Registro de

Propiedad Inmueble. (Guerra Macedo, S.F)

El actual Reglamento del Registro de Predios es el aprobado por Resolución N° 97-2013-SUNARP-SN, publicado el 04/05/2013. Siendo ésta la norma encargada de regular los requisitos para la inscripción de los diferentes actos o derechos en el Registro de Predios, las características de los documentos que dan mérito a las inscripciones, el contenido de los asientos registrales, reglamentándose los procedimientos previstos en otras distintas normas de carácter registral.

### **3. CARACTERÍSTICAS DEL REGISTRO DE PREDIOS**

- El sistema de organización registral es el del Folio Real, lo cual significa que cada predio registrado o unidad inmobiliaria se inscribirá en una partida distinta, descartando la posibilidad que dos predios se encuentren inscritos en una misma partida registral.
- Las Partidas registrales que componen este registro, se encuentran divididas en seis rubros: antecedente nominal, descripción del predio, título de dominio, cargas y gravámenes, cancelaciones y otros.

### **4. ELEMENTOS DEL REGISTRO DE PREDIOS**

Gunther Gonzales señala que los tres elementos fundamentales son los siguientes (González Barrón, 2012, pág. 156).

- La finca o predio: Es la unidad objetiva que consiste en una superficie delimitada del suelo o en otro tipo de espacios delimitados, sobre los cuales recaen los distintos derechos reconocidos por ley.
- El titular registral: Es la base subjetiva, es decir el sujeto que aparece en los libros del registro como portador de un derecho o de una expectativa jurídicamente tutelada sobre un inmueble.
- La materia inscribible: Son los derechos que se crean, transmiten y /o extinguen con relación al predio.

Todos estos elementos son los que el registro precisa, a través de sus asientos registrales, a efectos de lograr que la información jurídicamente relevante sea de fácil acceso a los terceros.

## TITULO IV

### PROCEDIMIENTO REGISTRAL

#### 1. DEFINICIÓN

El jurista español Peña Bernaldo de Quiroz define al procedimiento registral como el conjunto de actos, tasados legalmente, que tienden a la práctica de un asiento en el Registro de la Propiedad, para proclamar oficialmente la situación jurídica de un inmueble. (Guevara Bringas, 2016)

Como vemos, esta definición solo se refiere al procedimiento registral destinado a obtener la inscripción en lo que en nuestro país se denomina registro de predios.

Para Díez-Picazo, se trata de un proceso constituido por la serie de actividades que son llevadas a cabo desde que una persona pretende o solicita la práctica de un asiento hasta el momento en que el funcionario encargado del Registro emite una decisión sobre esta pretensión. En un sentido amplio, comprende también los recursos que pueden articularse contra la decisión del registrador. Es rigurosamente un “procedimiento”, por cuanto que está formado por una sucesión de actos o trámites jurídicamente reglamentados.

De ambas definiciones mencionadas considero que el procedimiento registral es el conjunto de actos realizado de manera correlativa, iniciada necesariamente a instancia de parte, con la finalidad de lograr la inscripción de un título en el Registro.

En ese sentido, la inscripción del título consiste en la presentación de una solicitud dirigida al Registrador Público competente para que inscriba el acto jurídico, acto administrativo, o judicial; dependiendo de la naturaleza de su pretensión; para ello dicha solicitud debe cumplir con todos los requisitos que señala la ley, presentar la solicitud conforme al formato que establecido por la SUNARP, el pago de tasa (pago de derechos registrales), otros documentos que el Registrador Público lo solicite, y que se presente dentro del plazo establecido. (Pinedo, 2015)

Por otro lado, la doctrina sostiene que, la labor que cumple el Registrador en este procedimiento registral, es una actividad administrativa, que si bien contiene una labor jurídica, es un trabajo de evaluación técnico y formal de la documentación presentada, cuya finalidad es determinar la legalidad formal de los títulos que pretenden acceder al registro, de ser confirmada esta situación se procederá naturalmente con la inscripción del acto materia de rogatoria.

## **2. NATURALEZA JURÍDICA**

El artículo 1 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos establece que *“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”*

Esto debemos concordarlo con el artículo 4 del Decreto Supremo N° 010-2016-JUS (Reglamento de la Ley N°30313) el cual establece lo siguiente: *“El procedimiento administrativo de inscripción registral es especial y de naturaleza no contenciosa. No cabe admitir el apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, salvo los supuestos de suplantación de identidad o falsificación de documentos en los que se admite la oposición, conforme a lo regulado en la Ley N° 30313 y en el presente Reglamento.”*

De las normas citadas, lo relevante es la identificación de un procedimiento especial, que no se encuentra directamente sujeto a las normas del procedimiento administrativo general, y que su naturaleza es no contenciosa, en el sentido de que la relación procedimental es exclusiva entre el Registrador y el solicitante.

En el mismo sentido, se sostiene que la naturaleza jurídica es especial porque en el procedimiento registral se aplica legislación registral y no de otra naturaleza, sin embargo cuando señala que es no contenciosa se refiere a que si bien es cierto el procedimiento registral tiene

aspectos del procedimiento administrativo general, su marco legal no será de aplicación de manera directa sino de manera supletoria; es decir que de acuerdo a la título que se desea registrar se aplicará la legislación registral y de manera supletoria la normas administrativas (Pinedo, 2015)

Por otro lado, si bien el procedimiento registral sigue siendo de naturaleza no contenciosa, en mérito a la dación de la ley 30313 y su reglamento, actualmente se permite la oposición al procedimiento de inscripción únicamente para los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentación. Los sujetos legitimados para realizar la oposición mencionada son el notario, el cónsul cuando realice función notarial, juez, funcionario público o árbitro.

### **3. OBJETIVOS**

El procedimiento registral busca cumplir dos objetivos, uno instrumental y otro sustantivo

- El objetivo instrumental consiste en la práctica de un asiento, mediante el cual se plasma la inscripción del título correspondiente en el registro.
- El objetivo sustantivo por su parte, consiste en la proclamación de la situación jurídica o del derecho que se desea registrar, es decir, la pretensión del solicitante.

### **4. CARACTERÍSTICAS DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL**

La doctrina sostiene que el procedimiento registral tiene características propias que lo diferencian del procedimiento administrativo puro. Entre ellas tenemos:

- En el procedimiento registral no hay libertad de prueba, pues el registrador solamente accede a la petición del usuario cuando el acto está documentado en la forma prevista por la ley. Situación que sí se presenta en el procedimiento administrativo puro en el cual se pueden utilizar distintos medios probatorios.

- No opera el principio de libre valoración de la prueba mediante un juicio razonado; pues debe cumplirse con el documento público requerido (art. 2010° CC), salvo disposición contraria existe una rigidez probatoria, en cambio en el procedimiento administrativo se puede apreciar la prueba con criterios de razonabilidad, sin estar atados a criterios inflexibles.
- En el procedimiento registral no hay impulso de oficio, en mérito al principio de rogación, toda inscripción se realiza a solicitud de la parte interesada.
- En el procedimiento registral no hay citación a los terceros que puedan afectarse con el acto. La razón de ello es muy simple: si existe un documento público entonces se reputa que el acto consta en forma fehaciente y, por tanto, los reclamos de los terceros solo pueden ventilarse después de la inscripción. Sin embargo, en el administrativo puro sí caben oposiciones o reclamaciones mientras dura el trámite si existe el riesgo de afectar a terceros. (Llaja Cueva, 2013) .

Respecto a esta característica cabe precisar que actualmente se permite la oposición al procedimiento de inscripción únicamente para los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentación, y los legitimados para realizar la oposición mencionada son únicamente el notario, el cónsul cuando realice función notarial, juez, funcionario público o árbitro.

## **5. INICIO DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL Y VIGENCIA DEL ASIENTO DE PRESENTACION**

El procedimiento registral se inicia con la presentación del título por el diario, es decir, se presentan los documentos que conforman el título, acompañado de los formatos diseñados por SUNARP.

Con el ingreso del título, se extenderá en el diario, el asiento de presentación, por orden de ingreso y en mérito de la información

contenida en la solicitud.

De conformidad con el artículo 25 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, el asiento de presentación tiene una vigencia de 35 días hábiles, los cuales son contados desde la fecha de ingreso del título. Dicha vigencia puede ser prorrogada automáticamente por 25 días adicionales cuando se formulen observaciones o liquidaciones por mayor derecho, el título requiera de un informe catastral, o cuando se interponga algún recurso de apelación contra las observaciones, tachas y liquidaciones.

Así también la vigencia puede extenderse debido a la suspensión del asiento de presentación, esto puede producirse en dos supuestos; en el primero de ellos, por incompatibilidad con un título anterior referida a la misma partida y estar vigente su asiento de presentación O cuando la prioridad fue reservada a través de un bloqueo, en el segundo supuesto, por encontrarse en procedimiento de reconstrucción la partida o título archivado.

Entonces, una vez presentado el título, el Registrador Público, dentro del plazo de ley se encargará de calificar el título, verificando que cumpla con todos los requisitos formales. Si la calificación es positiva (cumple con todos los requisitos), procederá a extender el asiento de inscripción respectivo; de lo contrario, si es negativa, podrá observar, liquidar o tachar el título. En los supuestos de subsanar o pago de mayor derechos, aquello debe hacerse dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación. En esta parte del trabajo, no se ahondará en la calificación registral, pues ello se desarrollará en el capítulo correspondiente.

## **6. FORMAS DE CONCLUSIÓN DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL:**

De conformidad con el art. 2 del TUO del Reglamento General del Registro de Predios, el procedimiento registral, por lo menos en primera instancia, termina con:

- La inscripción mencionada.

- La tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación.
- Cuando se acepta el desistimiento total de la rogatoria.

## **7. INSCRIPCIÓN REGISTRAL**

Es el acto por el cual culmina el procedimiento registral, que consiste en la extensión del asiento registral en la partida correspondiente.

La inscripción supone una declaración oficial y pública de derechos. Como consecuencia de la inscripción, un derecho queda atribuido a una persona determinada. El contenido de las inscripciones es por tanto muy semejante al de las sentencias. La diferencia radica fundamentalmente en el ámbito y en la intensidad de su eficacia. En el ámbito: la inscripción declara un derecho a favor de una persona, frente a todos; la sentencia declara un derecho a favor de una persona, frente a otra que se lo discute. En la intensidad: la declaración del Registro admite prueba en contrario (salvo que el titular registral sea tercero hipotecario); la declaración judicial “causa estado”, no cabe revisión de una sentencia firme entre las partes litigantes. (Pau Pedrón, 1995, pág. 70). La inscripción tiene una serie de efectos jurídicos que buscan la protección y beneficio del titular registral.

## **8. ASIENTOS REGISTRALES**

El término “asientos” proviene de la palabra asentar, cuyo significado es dejar constancia. Por lo tanto, en el ámbito registral un asiento es incorporar información a los libros del registro.

En sentido amplio se refiere a cualquier inscripción o anotación contenida en el registro. El término asiento se utiliza para referirse a toda anotación o inscripción extendida en los libros o documentos registrales. (Enciclopedia Jurídica, 2014)

## **8.1. CLASES:**

Los asientos que se practican en el Registro son:

- Asiento de presentación.
- Inscripción Registral, (propiamente dicha)
- Anotaciones preventivas.
- Notas marginales
- Las cancelaciones.

### **8.1.1 El asiento de presentación**

Es aquel que supone la entrada de un título en el Registro. Se extienden en el Libro Diario por orden de ingreso de cada título. De conformidad con el art. 23 del Reglamento General de Registros Públicos, en dicho asiento se consigna la fecha, hora, minuto y segundo de presentación de los documentos que tienen entrada en el registro. Además de ello se consigna los datos del presentante y el de la persona en cuyo favor se solicita la inscripción, entre otros datos.

Su finalidad básica es la determinación del momento exacto de presentación de títulos en el Registro. Es decir, la fecha de inscripción y el cierre del Registro. (Enciclopedia Jurídica, 2014). Su importancia es fundamental para efectos de la prioridad registral. (SUNARP, 1998, pág. 43)

### **8.1.2 El asiento de inscripción**

La inscripción se caracteriza por ser un asiento principal, tiene una duración indefinida estando obligado a dar publicidad a la constitución, transmisión o modificación de un derecho real inmobiliario.

Roca Sastre atribuye al asiento de inscripción las siguientes características:

- Es un asiento principal, pues tiene sustantividad propia.
- Es un asiento definitivo, a diferencia de las anotaciones

preventivas.

- Es un asiento en el que se hace constar la constitución, transmisión o modificación de un derecho.

### **8.1.3 Anotaciones preventivas**

De conformidad con el artículo 64 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, son asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito.

Estos asientos pueden extinguirse cumplido el plazo de vigencia o convertirse posteriormente en inscripciones.

Algunos ejemplos de anotaciones preventivas son: el bloqueo registral, cuyo plazo de duración es de 60 días hábiles; rectificación de áreas y linderos, el inicio de procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio, anotaciones de demandas, medidas cautelares, entre otros.

De acuerdo a lo señalado en el artículo 67 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos: “La existencia de una anotación preventiva no determina la imposibilidad de extender asientos registrales relacionados con los actos y derechos publicitados en la partida registral, salvo que el contenido mismo de la anotación preventiva o la disposición normativa que la regula establezca expresamente lo contrario”.

Asimismo, inscrito el acto o derecho cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación preventiva, surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación, salvo disposición distinta; como por ejemplo el del acto definitivo cautelado por la anotación preventiva de bloqueo registral, en cuyo caso sus efectos no se retrotraen a la fecha del asiento de presentación de dicho bloqueo, pues

aquel surte los efectos desde que se anota en la partida. De conformidad con el artículo 92 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción; en el caso de las cancelaciones, éstas pueden ser total o parcial.

#### **8.1.4 Notas marginales**

La legislación española reconoce como una clase de asiento a las notas marginales, las cuales son un tipo de asiento accesorio que se practica al margen de otro para hacer constar una alteración actual o potencial de su contenido o, sirve también para facilitar el funcionamiento de la oficina registral. (Derecho Civil, 2014).

Se refieren a hechos, derechos, circunstancias, advertencias y referencias. Un ejemplo de las notas marginales, ocurre en el caso de duplicidad de partidas, luego de terminado el procedimiento respectivo y una de ellas se cierra; en este caso se realiza las anotaciones marginales respectivas con la finalidad de correlacionar las partidas involucradas en el procedimiento de duplicidad.

#### **8.1.5 El asiento de cancelación**

Las cancelaciones tienen por objeto dejar sin efecto una inscripción anterior o una anotación preventiva.

Es necesario aclarar que no siempre se efectúa un asiento de cancelación para dejar sin efecto un asiento, pues basta que se inscriba un asiento incompatible, para entenderse que éste último ha reemplazado el asiento anterior.

### **8.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS ASIENTOS**

Debido a la tipología de los asientos, existen algunas

características que son propias de algunos en específico, tal como a continuación se detallan:

- Deben ser preservados, manteniendo su permanencia y debida protección.
- Se presume que los datos son exactos y veraces.
- Se presume que son plasmados luego de su adecuada calificación registral, a excepción de los asientos de presentación.
- En el caso de los asientos de inscripción, si bien se protege el contenido del mismo, aquello no convalida un acto, si éste resulta inválido.
- Existen causales que permiten la corrección de las partidas registrales, las cuales se encuentran plasmadas taxativamente en la ley.

## **9. INSTANCIAS REGISTRALES:**

### **9.1. PRIMERA INSTANCIA:**

Esta instancia se encuentra representada por el Registrador, quien tiene el deber de verificar la legalidad del título. Si la calificación es positiva, esto determina que el título se encuentra apto para su inscripción; mientras que la calificación es negativa, puede deberse a un defecto subsanable, dando lugar a la observación; un defecto insubsanable, dando lugar a la tacha sustantiva, o a cualquier otra decisión que impida la inscripción del título presentado. En estos casos, ante dicha imposibilidad, el usuario tiene la posibilidad de presentar un recurso de apelación, el cual será resuelto por la instancia superior.

### **9.2. SEGUNDA INSTANCIA:**

Se encuentra representada por el Tribunal Registral. Su competencia se encuentra normada por la Resolución del Superintendente N°092-2000-SUNARP/SN de fecha 11 de mayo

de 2000. El Tribunal Registral puede confirmar o revocar total o parcialmente las decisiones del registrador, así como declarar la improcedencia o inadmisibilidad del recurso. El apelante, de no encontrarse de acuerdo con la decisión del Tribunal, al haber agotado la vía administrativa, puede recurrir a la vía judicial, a través de la acción contencioso administrativa.

## TITULO V

### CALIFICACIÓN REGISTRAL

#### 1. DEFINICIÓN:

Es el procedimiento que corresponde hacer al funcionario registral, idóneo para tal finalidad, en virtud del cual se determina si el título presentado reúne o no las condiciones exigidas por el ordenamiento jurídico para ser inscrito y surtir sus efectos.

La calificación no tiene una finalidad restringida sólo al control de legalidad, es decir, en la coincidencia entre los documentos a registrar y las leyes que se ocupan de su forma y contenido, la calificación tiene un mayor campo de acción, de tal forma que cerciora la legalidad en otros aspectos. (Coghlan, 1984, pág. 198). Es así que se tiene en cuenta, también los principios registrales que constituyen los rasgos fundamentales que sustentan el derecho registral.

Su finalidad es evitar que ingresen al registro documentos nulos o insuficientes que no justifiquen o permitan conferirles los especiales efectos publicitarios. Teniendo en vista el principio fundamental de seguridad jurídica, debe lograrse la mayor concordancia entre la realidad registral y extra registral. (Scotti, 1980, pág. 234)

De no existir tal función se formarían verdaderas cadenas de inscripciones fraudulentas, amparadas por el Estado, y los asientos del registro sólo servirán para engañar al público, favoreciendo el tráfico ilícito y provocando diversos litigios. (Ortiz Pasco, 2005, pág. 32)

Debe tenerse en cuenta que el Registrador al efectuar la calificación no va a juzgar la validez del título que le presentan para producir el cambio registral, sino que se limitará a decidir sobre la admisibilidad o inadmisibilidad de ese documento". (Moisset de Espanés & Vaccaelli, 1994, págs. 64 - 65)

La calificación no se realiza para declarar un derecho dudoso o controvertido, se dirige y limita a efectuar la inscripción solicitada, suspenderla o denegarla.

Es decir, si bien un documento no es admitido en el Registro, podría decirse que éste no logra su inscripción, más no podría decirse que el mismo es inválido o nulo.

## 2. NATURALEZA JURÍDICA

La naturaleza jurídica de la calificación registral, es un tema debatido en la doctrina y se encuentra relacionado al tipo de sistema registral. Algunas de las más desarrolladas son:

- **La calificación como función judicial** : Ha sido desarrollado en la doctrina española, y establece que la función calificadora permite determinar si el acto ha sido generado conforme a ley, además de otorgarle a través de la inscripción, todos sus efectos, haciéndolo erga omnes. Así también, el Registrador interpreta y aplica la ley, al igual que un Juez.

Sin embargo, la crítica a esta posición doctrinaria se sustenta en que la función judicial examina pretensiones, a diferencia del registral.

- **La calificación registral como acto administrativo** En esta teoría se considera que el Órgano registral es un órgano administrativo y que por tal se encuentra encargado de un servicio público con finalidad pública; la diferencia, en este caso es la publicidad.
- **La calificación registral como acto de jurisdicción voluntaria**, se plantea debido a que el Registrador aplica el derecho, actúa a instancia de parte, sólo por excepción de oficio, no existe contienda entre las partes. No obstante en la discusión se plantea que la función registral no sería jurisdicción voluntaria en tanto no es realizada por los Jueces.
- **La calificación como una función sui generis** : En este caso, algunos sectores de la doctrina, al no considerarla ni como un acto administrativo o jurisdiccional, la presentan como sui generis, señalando sus discordancias con el acto administrativo, pues al procedimiento de inscripción no pueden aplicarse las disposiciones fundamentales en materia de procedimiento general administrativo, ni

los recursos administrativos son idénticos al recurso gubernativo registral, surgiendo así una figura autónoma.

Sin embargo, respecto a nuestro ordenamiento legal, resulta indiscutible que la calificación registral se constituye en función administrativa; tanto por el funcionario público que la realiza: el Registrador Público; la Organización estatal que gestiona el sistema registral: la SUNARP; la inscripción constituye un acto Administrativo, entre otros aspectos, de conformidad con la Ley 27444, Ley del procedimiento administrativo general. (Jiménez Saavedra, 2010)

### 3. ALCANCES:

La normatividad ha tratado de ser específica respecto a los alcances de la calificación, ello se aprecia tanto de su regulación en el Art°2011 del Código Civil, el cual prescribe que el Registrador debe calificar la legalidad de los documentos, advirtiendo la capacidad de los otorgantes, la validez del acto, sus antecedentes y los asientos registrales.

Por otro lado, el art° V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, precisa que la calificación comprende la verificación de los obstáculos que emanen de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Dichos criterios se enfatizan aún más en el art° 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Como resultado de estas normas, puede decirse que la calificación registral comprende:

- **Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción:** Aquello se refiere a la compatibilidad que debe existir entre el título y el Registro, ello comprende la revisión de los asientos donde se inscribirá el acto y los antecedentes referidos a dichos asientos, verificando por ejemplo la identidad del titular del derecho inscrito, con la del que aparece en el documento.

Ello podría decirse que recoge el principio registral de tracto sucesivo,

el cual se encuentra regulado en el artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos y el artículo 2015 del Código Civil, por el cual por el cual ninguna inscripción salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario.

- **Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida, donde se practicará la inscripción:** Aquello no sólo incluye la revisión de los actos inscritos en dicha partida, sino también de los títulos pendientes, es decir aquellos títulos que en razón del tiempo de su presentación cuentan con preferencia a otros títulos, los que impedirían la inscripción de éstos de manera temporal o definitiva. Este impedimento, deviene del principio de prioridad preferente y prioridad excluyente, regulado en los artículos IX y X del Título Preliminar de los Registros Públicos y el artículo 2016 del Código Civil.

- **Comprobar la validez y la naturaleza de inscribible del acto.**  
Respecto a ello, se deberá advertir las normas generales de validez de los actos jurídicos, como aquellas previstas en los artículos N° 219, 159, 1099 del Código Civil y otros dispositivos legales, así como las normas específicas de cada contrato en particular.  
En este punto, es importante diferenciar entre el título material y el título formal. El título formal es el medio o soporte adecuado para que el título materia, pueda tener acceso al Registro. Por ejemplo un acto jurídico de compraventa, arrendamiento u otro derecho ( título material) pueden conservar su validez y eficacia aunque el título formal que los contiene son nulos. (Resolución 2023-2015-SUNARP-TR-L, 2015). Esta apreciación se hace en mérito a la Ley N°30313 donde se establecía presupuestos de nulidad para ciertas actuaciones notariales, lo que llevo a precisar en posteriores resoluciones del

Tribunal Registral que a pesar de dicha nulidad (título formal), el negocio jurídico contenido mantenía todo su valor.

No todos los actos o derechos a pesar de su validez y eficacia, pueden ingresar al Registro, puesto que no todos son inscribibles, ya que esto lo determina la ley. Es decir, en el art° 2019 del Código Civil, establece taxativamente los actos y contratos inscribibles en el Registro de Predios, indicando en primer orden los derechos reales, los cuales configuran un sistema *numerus clausus* en el Perú, así como otros actos específicamente señalados, excluyendo otros, como por ejemplo el contrato de comodato, el cual no es inscribible.

Asimismo, reiterada jurisprudencia del Tribunal Registral, ha determinado la verificación de la autenticidad de los documentos, debiendo entenderse que la autenticidad implica la verificación de las firmas y sellos de notarios, jueces y funcionarios administrativos en los registros disponibles, la verificación de la competencia del funcionario a la fecha en la que se expidió el traslado o certificó la firma o documento, y la verificación de que el documento auténtico no haya sido adulterado con posterioridad a la expedición del traslado o la certificación de firmas del documento. (Resolución N° 1392-2015-SUNARP-TR-L, 2015)

Así mismo, se verifica la representación invocada por los otorgantes, lo que quiere decir que no solo importan los otorgantes para efectos de la calificación, sino que también interesan los representantes de ellos; esta representación se va a verificar por lo que resulte del título, de la partida registral, de las partidas del Registro de Personas Jurídicas o Mandatos y Poderes. Además, para calificar también debe verificarse los datos en los índices y partida registrales para no exigirle al usuario información que ya tengan en los Registros. (Ortiz Pasco A. M., 2014)

#### **4. SUPUESTOS DE CALIFICACIÓN ESPECIAL:**

##### **4.1. CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS JUDICIALES:**

La calificación aplicada a las decisiones judiciales tiene un alcance o ámbito menor respecto de otros títulos que solicitan su inscripción, tales como actos o negocios jurídicos.

Esta puede determinarse según lo siguiente:

- No se califica el fondo de la decisión judicial. El Registrador de la Propiedad no puede calificar el fundamento o el contenido de la decisión judicial.
- No se califica, o se califica limitadamente, la competencia judicial (así, parecerá imprescindible hacerlo en los casos imperativos de competencia funcional, cuando las leyes reservan de modo obligatorio la competencia a un Juez o Tribunal o a una clase determinada de Jueces o Tribunales y no admite sobre ciertos asuntos la competencia de Jueces o Tribunales distintos de los señalados.
- Se califica la identidad de los interesados y particularmente del titular registral; en todo caso el tracto sucesivo, los obstáculos registrales, las notificaciones que deban hacerse a los interesados, es decir, todos los aspectos de los que pueda derivarse para el titular registral indefensión y vulneración de la tutela judicial efectiva.
- Se califica la autenticidad de la decisión judicial y las formalidades extrínsecas de los documentos. (Registradores de España, 2003)
- La condición de inscribible del acto que solicita la inscripción.

Al respecto el V Pleno del Tribunal Registral, aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria

“El Registrador no debe calificar el fundamento o adecuación a la ley del contenido de la resolución judicial. Conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011º del Código Civil, el Registrador está autorizado para solicitar aclaración o información

adicional al Juez, cuando advierte el carácter no inscribible del acto que se solicita inscribir o la inadecuación o incompatibilidad del título con el antecedente registral. Si en respuesta a ello el Juez reitera el mandato de anotación o inscripción mediante una resolución, incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia, y en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo, el mismo no puede ser objeto de calificación por parte del Registrador, siendo en estos casos, responsabilidad del magistrado el acceso al Registro del título que contiene el mandato judicial, de lo que deberá dejarse constancia en el asiento registral."

Por lo que se concluye que si bien los mandatos judiciales están sujetos a calificación registral, ésta se encuentra limitada. En principio, no puede ser objeto de calificación registral la validez de una decisión judicial, es decir calificar aspectos como su adecuación al ordenamiento jurídico, la suficiencia de los medios probatorios o la decisión que en el proceso judicial se expida. En ese sentido, el registrador evalúa algunos aspectos del título judicial y oficia al juez en caso advierta un defecto, supeditando la inscripción del mandato a las consideraciones del órgano jurisdiccional al reingreso, a diferencia de los títulos ordinarios que solamente pueden inscribirse cuando el defecto advertido ha sido subsanado.

Es decir, si el registrador advierte un defecto en un título judicial, éstos pueden inscribirse o bien subsanando el defecto señalado o desestimándolo si el juez así lo considera y ratifica el mandato en los mismos términos, con la responsabilidad que dicho mandato conlleva; ello en atención a la preeminencia del

#### **4.2. CALIFICACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS:**

Respecto a la calificación de actos administrativos, en el XCIII Pleno Registral se aprobó el pleno de observancia obligatoria, el cual precisa que el Registrador verificará la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto o derecho y la adecuación del título con los antecedentes registrales. No podrá evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo y la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado".

En este aspecto, existen ciertos límites para calificación de estos documentos. Roca Sastre, citado por Manzano sostiene "Las decisiones de las autoridades administrativas, dictadas en asuntos de su competencia y en forma legal, tienen la misma fuerza que las decisiones jurisdiccionales, por lo que les son aplicables las mismas restricciones de calificación, fundamentalmente aquellas referidas a la imposibilidad de calificar la adecuación del fundamento de la decisión con el ordenamiento legal o con el material probatorio aportado" (Manzano Solano, 1994)

Por cuanto se presume que el procedimiento administrativo que ha dado lugar al acto administrativo, ha sido acorde con el ordenamiento jurídico.

### **5. EFECTOS**

#### **5.1. CALIFICACIÓN POSITIVA**

Esta calificación jurídica conlleva a la inscripción del acto o derecho, por ausencia de defectos que lo impidan, dando como resultado el asiento de inscripción correspondiente. La inscripción es la finalidad que persigue el procedimiento registral. Las técnicas de inscripción, así como su contenido se desarrollan en el Reglamento General de los Registros Públicos.

## 5.2. CALIFICACIÓN NEGATIVA

Como resultado de la calificación, el título puede no encontrarse apto para su inscripción. Aquí aún hay dos supuestos, defectos subsanables y no subsanables.

### 5.2.1. Defectos Subsanales

#### a) Observaciones:

Se presentan cuando el Registrador, deniega la inscripción, porque el título presentado adolece de *defecto subsanable* o su inscripción no pudiera realizarse por existir un *obstáculo* que emane de la partida registral.

Estas faltas subsanales provocan la denegación temporal de la inscripción del título, sin embargo, permiten mantener la prioridad obtenida con el asiento de presentación.

Las observaciones deben ser por escrito, motivadas y formuladas en forma simultánea y no sucesiva, bajo responsabilidad. Podrán formularse nuevas observaciones sólo si se fundan en defecto de los documentos presentados para subsanar la observación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 33 del RGRPP (límites a la calificación registral)

#### b) Liquidaciones:

Si de la calificación se concluye que el título no adolece de defectos ni existen obstáculos para su inscripción, el Registrador procederá a la liquidación definitiva de los derechos registrales, en caso no se hayan pagado en su totalidad. Una vez cancelados, se procederá a la inscripción.

## **5.2.2. Defectos No Subsanables**

### **a) Tacha**

Al tener defectos insubsanables, éste título no puede inscribirse, ya que dichos defectos afectan la validez del título, dando lugar así a la Tacha; sin embargo se mantiene la vigencia del asiento de presentación, en caso de optar por agotar la instancia registral correspondiente (Tribunal Registral) ya que, existe la posibilidad que se revoque la decisión del Registrador.

La norma prevé los casos en los que el registrador deberá denegar la inscripción en este extremo, por lo que en estos supuestos puede distinguirse la tacha sustantiva, la tacha procesal y la tacha por falsedad documentaria.

#### **a.1. Tacha sustantiva.**

De conformidad con el artº 42 del R.G.R.P, el Registrador tachará el título presentado cuando.

- Contenga acto no inscribible;
- Se haya generado el asiento de presentación en el Diario de una Oficina Registral distinta a la competente;
- Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral;
- El acto o derecho inscribible no preexista al asiento de presentación respectivo. No constituye causal de tacha sustantiva la falta de preexistencia del instrumento que da mérito a la inscripción donde dicho acto o derecho consta, así como tampoco la aclaración o modificación del acto o derecho inscribible que se efectúe con

posterioridad al asiento de presentación con el objeto de subsanar una observación;

- Se produzca el supuesto de falsedad documentaria a que se refiere el artículo 36.

### **a.2 Tacha procesal**

De conformidad con el art. 43 del Reglamento General de los Registros Públicos, en los casos en los que se produzca la *caducidad del plazo* de la vigencia del asiento de presentación sin que se hubiesen subsanado las observaciones advertidas o no se hubiese cumplido con pagar el mayor derecho liquidado, el Registrador formula la tacha correspondiente.

En el texto de la tacha se precisará la naturaleza de la misma, indicándose además las observaciones que a criterio del Registrador no han sido subsanadas o el mayor derecho registral que no ha sido pagado. Asimismo, de ser el caso, se consignará el monto de derechos por devolver, que también podrán constituir pago a cuenta de futuros trámites ante la misma Oficina Registral. (Jiménez Saavedra, 2010)

### **a.3. Tacha por falsedad documentaria**

Esta tacha se encuentra regulada en el art° 36 del Reglamento General de los Registros Públicos, (también señalada en el art° 42 del mismo reglamento) y precisa que cuando en el procedimiento de calificación el Registrador o el Tribunal Registral advierta la falsedad del documento en cuyo mérito se solicita la inscripción, previamente a los trámites que acrediten indubitadamente tal

circunstancia, procede a tacharlo o disponer su tacha según el caso, derivando copia del documento o documentos al archivo del Registro. Asimismo, informar a la autoridad administrativa superior, acompañando el documento original a fin de que se adopten las acciones legales pertinentes.

### **5.2.3. Otras decisiones**

En el procedimiento registral pueden existir otras decisiones a cargo del operador jurídico. La *suspensión* y *prórroga* del asiento de presentación son las de mayor relevancia. En ambos casos, si bien son decisiones del registrador, no se considera una calificación misma. la norma señala los supuestos para ello.

## **6. LÍMITES DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL**

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites (art. 33 del RGRRPP):

### **6.1. EN PRIMERA INSTANCIA:**

- Cuando el Registrador conozca un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro Registrador, salvo lo dispuesto en el literal c) que sigue, no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados. No obstante, podrá dejar sin efecto las formuladas con anterioridad.
- Cuando en una nueva presentación el Registrador conozca el mismo título o uno con las mismas características de otro anterior calificado por él mismo, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, sin perjuicio de lo dispuesto en el literal c) que sigue, procederá

de la siguiente manera:

- Si el título que calificó con anterioridad se encuentra observado o hubiera sido tachado por caducidad del asiento de presentación sin que se hubieren subsanado los defectos advertidos, no podrá realizar nuevas observaciones a las ya planteadas. Sin embargo, podrá desestimar las observaciones formuladas al título anterior.
- Si el título que calificó con anterioridad fue inscrito, se encuentra liquidado o fue tachado por caducidad del asiento de presentación al no haberse pagado la totalidad de los derechos registrales, no podrá formular observaciones al nuevo título, debiendo proceder a su liquidación o inscripción, según el caso.
- Tratándose de títulos anteriores tachados por caducidad del asiento de presentación, sólo se aplicará lo dispuesto en este literal cuando el título es nuevamente presentado dentro del **plazo de seis meses** posteriores a la notificación de la tacha y siempre que el presentante no hubiera retirado los documentos que forman parte del título. El funcionario responsable del Diario dispone lo conveniente a fin de garantizar la intangibilidad de los documentos que forman parte del título tachado durante el plazo referido.
- Cuando el Registrador conozca el mismo título cuya inscripción fue dispuesta por el Tribunal Registral, o uno con las mismas características, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, debe sujetarse al criterio establecido por dicha instancia en la anterior ocasión.

## **6.2. EN SEGUNDA INSTANCIA**

- Salvo lo dispuesto en el literal c) que sigue, el Tribunal Registral no puede formular observaciones distintas a las advertidas por el Registrador en primera instancia.

- Cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquélla deberá sujetarse al criterio ya establecido, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo. Sin embargo, podrá dejar sin efecto observaciones anteriormente confirmadas. Cuando la Sala considere que debe apartarse del criterio ya establecido, solicitará al Superintendente Adjunto que convoque a un Pleno Extraordinario para que se discuta la aprobación del criterio establecido anteriormente o se adopte el nuevo criterio. En este último caso, la Resolución que adopte el nuevo criterio tendrá el carácter de precedente de observancia obligatoria.

Sin embargo, las limitaciones a la calificación registral establecidas en los literales anteriores, no se aplican en los siguientes supuestos:

- Cuando se trate de las causales de **tacha sustantiva** previstas en el artículo 42 del RGRRPP; en tal caso, el Registrador o el Tribunal Registral, según corresponda, proceden a tachar de plano el título o disponer la tacha, respectivamente.
- Cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita.
- Cuando hayan surgido obstáculos que emanen de la partida y que no existían al calificarse el título primigenio.

La mayor o menor importancia concedida a los efectos de la inscripción en los distintos sistemas registrales trae consigo el mayor o menor rigor de los requisitos exigidos para la admisión de los títulos en el registro. En Francia, la inscripción no produce efectos respecto a la validez del título inscrito y del derecho real, ello explica que el acceso al registro sea relativamente fácil. (Caicedo Escobar, 2001, pág. 53)

## **TITULO VI**

### **INEXACTITUDES REGISTRALES**

#### **1. DEFINICIÓN DE INEXACTITUD REGISTRAL**

Se entiende como inexactitud registral a todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral. Esta definición es recogida por el artículo Artº 75 del Reglamento General de los Registros Públicos, que a su vez también es compartida por la legislación española y argentina.

Algunos autores como Caicedo Escobar, señalan que esta inexactitud puede afectar al sujeto, (doble inmatriculación o inscripción a favor de persona distinta al titular real), al objeto (destrucción de la cosa o falta de coincidencia en la descripción) o a la relación jurídica (falsedad o nulidad del título o de parte de su contenido, etc). (Caicedo Escobar, 2001, pág. 114)

Probablemente debido a la definición tan general consignada en la norma, la doctrina difiere mucho en determinar sus alcances y clasificación, sin embargo en el presente trabajo se ha tratado de desarrollar este aspecto.

#### **2. CLASIFICACIÓN**

Cada autor en la doctrina que toca el tema de inexactitud registral, plantea la clasificación de diversa manera. Mario Carzolio es uno de los autores que más abarca las diferentes tipologías de inexactitudes; entre las más importantes distingue: por su causa, por contenido, por extensión de derecho y por perspectiva de tiempo.

##### **2.1. POR SU CAUSA U ORIGEN:**

Aquí se distingue las inexactitudes registrales y extrarregistrales.

### **2.1.1. Extrarregistrales:**

Pues se produjeron fuera del ámbito registral y las dividimos en normales y anormales o patológicas. Se denominan extrarregistrales, pues si existe tal inexactitud es porque dicha información aún no es publicado por Registros.

### **2.1.2 Registrales:**

Las circunstancias generadoras se producen en el ámbito registral. El instrumento ha llegado al Registro con la finalidad de inscribirse y reflejar la realidad, pero por un error u omisión del registrador, se origina un asiento inexacto. También será registral la inexactitud de un asiento falso.

## **2.2. POR SU CONTENIDO:**

Bajo esta premisa, los errores pueden ser materiales y de concepto. A esta tipología ha hecho referencia el Art. 80 del RGRP, clasificándolos en errores materiales y de concepto.

### **2.2.1. Materiales:**

En el mismo cuerpo normativo, en su art. 81, señala los supuestos de este error. Los cuales son:

- Si se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a los que constan en el título archivado respectivo;
- Si se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento;
- Si se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le corresponde;
- Si se han numerado defectuosamente los asientos o partidas.

### **2.2.2. De Concepto:**

En estos casos, el registrador al calificar un documento, puede interpretar de manera equivocada, variando así el sentido o significado de un término, de una expresión o una idea, alterando la sustancia del acto. (Carzolio, 1997, pág. 317). Igualmente cuando el asiento es resultado de una ambigua redacción del título, que produce una equivocada apreciación del Derecho que contiene dicho título. (Superintendencia Nacional de Registros Públicos, 2016, pág. 69) Esta es una definición generalizada en la doctrina y plasmada en múltiples Resoluciones del Tribunal Registral. Sin embargo, en nuestro Reglamento, (Art. 81°) el error de concepto abarca cualquier error que no se configure como error material, según los supuestos señalados; sin embargo como se verá posteriormente existen otros tipos de errores que no encajan como errores de concepto, según la definición dada en el párrafo precedente.

En este caso debe tenerse en cuenta que esta clasificación es aquella recogida solo por el Reglamento, en el cual no se ha considerado a otros aspectos de inexactitud, como los llamados errores registrales. Sin embargo, aquello será desarrollado más adelante en este capítulo.

## **2.3. POR SU EFECTO EN LA EXTENSIÓN DEL DERECHO.**

### **2.3.1. Extensivas:**

El efecto de la inexactitud, dará por resultado un asiento que crea un derecho (inexistente) o lo extiende más allá de la realidad.

### **2.3.2 Reductivas:**

El asiento omite la inscripción de un derecho, o lo inscribe parcialmente o reducido en su extensión. (Carzolio, 1997, pág. 318)

## **2.4. DESDE UNA PERSPECTIVA TEMPORAL**

### **2.4.1. Originaria:**

Cuando la inscripción que se practica en el Registro anuncia un cambio real que no ha ocurrido o titularidades sobre una finca que no existe, o derechos que no pertenecen al titular registral, o le pertenecen en proporción distinta, o deja de anunciar cambios efectivamente producidos o derechos vigentes, el asiento nace inexacto, lo que se denomina inexactitud originaria.

### **2.4.2. Sobreviniente:**

Cuando se produce un cambio en la realidad- constitución, transmisión, extinción de derechos, o se produce el cambio de otros datos, y éstos aún no han sido registrados.

En el primer caso, el asiento nace exacto (se vuelve inexacto a consecuencia de acontecimientos ulteriores), a diferencia del segundo, donde el asiento nace inexacto. (Lacruz Berdejo, y otros, 2003, pág. 256)

No es aceptable, desde el punto de vista registral, hablar de la existencia de las llamadas inexactitudes normales, que se darían en el lapso que media entre la instrumentación del acto y su inscripción, ya que por el efecto declarativo de la registración, dicho acto no será oponible a los terceros. Interpretar de otro modo esta situación implicaría atribuir el carácter de asiento rectificatorio a toda modificación que sufra el folio. Sólo es dable hablar de inexactitud registral, para nuestro derecho positivo, frente a una situación que

atenta contra la publicidad material. (Ventura & Moisset de Espanés, 2009)

### **3. ERRORES REGISTRALES**

Algunos autores Gabriel Ventura, señala que debe distinguirse los términos “error registral” e “inexactitud registral”. Lo primero implica una actitud errada por parte del registro; la segunda, en cambio, de manera aún más general no distingue causa alguna; es decir, abarca el error registral, pero también el error en el instrumento inscribible que el registrador sólo está autorizado a investigar en sus aspectos manifiestos. (Ventura, Inexactitudes Registrales- Causas -Subsanaciones, 1982)

#### **3.1. DEFINICIÓN:**

Podría definirse como toda falencia provocada o generada por actitud del Registrador, advirtiéndose tres tipos de errores:

##### **3.1.1 El error u omisión en la expedición de certificados:**

Este tipo de error provoca efectos jurídicos registrales, así como responsabilidad por parte del ente registral. Distinto es el caso en que el error en el certificado proviene de una inexactitud registral que sí hace a nuestra norma.

##### **3.1.2 El error u omisión en los asientos:**

Este tipo de error, consiste en consignar u omitir de hacerlo, ciertos elementos de la relación jurídica que obran correctamente en el título (escritura, oficio judicial, resolución administrativa, etc.). Villaro, a propósito de esta posibilidad, distingue aquí la clasificación de inexactitud registral por su contenido; entre el error material y el error ideológico, es decir un error en tipografía o en la interpretación, respectivamente.

### **3.1.3 Error en la calificación:**

Este error se encuentra íntimamente relacionado con el principio de legalidad. El supuesto se produce cuando el registrador se equivoca y efectúa la inscripción de un documento nulo o anulable. De esta manera la publicidad que se logra es falsa y proviene de una inexactitud registral que, a su vez, tiene su origen en una omisión del registrador. Como por ejemplo, que no ha cumplido acabadamente una de sus obligatorias funciones, la cual es una correcta calificación documental. Esta falencia es inadvertida por el registrador, inscribiendo indebidamente el título que debió ser observado o rechazado. (Ventura & Moisset de Espanés, 2009)

## **4. CORRECCIONES EN EL REGISTRO**

La inscripción genera presunción de veracidad y exactitud, pero esta apariencia admite prueba en contrario, ya que la concordancia entre lo que publica el registro y la realidad no siempre coinciden. En ese sentido, ante estas probables inexactitudes, el Registro contempla las posibilidades de corrección y cancelación de las inscripciones consignadas en el Registro.

### **4.1. CORRECCIÓN POR TÍTULO MODIFICATORIO**

De conformidad con el tercer párrafo del artículo N° 75 del TUO del RGRP, cuando la inexactitud no provenga de los asientos o partidas registrales, (es decir, no provenga del Registro) la rectificación se realizará en mérito al título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad. Podría decirse que este artículo señala que en caso de existir una inexactitud, y que el mismo no provenga del Registro, es el usuario o titular de algún derecho quien deberá presentar los documentos correspondientes para que éste puede ser publicado en el registro y se subsane la

disconformidad.

Ejemplo: Titular Registral A, se le presume propietario. Sin embargo si V, exhibe un contrato por el cual A le vende, entonces esa presunción queda desvirtuada. (es decir se aprecia que a determinada fecha, el propietario es otra persona distinta al titular registral). Ahora respecto a título modificatorio, esta norma es aplicable en cualquier otro caso donde el titular manifieste la existencia de inexactitud registral, y ésta no provenga de los asientos o partidas registrales.

Esta corrección por título modificatorio tiene sustento por cuanto toda presunción (en este caso presunción de exactitud del asiento) queda descartada cuando se exhibe prueba en contrario.

#### **4.2. CORRECCIÓN POR RECTIFICACIÓN**

Como se mencionó las inscripciones pueden contener errores derivados en las discrepancias con el título archivado o con asientos de otros registros (errores textuales) o porque el asiento no refleja el contenido del título (errores ideológicos). Por lo tanto, **a diferencia de la corrección por título modificatorio, la rectificación procede cuando la inscripción misma adolece de error.**

El art, 76 del RGRP establece que los registradores rectificarán las inexactitudes a solicitud de parte, o de oficio, según sea el caso. Se distingue los errores materiales (textuales) y los errores de concepto (ideológicos). El mismo reglamento establece la diferencia entre ambos y precisa en su artículo 81 que el error material se produce cuando en la inscripción se ha cambiado u omitido un dato que consta en el título, o cuando se ha extendido el asiento en el rubro o partida no correspondiente, o cuando se ha enumerado erróneamente los asientos.

El error de concepto por el contrario, y según el artículo 84 del cuerpo normativo referido, se produce cuando existe discrepancia

ideológica entre el título y la inscripción por lo que es necesaria la corrección en el sentido del derecho (por ejemplo se rectifica la condición de legatario por heredero).

#### **4.3. CORRECCIÓN POR SENTENCIA FIRME (NO IMPLICA LA NULIDAD DE ASIENTOS)**

El registro puede contener información equivocada por múltiples causas.

En los casos de corrección del registro por sentencia firme se descarta la apariencia creada por las inscripciones, pero dicha sentencia no declara la nulidad de la inscripción, pues basta con cualquier decisión judicial en por ejemplo, un proceso ordinario, cuyo mandato expreso o implícito sea controvertir o destruir la apariencia registral.

Por ejemplo, la tercería de propiedad o la usucapión, que no conlleva la nulidad de la inscripción anterior; pero que da entrada a una nueva situación jurídica que pone fin o corrige la situación anterior.

Un caso típico es la tercería de propiedad, en cuando dicho proceso sirve para levantar un embargo, por afectar bienes que no pertenecen al deudor. La sentencia firme, corrige el error de dicho embargo ilegítimo.

#### **4.4. CORRECCIÓN POR CANCELACIONES**

Los actos administrativos, dada su condición de actos emitidos por razón de interés público, se presumen válidos y producen todos sus efectos mientras no se declare su nulidad mediante los medios establecidos por la Ley.

En el Reglamento General de Registros Públicos, constan algunos artículos referidos a las cancelaciones de dichas inscripciones. En ese sentido, tenemos:

El art. 94 del RGRP, que refiere que la cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas se extiende

**4.4.1. Cuando se extingue totalmente el bien, la persona jurídica o el derecho inscritos.**

**4.4.2. Cuando se declara la nulidad del título en cuya virtud se hayan extendido.**

En este aspecto cabe destacar que el Registro inscribe título causal; por tanto la inscripción no tiene sustantividad propia y solo se mantiene en tanto el acto o contrato que le dio origen también subsiste. Por lo tanto, puede establecerse que una vez declarada la nulidad del contrato también ocurre lo mismo con la inscripción. (Gonzales Barrón G. , 2016, pág. 101).

En ese sentido, es necesario precisar las formas que pueden acarrear la nulidad del título.

**4.4.3. Nulidad del título por Resolución judicial**

Por excelencia y de acuerdo al principio de legitimación, se puede lograr la nulidad del título a través del órgano jurisdiccional, el artículo 2013 del Código Civil, establece : “ *El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial..*”. Asimismo en el art. 107 del RGRP, refleja también la posibilidad de lograr dicha nulidad.

Cabe anotar, que de conformidad con el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, en la calificación de un parte judicial, el Registrador puede y debe evaluar básicamente el carácter inscribible del acto, la adecuación del acto con los antecedentes registrales, las formalidades extrínsecas de la documentación presentada y requerir que la sentencia tenga la calidad de cosa juzgada, aspectos que no suponen el análisis de la validez de la decisión judicial.

#### **4.4.4. Nulidad de título por acto administrativo**

La legitimación que producen los asientos registrales puede desestimarse no solo por declaración judicial de nulidad, sino también por medio de resolución administrativa, conforme se encuentra previsto en la Ley 27444 art. 202, por cuanto dichas entidades pueden declarar la nulidad de oficio de sus resoluciones.

La nulidad implica la ausencia de acto válido por falta de requisitos esenciales para su conformación. Por lo que hoy en día se acepta que la administración pueda anular sus actos.

La Resolución N° 627-2008-SUNARP-TR-L , emitida por el Tribunal Registral, señala que “la nulidad de un título, declarada en sede administrativa por órgano competente, surte los mismos efectos que la nulidad declarada en sede judicial, no requiriéndose adicionalmente declaración judicial de nulidad del mismo título o del asiento de inscripción, siendo de aplicación la norma contenida en el literal b) del artículo 94 del Reglamento General de los Registros Públicos, es decir, cancelación de inscripción en virtud de la nulidad del título.”

Por otro lado, el CV Pleno registral realizado los días 4 y 5 de abril del 2013, aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria referido a inscripción de nulidad declarada en sede administrativa, el cual señala: “La resolución administrativa que declara la nulidad de un acto administrativo inscrito es título suficiente para extender el correspondiente asiento cancelatorio”

De este modo se puede constatar que el Tribunal Registral ha establecido un criterio interpretativo reiterado (precedente) que le ha permitido romper la presunción de exactitud del principio de legitimación.

#### **4.4.5. Nulidad del título por laudo arbitral**

En este orden de ideas, partiendo de la premisa de que el arbitraje tiene naturaleza jurisdiccional, se ha sostenido en sede registral que la calificación del laudo arbitral tiene las mismas limitaciones de un mandato judicial, por lo que no correspondería a las instancias registrales evaluar aspectos distintos o exigir documentación adicional que no haya sido la prevista para la inscripción de un parte judicial. De otro lado, el principio Competence-Competence, previsto en el artículo 41 de la Ley de Arbitraje (en su sentido positivo), se refiere a la posibilidad que tienen los árbitros de pronunciarse sobre su propia competencia, incluso sobre las excepciones u oposiciones referidas a la inexistencia, nulidad, anulabilidad, invalidez o ineficacia del convenio arbitral. En nuestro ordenamiento jurídico, en aplicación de dicho principio, le está también permitido a los árbitros ser competentes incluso si no está pactado el arbitraje para resolver la materia controvertida o cualesquiera otras circunstancias cuya estimación impida entrar en el fondo de la controversia

Ahora bien, se han presentado al registro laudos arbitrales que han pretendido dejar sin efecto una inscripción registral al declarar la nulidad del acto causal que los sustenta. Así podemos citar el caso de un arbitraje en el que se había solicitado la nulidad de unos aportes efectuados a una sociedad que estaba en un proceso de constitución. Se había inscrito la transferencia de acciones y derechos de diecinueve (19) inmuebles a favor de esta sociedad. En este caso, el árbitro dispuso la nulidad del contrato de sociedad por considerar que su objeto era física y jurídicamente imposible. (Art. 219.3 del C.C.). En otro caso, se había celebrado un contrato de compraventa de un inmueble y el

árbitro estimo que hubo un error de derecho en la formación de la voluntad de la vendedora al momento de determinar el precio del contrato de compraventa. En ambos casos, si bien los árbitros estaban solicitando la cancelación de dichas inscripciones, los registradores que tuvieron a su turno la calificación de dichos títulos estimaron, al amparo del artículo 2013 del Código Civil, que no resultaba procedente. Ello, por cuanto solo mediante mandato judicial se puede declarar la invalidez de un asiento.

Sin embargo, el Tribunal revocó en ambos casos las observaciones formuladas por los Registradores disponiendo la inscripción correspondiente.

Como se puede apreciar estamos frente a otro supuesto de ruptura de la presunción de certeza o exactitud del asiento registral que no está previsto en el Código Civil, pero que el Tribunal Registral le ha dado viabilidad.

\*Lo precisado en el párrafo anterior, refiere a la cancelación de una inscripción, por cancelarse en un primer momento el título que les dio mérito. Sin embargo se ha establecido otros supuestos, donde puede producirse la cancelación de los asientos de inscripciones (más no los títulos), ellos contenidos en el art. 94 inc. c) y d) art. 95 y art. 96 que señalan lo siguiente:

**4.4.6. Cuando se declara la nulidad de la inscripción o anotación preventiva por falta de alguno de los requisitos esenciales establecidos en el Reglamento correspondiente, sin perjuicio de los supuestos de rectificación de asientos previstos en este mismo Reglamento.**

Al respecto, no se precisa mayor alcance de la interpretación de este apartado, o en qué casos en específico podría

devenir una cancelación aplicando esta cancelación. Lo que queda claro es que aquí el vicio ya no se encuentra en el título que dio mérito a la inscripción, sino a la inscripción misma.

Por otro lado se observan supuestos especiales de cancelación, lo que procede cuando se trata de vicios de gravedad, ocurridos en el procedimiento o al extenderse el asiento registral (sin perjuicio de los supuestos de rectificación ya mencionados). Según el autor Ghunter Gonzáles Barrón, en el derecho alemán se permite que el registrador cancele las inscripciones viciosas, entendiéndose como aquellas que no debieron ser practicadas. Las inscripciones viciosas son ineficaces, entre las que se encuentra los actos no inscribibles, la inscripción falsa practicada por persona no autorizada o cuando se inscribió un acto sin tener en cuenta el bloqueo registral que cautelaba la inscripción de un acto previo.

Sin embargo como ya se mencionó, no se precisa las causales que dan mérito a este tipo de cancelación. Algunos autores como Ghunter Gonzáles Barrón podrían considerar que las siguientes cancelaciones, mencionadas en el RGRP, encajan dentro de este apartado, las cuales son:

#### **4.4.7. Cancelación por inexistencia del acto causal**

Esta norma prevé que se cancelarán de oficio o a petición de parte, los asientos de inscripción o de anotación preventiva cuando contengan actos que no consten en los títulos que fueron sustento de los mismos, es decir, cuando no conste en los títulos archivados. (Anaya Castillo, 2015, pág. 44)

#### **4.4.8 Cancelación por inexistencia de la rogatoria**

En el mismo art. 95 del RGRP, los asientos pueden cancelarse cuando éstos se hayan extendido sin estar comprendidos en la rogatoria de inscripción. Ello puede ocurrir cuando el administrado ha formulado la reserva o el desistimiento parcial, cometiéndose así una infracción al principio de rogación.

#### **4.4.9 Cancelación por comprobada inexistencia del asiento de presentación**

El art. 96 del RGRP señala que las inscripciones y anotaciones preventivas, podrán ser canceladas, de oficio o a petición de parte, en mérito a la resolución que expida la jefatura de la oficina registral respectiva, previa investigación del órgano competente, cuando se compruebe la inexistencia del asiento de presentación del título que debería sustentarlas o la denegatoria de inscripción del título correspondiente.

#### **4.4.10 Cancelación de inscripción pese a denegatoria:**

Este caso también regulado en el mismo artículo del párrafo anterior, supone un actuar indebido por parte del registrador que extendió un asiento de inscripción en forma innecesaria. El caso es muy sencillo, un título logra inscribirse pese a que no se subsana en forma oportuna la denegatoria formulada, la misma que pudo consistir en una observación o una tacha.

#### **4.4.11 Cancelación en caso de Falsedad o Suplantación:**

Cabe precisar que este tipo de cancelación si bien no se encuentra regulada en el RGRP, se incorporó en nuestra normatividad mediante la Ley N° 30313.

La Ley N° 30313 se encuentra vigente desde marzo del 2015, tiene como objetivos centrales enfrentar y desincentivar la suplantación de identidad de los contratantes en los instrumentos públicos y la falsificación de documentos presentados en los procedimientos de inscripción registral.

En virtud de la cancelación administrativa prevista en el artículo 4 de la Ley N° 30313 se pretende dejar sin efecto un asiento registral cuyo acto causal se sustenta en: (i) un documento falsificado total o parcialmente, es decir, un documento apócrifo o con matriz inexistente; o, (ii) un instrumento cuyo revestimiento formal, si bien puede ser auténtico, carece de la declaración de voluntad del agente por haber mediado la suplantación de su identidad

El registro protege las presunciones de verdad aunque sea en apariencia, pero ello no ocurre con el título falso que no tutela interés alguno. Por lo tanto se considera que ante este vicio patente de nulidad es donde la institución registral se encuentra facultada para la cancelación administrativa de sus inscripciones, ya que al ser falsas deben carecer de toda protección. En ese sentido aunque algunos afirmen que la Ley N°30313 afecta la intangibilidad de los asientos, parece acertado si se tiene en cuenta que como base se tiene título fraudulentos (Gonzales Barrón, 2016, pág. 114)

**4.4.12. Cuando se haya producido la caducidad de la inscripción o anotación preventiva por mandato de la Ley o por el transcurso del tiempo previsto en ella.**

## **TÍTULO VII**

### **TITULAR REGISTRAL EN EL REGISTRO DE PREDIOS**

#### **1. TITULAR REGISTRAL**

##### **1.1. DEFINICIÓN**

Es aquel sujeto que consta en el registro como portador de un derecho o facultad. Esta titularidad se extiende hasta que el registro publica su extinción, o hasta cuando se inscriba una titularidad incompatible con la primera.

Por la presunción de exactitud que conllevan los asientos, un titular registral debe ser considerado en cualquier lugar y tiempo y por cualquier persona como titular verdadero o real. (Mayor del Hoyo, 2015, pág. 138)

El titular registral puede ser cualquier sujeto de derecho, por lo que es indiferente si la persona natural tiene capacidad de ejercicio o no; o si se trata de una asociación, fundación o sociedad; o si la persona jurídica es de derecho público o privado.

##### **1.2. CLASES:**

Se ha intentado dar una clasificación, según la condición jurídica del sujeto.

###### **1.2.1. Persona natural como titular registral**

El autor Gunther Gonzales Barrón señala que la persona humana desde su nacimiento es susceptible de ser titular de algún derecho inscribible en el Registro. Incluso sostiene que el concebido puede ser titular, en cuyo caso la atribución de derechos patrimoniales está condicionada a que nazca vivo. Por el contrario, si éste no llegase a nacer vivo, se entenderá que la transmisión patrimonial decae automáticamente, revirtiendo la titularidad del bien a favor del enajenante, tal y como si el acto dispositivo nunca se

hubiese producido (González Barrón, 2012, pág. 253)

La identificación del titular registral, cuando es persona natural, se realiza por el nombre, nacionalidad si no fuera peruano, estado civil, y documento de identidad.

Esta identificación es un tema que se encuentra íntimamente vinculado con el principio registral del tracto sucesivo. Como dice la doctrina, el adquirente de hoy es el transmitente de mañana; y para dar eficacia a esa transmisión es necesario comprobar si el adquirente (titular del derecho) es la misma persona que el transmitente. (González Barrón, 2012, pág. 254)

#### **1.2.2. La persona jurídica como titular registral:**

Cualquier persona jurídica (no importa si es de derecho público y derecho privado), como sujeto de derecho, tiene la posibilidad de ser titular registral.

La titularidad de las personas jurídicas se hace constar mediante su denominación o razón social, así como los datos de su propia inscripción en el Registro de Personas Jurídicas. (González Barrón, 2012, pág. 262)

Pueden ocurrir modificaciones en la titularidad registral cuando se producen alteraciones de carácter orgánico-patrimonial, como fusiones, escisiones o reorganizaciones simples de la sociedad. En el caso de cambio de denominación social, esto no altera la estructura, por lo que no puede decirse que ocurre una modificación.

### **1.3. TITULAR REGISTRAL Y EL PRINCIPIO DE LEGITIMACION**

El principio de legitimación registral, establece que los asientos registrales se presumen exactos y veraces, y trae como consecuencia que al titular registral se le considera legitimado para actuar, tanto judicial como extrajudicialmente, en la forma que el

propio asiento determina. (Kluwer, 2014)

Facilita la actuación del titular registral en el tráfico jurídico, pero no es norma atributiva o protectora de derechos, **pues la inscripción es susceptible de ser cancelada por alguna nulidad, rectificación o modificación.**

Señala José Manuel García que las consecuencias sustantivas de este principio se concretan en la idea de que el titular registral, por el mero hecho de serlo, es considerado en el ámbito extrajudicial como titular real, sin necesidad de demostrarlo, estando protegido y quedando bajo la salvaguarda de los tribunales, de manera que todos, tanto particulares como Administración, han de considerarlo como titular mientras no se pruebe lo contrario o dicho titular consienta en ello.

Entre los beneficios que tiene el titular registral, tenemos la facultad de presentar o aportar los títulos inscritos en el Registro y ejercitar los derechos contenidos en los mismos; y la facultad de disponer del derecho inscrito. No obstante, existen otras consecuencias que varían conforme a la posición procesal que pueda ocupar el titular registral. En ese sentido tenemos:

- **Titular Registral como demandante** : El titular registral, se reputa como sujeto del derecho inscrito, en ese sentido, cuando tiene la condición de demandante, le basta con presentar la partida registral o mostrar la el certificado correspondiente, quedando dispensado de la carga de la prueba.

En el mismo sentido, se expresa Díez Picaso, al señalar que la consecuencia más importante y general del principio de legitimación registral se produce en el ámbito procesal. El titular registral se encuentra favorecido por la presunción de exactitud del Registro y, por consiguiente, está exonerado de la carga de la prueba, que se desplaza a la parte contraria. (Kluwer, 2014)

No obstante, cabe precisar que la inscripción puede ser

desvirtuada, siendo fundamental que el titular registral como demandante aporte otros medios probatorios que permitan acreditar su titularidad.

- **Titular Registral como demandado:** El titular registral está, en principio, legitimado, sin necesidad de más pruebas para ser demandado en cuanto titular de un derecho real sobre el bien, lo que ocurre, por ejemplo, en las relaciones de vecindad, accesión, prescripción adquisitiva, entre otras, sea para exigirle una indemnización o para discutir el derecho real (Gonzales Barrón G. , 2016, pág. 78). Es decir, cualquier acción real que se refiera al derecho inscrito deberá dirigirse contra el titular registral.

## **2. ACTOS INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO DE PREDIOS**

Los actos inscribibles en el Registro de Predios, se encuentran regulados por un sistema numerus clausus. Estos actos se encuentran señalados en el art. 2019 del Código Civil, asimismo en dicho artículo se señala que las inscripciones deben efectuarse en el registro o provincia donde se encuentre ubicado el inmueble.

Respecto al artículo 2019 del C.C., los contratos señalados, posibles de ser inscritos son los siguientes:

- Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
- Los contratos de opción.
- Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
- El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
- Los contratos de arrendamiento.
- Los embargos y demandas verosímilmente acreditados.
- Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se

refieran a actos o contratos inscribibles.

- Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles

Como se advierte, conjuntamente con los actos inscribibles de naturaleza real, nuestro Código contempla la inscripción de ciertos actos personales, como el contrato de arrendamiento, el contrato de opción, el pacto de reserva de propiedad, el pacto de retroventa, entre otros actos.

No resulta inscribible la posesión sobre inmuebles; al respecto expresamente el artículo 2020 del Código Civil, excluye como acto inscribible, la sola posesión. Asimismo la Resolución No. 993-2014-SUNARP-TR-L extendió esta interpretación, afirmando que tampoco es inscribible la transferencia de la posesión. En esta última se añade también que no resultan inscribibles la transferencia de construcciones, instalaciones y mejoras realizadas en el predio.

En la Resolución No. 417-2014-SUNARP-TR-A se establece que el dictamen fiscal sobre inicio de diligencias preliminares no constituye acto susceptible de inscripción o de anotación, debiéndose tener en cuenta que en el caso de mandatos judiciales puede pedirse sólo aclaración al Magistrado.

Considero que la limitación a la inscripción se debe a que trata de no perderse de vista una de las finalidades del Registro de Predios, la cual es dar a conocer el historial jurídico de los inmuebles, considerando así que deben inscribirse todos aquellos actos que efectivamente produzcan alguna modificación relevante en la situación del predio.

Así también Gonzáles Barrón sostiene que el registro es una institución pensada para terceros, por lo que los actos son inscribibles cuando confieran poderes inherentes y estables sobre la cosa que produzcan eficacia general, por lo que las situaciones temporales no tienen razón de incorporarse al registro. (Gonzales Barrón G. , 2012, pág. 309)

Por otro lado, se sostiene que el fundamento del carácter de *numerus clausus* de dicha norma radica en que si cualquier hecho jurídico fuese

inscribible, habría mayor número de actos con posibilidad de acceder al registro, haciendo que constantemente cambie la situación jurídica del predio; impulsando la inscripción de actos sin eficacia jurídica que solo genera sobrecostos innecesarios y los peligros permanentes de inseguridad jurídica.

### **3. TITULAR REGISTRAL EN EL REGISTRO DE PREDIOS:**

#### **3.1. DEFINICIÓN:**

Podría decirse que el titular registral en el registro de predios es aquel que hace constar que es portador de algún derecho, facultad o expectativa sobre un inmueble (de tal relevancia que es factible de inscripción, teniendo en cuenta todos los actos inscribibles anteriormente). La titularidad dura hasta que el Registro publique un asiento contradictorio, o el asiento sea cancelado.

El titular es siempre el sujeto de los derechos que se adquieren o declaran en el acto que se lleva al Registro, por ejemplo: el comprador, el heredero, el legatario, el demandante a quien la sentencia declara dueño, etc.

El registro es un medio que necesita acercarse lo más posible a la realidad, teniendo en cuenta que no la crea ni la modifica; por lo tanto su función es configurar una prueba de la propiedad, para fines de estática o circulación de la riqueza.

#### **3.2. TITULAR REGISTRAL Y LA SEGURIDAD JURÍDICA**

La seguridad jurídica supone la exención de peligro o daño. Por lo que deben adoptarse medidas que aseguren esta ausencia de peligro. En otras palabras, la seguridad no surge cuando el Estado asume un rol pasivo, sino cuando tiene un protagonismo activo, supervisando a las instituciones encargadas de brindarla.

Como señala Oropeza Barboza los requisitos y condiciones que hacen seguras a las normas jurídicas son: certeza y estabilidad. (Huerta Ayala, 2013, pág. 12)

Así se indica que la seguridad jurídica proporciona a las personas la regularidad y certeza de las instituciones que operan en el derecho privado como son el juez, el notario y el registrador público, los tres con la misión de velar por la seguridad jurídica en sus respectivas áreas. En el caso del tercero de ellos, respecto al ejercicio de sus funciones de calificación e inscripción. (Huerta Ayala, 2013, pág. 13)

Por lo tanto, en base a lo dicho anteriormente en aras de la seguridad jurídica preventiva, resulta relevante también el aspecto registral señalado, viendo necesario adoptar medidas tendientes a fortalecer la función registral.

Por otro lado respecto a la seguridad jurídica, es conocida la concepción doctrinaria referente a las vertientes de la misma, distinguiéndolas en seguridad jurídica dinámica y estática.

En ese sentido, la seguridad jurídica estática consiste en que no puede llevarse una modificación desfavorable de la situación anterior de las relaciones patrimoniales de una persona sin el consentimiento de ésta. La seguridad jurídica dinámica consiste en que la previsiblemente favorable modificación de las relaciones patrimoniales de una persona no puede frustrarse por consustancias que le sean desconocidas a esa persona. (Huerta Ayala, 2013, pág. 16)

A pesar de la aparente contradicción, hoy en día trata de armonizarse ambas posturas, por lo que no existe diferencia entre éstas, pues la seguridad dinámica no sirve si no existe seguridad estática. El sistema jurídico exige la existencia de ambas. Pues la protección del adquirente no acaba en ese momento temporal sino que requiere la protección en calidad de propietario (titular registral).

En palabras del autor Ghunter Gonzáles, el Registro debe contar con una base de justicia que lo haga viable, a efectos que las soluciones no se reduzcan a buscar certeza por encima de todo.

Darle toda la protección a los terceros, es legalizar la extracción impune de bienes sin el consentimiento del titular. Buscar equilibrio según las circunstancias en cada caso. (Gonzales Barrón G. , 2012, pág. 309)

### **3.3. AFECTACIÓN AL TITULAR REGISTRAL:**

Se estableció que los titulares registrales son aquellos cuyo derecho obra inscrito en el Registro. En ese sentido, es válido decir que una vez que el titular de algún derecho logra la inscripción es merecedor de la protección , garantías y características que el Registro le otorga.

Asimismo, téngase en cuenta lo establecido en referencia al principio de legitimación y por el cual, el titular registral, como tal, se encuentra facultado para realizar todos los actos atribuibles en su condición.

Sin embargo, en algunos casos a pesar de encontrarse advertido el error, muchas veces las instancias registrales recurren al principio de legitimación o la garantía de intangibilidad de los asientos, .argumentando así la imposibilidad de rectificar, cancelar o plantear alguna alternativa que permita remediar el error advertido.

A pesar de ello, este principio no es ilimitado, y aquello también es demostrado con las correcciones que el Registro regula.

Es por ello que. debe tenerse en cuenta que, si aparentemente el tipo de error encontrado no se subsume dentro de los supuestos que actualmente regula el TUO del RGRP, debería establecerse otro mecanismo que permita hacer efectiva la tutela de los titulares registrales.

Mediante el principio de legitimación, se argumenta que una vez inscrito un derecho, solo puede invalidarse a través de su planteamiento en el órgano jurisdiccional o arbitral.

Por otro lado, téngase en cuenta, que en la exposición de motivos de la Ley N°30313 (ley de oposición al procedimiento de inscripción

en trámite, cancelación de asiento registral por suplantación y modificatorio de normas pertinentes) se sostenía el mal uso de algunos principios registrales, señalando que ante los casos de fraude inmobiliario se protegía a terceros adquirentes.

En base al fundamento señalado, con la creación de la ley N°30313, se estableció un criterio de cancelación de asientos ante la comprobación de falsificación o suplantación de identidad de los otorgantes.

Entre los comentarios respecto de la ley N° 30313, se destaca el espíritu protector de la legalidad en las actuaciones registrales.

Sin embargo, en los casos analizados en la presente investigación, los asientos erróneamente extendidos, a pesar de perjudicar a titulares registrales, son protegidos basándose en principios que precisamente nacieron para salvaguardar la tutela de quienes hoy perjudican.

# **CAPITULO III**

# **METODOLOGÍA DE LA**

# **INVESTIGACIÓN**

---

## **1. TIPO DE INVESTIGACIÓN**

### **1.1. Por su finalidad**

La presente investigación es básica, ya que se aportan conocimientos sobre la manera correcta de calificación de los asientos registrales, sus efectos, y la naturaleza que engloba el derecho registral, y a partir de ello determinar si dichos asientos ya extendidos, afectan al titular registral del registro de predios.

### **1.2. Por su alcance**

El presente trabajo responde a una investigación descriptiva en la medida que describe las características de los asientos registrales erróneamente extendidos, entre otros aspectos, para verificar si afecta a los titulares registrales del registro de predios.

## **2. MATERIAL**

- Legislación – Normativa Registral.
- Doctrina
- Partidas registrales
- Resoluciones emitidas por el Tribunal Registrales.

## **3. MÉTODOS**

### **3.1. Métodos Lógicos**

**a) Analítico-Sintético:** Mediante este método será posible estudiar los hechos partiendo de la descomposición del objeto de estudio con la finalidad de analizar sus partes de forma individual. En este caso por ejemplo, primero se establece los asientos registrales, sus características, la forma adecuada de calificación, entre otros temas tratados, para luego hacerlo de forma integral.

**b) Hermenéutica Jurídica:** A través del cual se interpretará las normas y principios del ordenamiento jurídico relacionadas al

tema materia de investigación. En el presente trabajo se determinó las normas referidas a la protección del titular registral y a la finalidad del Registro.

**c) Sistemático:** Mediante el cual será posible establecer el sentido de una norma, vinculándola con otras normas del ordenamiento jurídico. En el presente trabajó, vinculamos las normas especiales, con principios fundamentales del sistema registral.

### **3.2. Métodos Jurídicos**

#### **3.3.1. Doctrinario**

Este método fue utilizado para obtener las distintas posturas de los mejores interpretadores jurídicos, quienes han publicado sobre la materia tanto en la doctrina nacional e internacional.

#### **3.3.2. Hermenéutica Jurídica**

En la presente investigación este método fue empleado interpretar las normas y principios del ordenamiento jurídico en materia de derecho civil y registral.

## **4. TÉCNICAS**

### **4.1. Fotocopiado**

Técnica que permitió obtener reproducciones de partes de libros que sirvieron de soporte bibliográfico en el desarrollo del presente trabajo.

### **4.2. Fichaje**

Nos permitió acumular datos y recoger ideas, permitiendo así obtener información necesaria y que luego ésta pueda consolidarse de forma ordenada, además de convertirse en fuente de información flexible.

#### **4.3. Análisis De Contenido**

Técnica que permitió analizar la doctrina necesaria en el presente trabajo, lo cual es aplicable a discursos, información, entre otros.

#### **4.4. Entrevistas**

Mediante esta técnica obtuvimos información y una opinión más precisa que nos permitió confirmar la hipótesis de investigación y formular las conclusiones. Esta técnica fue aplicada a personas distinguidas que manejen el tema de investigación y nos pudieron dar una opinión relevante.

### **5. INSTRUMENTOS**

#### **5.1. Fotocopia**

Es el instrumento que permite obtener las reproducciones de los libros necesarios para el presente trabajo.

#### **5.2. Fichas**

Es el instrumento que nos permitió ordenar la información recabada.

#### **5.3. Protocolo De Contenido**

Este instrumento nos ayudó a conocer los resultados de nuestro análisis.

#### **5.4. Guía de Entrevista**

Mediante este instrumento se realizaron preguntas relacionadas al tema de investigación a los especialistas de la materia quienes nos aportaron con la información que requerimos para nuestra investigación. El tipo de preguntas utilizada fueron del tipo abiertas con la finalidad de tener una amplitud en las opiniones que genere cada interrogante.

# **CAPITULO IV**

# **RESULTADOS Y**

# **DISCUSIÓN**

---

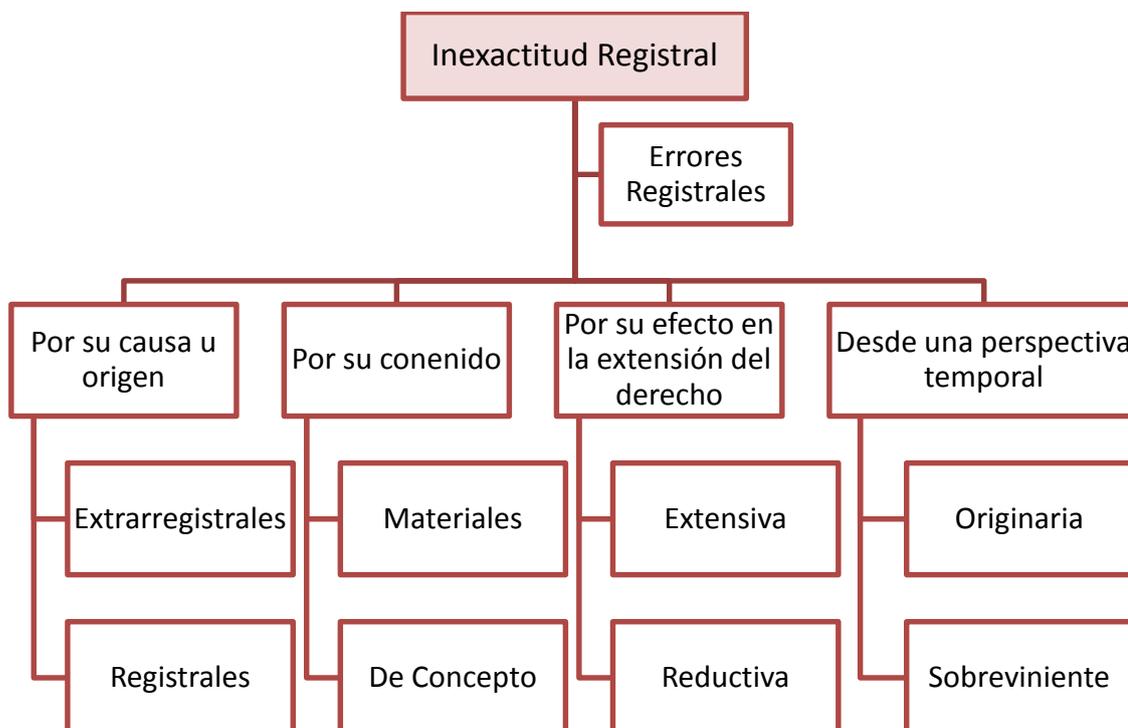
# AFECCIÓN DE LOS ASIENTOS REGISTRALES EXTENDIDOS POR INCORRECTA CALIFICACIÓN

## SUBCAPÍTULO I

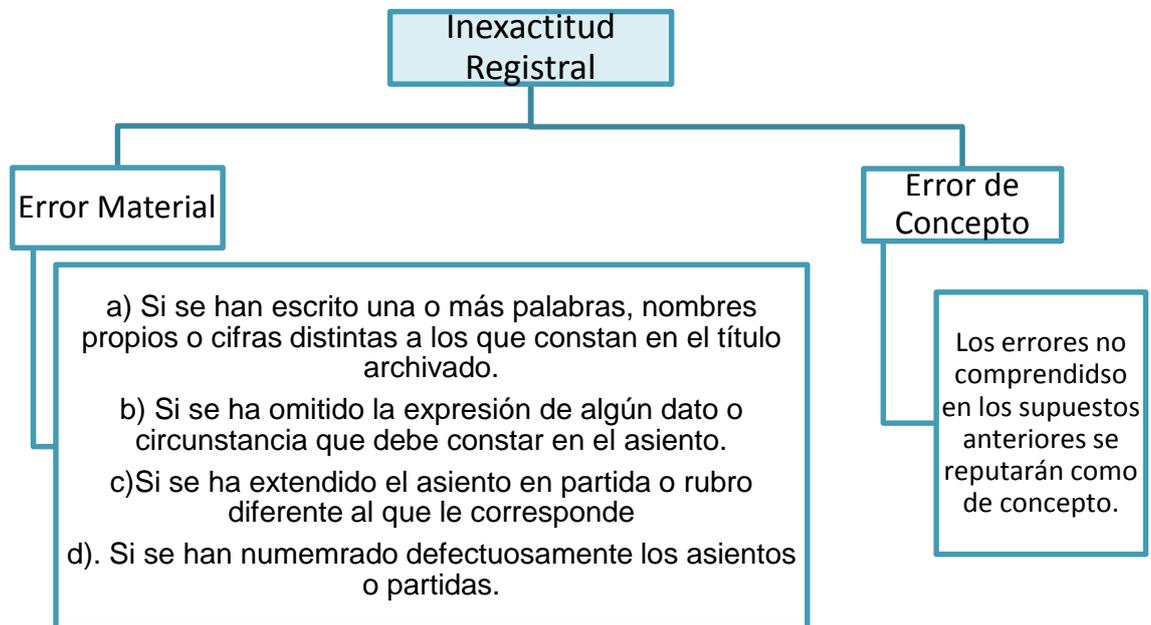
### 1. TIPOS DE ERRORES CONTEMPLADOS EN LA PRÁCTICA REGISTRAL:

Se presenta los resultados de la clasificación de las inexactitudes registrales, desde dos enfoques: El primero, desde el punto de vista doctrinario; y el segundo, según se establece en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

#### Clasificación doctrinaria



## Clasificación según el TUO del RGRP:



### ANÁLISIS Y COMENTARIO

Tal como se aprecia, la clasificación doctrinaria, no es la misma recogida por el reglamento registral. En este último caso, solo toma en cuenta las inexactitudes **según su contenido** de conformidad con el art. 80 TUO del RGRP, remitiendo todas las inexactitudes en errores materiales o de concepto.

La clasificación según su contenido, se encuentra referida a la parte sustantiva y esencial que se le da al derecho o acto que se publica.

En el art. 81 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, se precisa los supuestos considerados como errores materiales. (establecido en el gráfico). Asimismo, en su último párrafo precisa que todos los errores no comprendidos en dichos supuestos deben ser considerados como errores de concepto. Por lo tanto, queda claro que en nuestro sistema registral solo se contempla estos dos tipos de inexactitudes.

Sin embargo, como se ha desarrollado en el presente trabajo, tenemos

otro tipo de inexactitudes, las cuales al no configurarse en los supuestos de error material del citado artículo, deberían considerarse errores de concepto.

Pero ¿son realmente errores de concepto?. De acuerdo con la definición dada por la doctrina, el error de concepto consiste en ***la interpretación equivocada, efectuada por el Registro al momento de inscribir el acto o derecho, ello puede deberse a una errónea interpretación o a una redacción ambigua de los documentos presentados en el título.***

Asimismo diversas resoluciones del Tribunal Registral tal como la Res. N°330-2014-SUNARP-TR-T señalan lo sgte: ***“Los errores registrales son cometidos por el Registrador interpretando deficientemente los alcances de los actos inscribibles o las normas jurídicas (errores de concepto)...”***.

En este casos, al referirme a las inexactitudes estudiadas en el presente trabajo, vemos que no se trata de un error al extender el asiento, (error al consignar los datos a publicarse), ni de la mala interpretación de un derecho, sino de ***inscribir títulos que no reunían los requisitos esenciales de conformidad con el principio de legalidad, principio regulado en el art. V del Título Preliminar del TUO del RGRP.***

Por ejemplo: Se pretende la inscripción de un acto de compraventa de inmueble, otorgada mediante la representación del vendedor, (titular registral) sin embargo éste no tiene el poder suficiente, y el Registrador inscribe dicha compraventa sin advertir esta circunstancia. En ese sentido, habiendo hecho las precisiones doctrinarias, en los párrafos anteriores, ***¿podría enmarcarse el error advertido , en una inexactitud de concepto?***.

Considero que no, pues el error mencionado en el párrafo anterior, no se genera de la mala interpretación o ambigua redacción de los documentos mediante los cuales se materializan los derechos, sino en la incorrecta verificación de uno de los requisitos de validez para su inscripción.

Para esquematizar dichas diferencias, se presenta el siguiente cuadro:

ERROR DE CONCEPTO	ERROR DE CALIFICACIÓN
<p>Apreciación o interpretación incorrecta del título, de modo que sus alcances, son tergiversados al plasmarse en el asiento registral.</p>	<p>El supuesto se produce cuando el registrador se equivoca y efectúa la inscripción de un documento que no reúne los requisitos establecidos, debido a una omisión del registrador en el proceso de calificación.</p>
<p>El título por el cual se dio mérito a la inscripción, se encontraba correcto (cumple con los requisitos necesarios para su inscripción); lo incorrecto es la interpretación que el Registrador efectúa de dicho título.</p>	<p>Se efectúa la calificación sobre un título que contiene algún defecto que imposibilita la inscripción. En ese sentido, tanto el título como la interpretación efectuada son incorrectos.</p>
<p>Se verificaron los elementos necesarios para la inscripción, según el principio de legalidad.</p>	<p>No se verificaron correctamente los elementos requeridos por el principio de legalidad.</p>
<p>Para la rectificación de dicho error, se propone dos opciones:            1) La verificación con el título archivado.            2). La presentación de un título modificatorio, al existir una redacción ambigua del acto, lo que originó la incorrecta interpretación de parte del Registrador, a pesar de cumplir los aspectos señalados por el principio de legalidad.</p>	<p>Las posibilidades de corrección atribuibles al error de concepto, no son factibles en este caso, por lo siguiente:            1).Al verificarse con el título archivado, siempre habrá coincidencia. (ya que en este aspecto no radica el error)            2).Presentar un título modificatorio, indica que el error cometido es atribuible solo a los otorgantes del acto, por una ambigua redacción. Sin embargo en el error de calificación el</p>

	<p>error es también atribuible al Registrador al no observar los alcances del principio de legalidad. Asimismo, los que pueden presentar el título modificatorio son los otorgantes del acto; sin embargo en muchos casos de error de calificación, los otorgantes son los interesados en conservar la inexactitud de la partida registral.</p>
--	---

Mostrar este panorama es necesario para que puedan apreciarse las consideraciones tomadas en cuenta por nuestro sistema registral, al presentarse supuestos de inexactitudes registrales.

## 2. LOS ASIENTOS REGISTRALES EXTENDIDOS POR UNA INCORRECTA CALIFICACIÓN

Luego de señalar el tipo de inexactitud que se reconocen en el sistema registral peruano, y haber establecido cuál es la inexactitud a la que se refiere el presente trabajo, es preciso establecer qué características tienen los asientos originados de esta manera.

En primer lugar debe señalarse que como todo asiento de inscripción, es un asiento principal, no depende de ninguna otra inscripción y refleja el nacimiento o modificación de derechos. Adicionalmente a esta característica general tenemos:

- a) **Intangibilidad:** Una de sus principales características, por el solo hecho de tratarse de una inscripción registral. Es decir, el contenido de dichos asientos no puede ser alterado. Salvo los casos de rectificación regulados en el TUO del RGRP.
  
- b) **Se presume una adecuada calificación:** La Intangibilidad señalada, se basa en que los asientos se presumen exactos y válidos, dado que previamente existió una adecuada calificación de parte del

Registro, en la cual se verificaron todos los requisitos necesarios para su inscripción.

- c) **No genera convalidación:** Asimismo, recordemos que nuestro sistema registral es un sistema no convalidante, por lo que a pesar que un contrato nulo logre inscribirse, aquello no impedirá que posteriormente dicho contrato puede anularse en la vía correspondiente.
  
- d) **Tutelada por principios registrales:** Los principios relacionados con los asientos registrales y sus efectos son: el principio de legitimación, fe pública registral, publicidad registral, y de legalidad, éste último por establecer el filtro necesario de cualquier título antes de su inscripción.
  
- e) **No es posible rectificación alguna:** De la lectura del reglamento, la inexactitud que existe en este asiento, es un error de concepto, (por no encontrarse en los supuestos de error material) por lo tanto según el art 84, respecto a las posibilidades de rectificación de un error de concepto, tenemos las siguientes: a) cuando resulta de título archivado, y de no hacerlo, la rectificación se deberá efectuar a partir de un título modificatorio. Es evidente, que no será posible una rectificación de acuerdo a la primera causal, pues el error como ya lo hemos señalado no consiste en la discordancia entre el contenido del título archivado y el asiento; sino que el derecho en sí contenido en dicho título no es apto para ser inscrito por no reunir los requisitos de legalidad señalado. Asimismo, a través de un título modificatorio no podrá rectificarse el error señalado
  
- f) **No existe posibilidad de advertir dicha inexactitud:** A pesar de las causales que permiten la corrección de las partidas registrales, no se establecen mecanismos específicos que permitan la aclaración o

constancia alguna respecto a los asientos inscritos por calificación errónea, más aun si se tiene en cuenta que se tratan de inexactitudes generadas por el Registro.

### **3. NO TODA INEXACTITUD ORIGINADA POR EL REGISTRO AFECTA A LOS TITULARES REGISTRALES:**

Si bien la hipótesis planteada en el presente trabajo, aparentemente podría sobreentenderse bajo la creencia que **cualquier inexactitud** causaría algún tipo de afectación, en este apartado se demostrará lo contrario, **que no toda inexactitud genera una afectación, y que es por ello, la necesidad de evidenciarlo con la presente investigación.** Como se estableció, las inexactitudes son todo desacuerdo existente entre la realidad registral y extrarregistral. Es así, que en el presente trabajo se han mostrado las inexactitudes que pueden suscitarse en nuestro sistema.

Teniendo en cuenta que la finalidad del Registro es producir la cognoscibilidad de todo lo inscrito que permita generar certeza en las contrataciones, constantemente se trata de establecer mecanismos de protección que permita mantener la coherencia entre lo registrado y la realidad. Dentro de estos mecanismos aparte de las formas de rectificación, se tiene en cuenta las cancelaciones, y otros procedimientos como el de duplicidad registral.

Ahora bien, las inexactitudes subsanadas por estos mecanismos, no necesariamente constituyen un perjuicio para los titulares registrales.

Por ejemplo en los casos de errores materiales, (donde el error se genera al momento de transcribir la parte pertinente del acto o derecho en el asiento registral), debe tenerse en cuenta, que no solo se encuentra regulada la posibilidad de rectificarse, sino también que el título que le da origen a dicho asiento (a pesar de la inexactitud) cumple todos los requisitos para su inscripción.

Respecto al error de concepto, al producirse por la ambigüedad del acto,

éste puede subsanarse como se señaló o bien de la verificación del título archivado que obra en el registro o de título modificatorio, y tal como ocurre con el error material, el título que le dá origen si cumple los requisitos para su inscripción.

En ese sentido advertimos que a pesar de las inexactitudes (por error material y de concepto), no afecta al titular registral, por cuanto no le impedirá al mismo ejercer el derecho como tal.

Por otro lado, respecto a las inexactitudes subsanadas a través de las cancelaciones, como se ha establecido, el Registro evita perjudicar tanto al titular registral o a terceros, regulando en qué casos específicos puede producirse la cancelación de asientos.

El asiento extendido bajo una incorrecta calificación, no cuenta con los requisitos que exige el Reglamento, o presenta algún otro defecto; pudiendo encajar así en unos de los supuestos de cancelación; sin embargo, este supuesto no ha sido materia de análisis doctrinario o de desarrollo por el Tribunal Registral; en cambio cuando se han presentado errores cometidos en estas circunstancias, el Registro ha aplicado principios que salvaguardan dichos asientos, sin tener en cuenta que la verdadera finalidad del principio, es salvaguardar no solo a quien accede al Registro, sino al titular registral, cuyo derecho ya consta inscrito y necesita la protección como tal.

## SUBCAPÍTULO II PARTIDAS REGISTRALES

### 1. Partida Electrónica N° 14092659: (Anexo 1)

- **Antecedentes:**

En el asiento N° 00003 obra la primera inscripción de dominio, luego en el asiento siguiente consta una compraventa a favor de Lorenzo Risco Ruiz y Teresa Saavedra de Risco.

En el asiento N°00008 figura la inscripción de traslación de dominio de Carlos Lorenzo Risco Ruiz entre 7 herederos y en el asiento N°0009 consta la traslación de dominio de Teresa Augusta Saavedra de Risco entre 4 herederos. En ese sentido, respecto a los 7 herederos, les corresponde a cada uno el 7.14% de acciones y derechos respecto al predio, y sobre los 4 herederos, les corresponde a cada uno el 12.5%. Teniendo en cuenta que los 4 herederos de Teresa Augusta Saavedra Risco también son los herederos de Carlos Lorenzo Risco Ruiz, éstos 4 tienen cada uno el 19.64% de acciones y derechos sobre el predio.

- **Error en el Asiento:**

En el asiento N°11 consta inscrita una donación del 26.56% de acciones y derechos a favor de Clariza Genoveva Risco Saavedra, actuando como donantes Abraham Antonio Risco Saavedra y Carlos Enrique Risco Saavedra, quienes transfieren el 6.25% y 20.31% respectivamente, en la creencia que transferían la totalidad de sus acciones y derechos. Sin embargo, de los antecedentes registrales se advierte que el transferente Abraham Antonio Risco Saavedra, disponía del 7.14%, es decir, disponía de un porcentaje mayor; y Carlos Enrique Risco Saavedra solo era propietario del 19.64% y no del 20.31%. Por lo tanto, el acto contenido en dicho título no debió

inscribirse, pues la información contenida en la partida (totalidad de acciones disponibles por cada donante) no concordaba con el título que solicitaba la inscripción, por lo tanto el asiento se extendió debido a una incorrecta calificación.

- **Respuesta del Registro:**

Posteriormente a dicho asiento, se presentaron otros títulos solicitando su inscripción, tales como donaciones otorgadas por los demás titulares o rectificaciones, los cuales se encontraban relacionados con el acto indebidamente extendido. (Anexo 2) Las donaciones fueron materia de observación, ya que al transferirse anteriormente un porcentaje mayor al que realmente se disponía, generaba duda respecto al porcentaje disponible para los demás copropietarios. Sin embargo, estas donaciones solo lograron su inscripción sin precisarse el porcentaje de acciones y derechos transferido.

Por su parte, la rectificación de oficio solicitada, tenía como finalidad aclarar el porcentaje de acciones y derechos transferidos en las donaciones mencionadas y de esta manera determinar qué copropietarios mantienen derechos vigentes sobre el inmueble, duda generada a partir del asiento n°11. Dicha rectificación fue tachada por el Registro, argumentando que no existía error por rectificar, o aspectos que aclarar, toda vez que los datos del título archivado que dio mérito al asiento n° 11 coincidían con dicho asiento registral.

## **2. Partida Electrónica N°14038242 (Anexo 3)**

- **Antecedentes:**

En el asiento N° 00003 obra la primera inscripción de dominio a favor de Santos Cortez Idrugo y Juana Rosa Mariños Mantilla, siendo cada uno propietario del 50% del predio.

En el asiento N° 00004, consta inscrita la compraventa a favor de Rosa María Sánchez Agreda del 50% de acciones y derechos del predio, propiedad de Santos Cortez Idrugo.

Siendo así, las nuevas propietarias del predio son Rosa María Sánchez Agreda y Juana Rosa Mariños Mantilla.

- **Error en el Asiento:**

En el asiento N°00005 obra inscrita la compraventa de Rosa María Sánchez Agreda a favor de Eduar Williams Martiniano Narvaez, de la totalidad del predio, cuando solo era propietaria del 50% del mismo.

- **Respuesta del Registro:**

Ante este evidente error, ingresa al Registro, el título 2015-99190, (Anexo 4) donde se solicita la rectificación con la finalidad de que se consigne como titular a Juana Rosa Mariños Mantilla, sin embargo esta solicitud es tachada, argumentando que el asiento N°00005 se encuentra conforme con el título archivado que le dio mérito. (en dicho título la compraventa efectivamente es del 100%). Posteriormente en el asiento N° 00006 se encuentra la rectificación de la compraventa como se señala el asiento, a pesar que nuevamente aquí se comete un error pues se señala que el asiento que se rectifica es el N°00004 ( cuando el asiento correcto es el N°00005), se logra el propósito de agregar como copropietaria a Juana Rosa Mariños Mantilla. Dicha aclaración se logra a través de la Escritura Pública N°409 de fecha 05/05/05.

## **ANÁLISIS Y COMENTARIO**

- **Partida Electrónica N° 14092659:**

Vemos aquí que el Registro no advierte que si bien existió

concordancia entre el título archivado y el asiento (asiento n° 11), no existió coincidencia entre este último y los asientos anteriormente inscritos, y que por tanto dicha incongruencia generada inicialmente al extender el asiento, hoy impide que puede determinarse de manera efectiva los porcentajes transferidos y como consecuencia determinar quienes mantienen derechos vigentes sobre el mismo.

De este modo, el asiento indebidamente extendido afectó a los titulares registrales, ya que no pudo determinarse el contenido de sus derechos inscritos, esto es en el caso concreto, no se pudo determinar el porcentaje que cada uno tiene inscrito, no teniendo una certeza del derecho. Por otro lado, se aprecia que en base a dicho asiento, se inscribieron nuevos derechos, como sucedió con las donaciones posteriores, subsistiendo la afectación a los titulares registrales.

#### **Afectación al titular registral:**

En un inicio, podía determinarse el porcentaje que cada titular disponía.

Luego del asiento erróneo, no es posible determinar los porcentajes de los titulares registrales restantes.

Cuando los titulares pretenden la inscripción de la donación de sus acciones y derechos, la misma es observable, pues el porcentaje consignado si bien es el correcto, ya no coincide por el asiento erróneo, y la única posibilidad de inscripción, es donar de manera indeterminable la totalidad o parte de sus acciones y derechos, sin poder especificarse el porcentaje correspondiente.

En ese sentido, se aprecia cómo a partir del asiento erróneo el titular quien tenía inscrito correctamente su derecho, ya no puede disponer de él sin tener dificultades al pretender su inscripción registral, viendo así afectado su derecho como tal.

- **Partida Electrónica N°14038242**

En este caso el error advertido es evidente de la revisión de los antecedentes registrales, tanto de la partida como de los títulos archivados. Pues en el asiento (asiento N°00005) se inscribió la compraventa de la totalidad del predio, cuando la vendedora solo disponía del 50% del mismo, habiendo sido retirado como titular la copropietaria Juana Rosa Mariños Mantilla. Es por ello que solicitan la rectificación de oficio para que nuevamente se consigne a ésta como copropietaria. Si bien se advierte que posteriormente este error se subsana, es solo por acuerdo entre las partes (incluyendo terceros) y luego de “efectuar” una nueva compraventa.

**Afectación al titular registral:**

En este caso, la copropietaria Juana Rosa Mariños Mantilla. se ve afectada por el error producido en el asiento, pues aún solicitándole al Registro se realice la corrección necesaria que la acredite como una de las titulares registrales ( mediante título ). El Registro le sustenta su negativa argumentando el principio de legitimación, advirtiéndole que la única manera de subsanar el error cometido por el Registro, es a través de un título modificatorio, título modificatorio sobre un acto respecto al cual no intervino la titular registral perjudicada.

### SUBCAPÍTULO III LAS ENTREVISTAS

Con la finalidad de un mayor sustento, se han efectuado entrevistas a profesionales de la materia. En ese sentido, se ha entrevistado a dos registradores públicos y a un asistente registral, teniendo como referencia las partidas electrónicas consignadas en el subcapítulo precedente, obteniendo los siguientes resultados:

**Pregunta 01:**

***Según el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. ¿Qué tipo de error es la inexactitud que se presentan en las partidas registrales analizadas. Error material o de concepto?. De no configurarse entre uno de ellos. ¿Le daría otra denominación al error advertido?. ¿Existe la posibilidad de rectificación o cancelación del mismo?***

Entrevistado	Respuesta
<b>Registrador N° 01</b>	No encuadra en ninguno de los supuestos, pues el error material consiste en la omisión de algún dato y los errores de concepto son producidos por una mala interpretación. Se le podría denominar error generado por el registro al realizar una incorrecta calificación.  Asimismo considero que respecto a este error no podría adecuarse en alguno de los supuestos que permiten rectificar y/o cancelar los asientos de inscripción.
<b>Registrador N° 02</b>	Éste error guarda coherencia con el título archivado que le dio origen. Por lo que no puede ser un error material, (no se configurar dentro de los supuestos que establece el TUO del RGRP) ni tampoco un error de concepto. Se observa que la inexactitud se produce cuando el registrador ha calificado el título, inscribiendo un derecho que contenía un vicio, por lo que considero que podría designarse como error al calificar o error en la calificación. Por otro lado, no se encuentra inmerso en ninguna causal de

	cancelación establecida en el TUO del RGRP, existiendo la posibilidad de acudir a la vía judicial
<b>Asist. Registral</b>	La inexactitud mencionada no abarca ninguno de los supuestos que señala el TUO del RGRP, por cuanto la inscripción se realizó conforme al título archivado. En todo caso, dichos errores provienen de un análisis defectuoso de la partida registral, lo que denominaría un error en la calificación registral positiva del título, dado que el título accedió al registro, debido a la inadecuada calificación, generando errores posteriores. Además este tipo de error no se encuentra inmerso en ninguno de los supuestos de cancelación del art. 94 del TUO del RGRP, por cuanto, se regula en aquel la cancelación de asientos cuando el Poder Judicial ha declarado la nulidad de los mismos. Tampoco se enmarca de otra causales, pues de hacerlo afectaría al principio de legitimación.

**Pregunta N° 02:**

***De encontrarse ante este error en la calificación de un nuevo título. ¿Efectuaría la misma decisión que en las partidas examinadas? (observar o tachar el nuevo título, alegando por ejemplo el principio de legitimación del asiento erróneo? )***

<b>Entrevistado</b>	<b>Respuesta</b>
<b>Registrador N° 01</b>	Además de los defectos que deben consignarse en la calificación del nuevo título, dada la magnitud del error del asiento precedente, se debería suspender, con la finalidad de informarle a gerencia registral la existencia del mismo, y prever las medidas del caso; ya sea que inicie un procedimiento administrativo o que se brinde la posibilidad de acudir a la vía judicial dejando constancia del error advertido en la partida respectiva.
<b>Registrador N° 02</b>	Sí la efectuaría, en ambos casos, ya que los asientos, a pesar de generarse por un error, ya se encuentran legitimados, por lo que en los casos planteados, la donación o la rectificación planteadas en el nuevo título, no

	proceden. Asimismo nuestro ordenamiento no hace posible una rectificación o cancelación en estos supuestos.
<b>Asist. Registral</b>	Sí efectuaría la misma calificación, si existieran asientos posteriores en los cuales una rectificación podría perjudicar los derechos adquiridos por terceros de buena fe durante la vigencia del asiento que se presume inexacto. Además, por cuanto el TUO del Reglamento General de los Registros públicos no nos permite efectuar una rectificación registral de oficio si ésta no se basa en el título archivado, y por cuanto, la extensión de asientos se ampara en el Principio de Legitimación.

**Pregunta N° 03:**

***¿Cuál considera que es la postura del Registro ante los asientos de inscripción generados por el error en su calificación?. En base a ello, determine algunas características de estos asientos. ¿Considera que esta postura es adecuada o genera un perjuicio? ¿Por qué?***

<b>Entrevistado</b>	<b>Respuesta</b>
<b>Registrador N° 01</b>	<p>La postura adoptada por registros es no modificar y/o rectificar dichos asientos amparándose en el principio de legitimación. En ese sentido, una de las características que podemos identificar sobre dicho asiento es la intangibilidad, esto es, que el contenido de dichos asientos no pueden ser alterados.</p> <p>Considero que efectivamente genera un perjuicio en contra de los titulares registrales quienes producto de los errores cometidos por el registro, verán vulnerados sus derechos al no poder determinar exactamente los mismos. Es decir, producto de estos errores, los titulares registrales se encuentran que sus derechos se han convertido en inciertos. Sin embargo tenemos el principio de legitimación que de no respetarse podría perjudicar a terceros.</p>
<b>Registrador N° 02</b>	<p>La postura del registro ante estos errores podría decirse que no es del todo clara. Este error no es mencionado en el reglamento por lo que no existe posibilidad alguna de rectificación. Debido a las garantías que presenta nuestro sistema registral estos asientos son legitimados, lo que conlleva a que cualquier modalidad de cancelación no sería posible sin que antes se vea afectado este principio.</p> <p>Considero que cualquier aparente vacío legislativo genera afectación, más aún si en las partidas analizadas se evidencia la misma. Además se aprecia una afectación a aquellos titulares que tenían algún derecho inscrito y que luego de la inscripción errónea se han visto imposibilitados de disponer de ellos.</p>
<b>Asistente Registral N° 01</b>	<p>La postura del registro en estos casos es denegar la rectificación, observando o tachando los títulos modificatorios. Considero que la razón por la cual se adopta dicho criterio es que los asientos registrales se encuentran</p>

	<p>protegidos por principios registrales, siendo uno de los más importantes el principio de legitimación.</p> <p>Por otra parte, es innegable que el error analizado en este trabajo genera un perjuicio para los demás titulares registrales, pero la protección de ellos se encuentra supeditada a alterar un asiento que se encuentra legitimado.</p>
--	--

**Pregunta N° 04:**

***¿Existe algún procedimiento registral que puede hacerle frente a este tipo de error, que permite aminorar los daños generados en el titular registral?. De no existir, ¿ lo consideraría importante?***

<b>Entrevistado</b>	<b>Respuesta</b>
<b>Registrador N° 01</b>	Actualmente no existe, y si bien los perjudicados podrían acudir a la vía judicial para la invalidez del asiento erróneo, en algunos casos el error no es advertido, o peor aún es legitimado; por ello considero que sí sería necesario crear algún procedimiento a nivel administrativo que permita solucionar estos errores, sobre todo porque es responsabilidad del registro incorporarlos debido a que son errores generados en el proceso de calificación. Asimismo mientras el procedimiento no consista en cancelar el asiento, no se verían afectados los principios registrales.
<b>Registrador N° 02</b>	Actualmente no existe procedimiento alguno que permita corregir o advertir este error. Una opción es acudir a la vía judicial para cancelar dichos asientos, pues tampoco enmarca algún supuesto de cancelación por vía administrativa.
<b>Asistente Registral N° 01</b>	No existe como tal ningún procedimiento registral que permita hacer frente a este tipo de error, en todo caso, dado que las inscripciones no convalidan nulidades, la persona afectada deberá interponer las acciones judiciales correspondientes a efectos de que se declara la invalidez de los asientos registrales errados o se rectifique los

	<p>mismos. Además de ello, persona o personas afectadas con este tipo de error, pueden pedir la indemnización correspondiente, conforme a lo prescrito en el inc. d) del art. 3 de la Ley N° 26366 - Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos, que señala que es una garantía del Sistema Nacional de los Registros Públicos la indemnización por los errores registrales. Sin embargo, a pesar de esta garantía, es innegable el perjuicio que genera el no contar con un procedimiento que permita la celeridad</p>
--	--

#### **ANÁLISIS Y COMENTARIO:**

- Respecto a la pregunta N° 1, se observa que todos coincidieron que el error advertido en las partidas registrales de referencia no encuadra en los errores que el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos contempla, ya sea como error material o de concepto; pues además de los supuestos que el Reglamento postula ante estos errores, no existe disconformidad entre el asiento erróneo y título archivado que le dio origen. Esta disconformidad es fundamental para la determinación del error en ambos supuestos. Asimismo tal y como lo hace la doctrina, la cual también ha sido expuesta en el marco teórico, los entrevistados consideran que este tipo de error debería denominarse error en la calificación. Y en ese caso, los entrevistados consideran que no se encuentra regulado forma alguna de rectificación o cancelación de dichos asientos.
- En el caso de la pregunta N° 2, los entrevistados coinciden que si ante la calificación de un nuevo título se encontraran con un asiento precedente erróneo que genera la imposibilidad de inscripción, observarían o tacharían el título nuevo de la misma manera, pues como señalaron no existe posibilidad alguna de rectificación, cancelación o procedimiento alguna que haga frente al asiento extendido

erróneamente. Uno de los entrevistados expresó que esta postura es para no afectar el principio de legitimación; sin embargo, otro señaló la necesidad de advertir dicho error, dada la magnitud del mismo.

- Estas respuestas nos permiten arribar a que las observaciones o tachas que se efectuaron en las partidas registrales analizadas, corresponden a un criterio compartido por los operadores del Registro y no configuran casos aislados de calificación.
- En cuanto la pregunta N°3, entre las respuestas recogidas y las posturas que consideran tiene el Registro sobre este tipo de inexactitudes, puede advertirse características tales como la intangibilidad de los asientos erróneos, característica que comparten todos los asientos de inscripción en general. Asimismo han señalado características como su incapacidad de rectificación, y sobre todo se ha advertido que no es posible advertir dicho error pues no es mencionado en el TUO del Reglamento General Públicos. Algunas de las características señaladas coinciden con las expuestas en el presente trabajo de investigación. Asimismo, consideran que esta postura tiene su razón de ser para salvaguardar el principio de legitimación del asiento, sin embargo no niegan la afectación que le produce a los titulares registrales quienes también deberían tener la tutela de protección de sus derechos.
- Respecto a la pregunta N°4, los entrevistados coinciden que ante tales equivocaciones, existe la posibilidad de acudir a la vía judicial, pues de esta manera podría invalidarse el asiento erróneamente extendido, ello dada la inexistencia de un procedimiento administrativo especial que permita hacerlo. Además entre las garantías registrales existe la posibilidad de indemnización en estos casos. Sin embargo, uno de ellos determina que muchas veces, no es posible advertir el error cometido por el registro, considerando que un procedimiento administrativo en tanto no cancele el asiento, no afecta principio registral alguno. Asimismo se observa que los entrevistados coinciden en el daño que éstos asientos generan.

- Por mi parte, considero que es innegable que cualquier error de alguna manera producirá un daño; sin embargo, considero que en la medida que estos puedan ser advertidos y las posibles medidas para contrarrestarlos, los daños generados pueden acentuarse o atenuarse.

## CONCLUSIONES

1. En sentido estricto los asientos registrales son las inscripciones efectuadas en las partidas registrales, con sustantividad propia por la que consta la constitución, transmisión o modificación de un derecho luego de efectuada la calificación registral. Al presumirse exactos y veraces, se le atribuye la intangibilidad, sin embargo, en caso dichos actos sufran de algún vicio, su inscripción no conlleva a la convalidación de los mismos.
2. La calificación es el procedimiento mediante el cual las instancias registrales, verifican que los títulos reúnan las condiciones exigidas legalmente para su inscripción. Para ello se confronta la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción, advirtiendo la existencia de obstáculos que emanen de la partida, así como verificar la validez y naturaleza del acto inscribible. Sin embargo, existen restricciones en la calificación si se trata de documentos judiciales o administrativos, ya que la calificación no puede recaer en el fundamento de las decisiones tomadas en dichas resoluciones.
3. Inexactitud registral es todo desacuerdo entre lo registrado y la realidad extrarregistral. Dentro de su clasificación, destaca la inexactitud por su contenido, donde el Reglamento Registral solo reconoce los errores materiales y de concepto. En el primer caso, se advierte que la inexactitud se produce al extender el asiento por omitir o consignar erróneamente algún dato, entre otros supuestos establecidos en el ordenamiento; por otro lado, en los casos de error de concepto, se refiere a la malinterpretación del título, generada por la ambigüedad de éste.
4. Dentro de la clasificación de inexactitudes registrales, también tenemos los errores registrales, donde la causa de la inexactitud se

restringe a los errores generados por el registro, donde en el presente trabajo destacamos el error en la calificación. Este último supuesto se produce cuando las instancias registrales efectúan la inscripción de un título que no reunía los requisitos establecidos por nuestro ordenamiento, inadvirtiéndolo los alcances que encierra la calificación registral.

5. Para componer las inexactitudes registrales, nuestro ordenamiento regula las formas de corrección, entre las cuales tenemos: corrección por título modificatorio, corrección por sentencia firme, corrección por rectificación, la cual se aplica en los casos de errores materiales o de concepto, y corrección por cancelaciones, en este último caso, encontramos que los supuestos se encuentran específicamente señalados por el ordenamiento,
6. Los asientos registrales extendidos por incorrecta calificación, supone la inscripción de un título que no se encontraba apto para hacerlo. En ese sentido, además de las características que reviste todo asiento de inscripción, como su intangibilidad, reparamos que nuestro reglamento no admite forma de corrección alguna, asimismo, a menos de que se realice una profunda revisión en la partida registral, no existe procedimiento alguno que permita advertir dicha inexactitud.
7. El titular registral es aquel que consta en el registro como portador de un derecho o facultad, en el caso del titular del registro de predios, existe un derecho, facultad o expectativa sobre un inmueble. Al presumirse la validez de los asientos donde éstos derechos constan inscritos, el titular tiene la plena facultad para actuar conforme a ellos, a su vez que goza de la seguridad jurídica que el registro le ofrece, como no ser despojado de su derecho.

8. Los asientos registrales de inscripción extendidos por una incorrecta calificación afectan a los titulares registrales, ya que debido a características tales como su intangibilidad y la imposibilidad tanto de advertir este error así como subsanarlo, genera que los titulares registrales que vieron afectado su derecho por esta inscripción posterior errónea, no puedan ejercer plenamente su derecho inscrito.

## RECOMENDACIONES

1. Ampliar la tipología de inexactitudes registrales contempladas por el TUO del Reglamento General de Registro Públicos, de modo que el procedimiento de rectificación sobre cada una de ellas en particular sea lo más específico posible. Así, podrá establecerse las medidas más adecuadas y efectivas para la corrección en asientos o partidas registrales.
2. Implementar medidas que contribuyan a efectuar una mejor calificación, de parte de los Registradores y asistentes registrales, tales como un sistema digital completo de títulos archivados, o establecer un número máximo de títulos en calificación diario, teniendo en cuenta la complejidad de los actos a inscribir, de tal forma que se le dedique el tiempo oportuno a cada título para una adecuada calificación.
3. Permitir que los titulares registrales, al advertir algún error que afecte su derecho, puedan comunicar a los Registros Públicos la presencia del mismo, con la finalidad de que el órgano competente tome las acciones respectivas.
4. Crear un procedimiento administrativo especial que permita la rectificación de las partidas afectadas por errores en la calificación, de tal manera que no se vean vulnerados los derechos del titular registral.

## PROPUESTA

Habiendo determinado que los asientos registrales de inscripción extendidos por una incorrecta calificación afectan a los titulares registrales, la presente investigación propone implementar un procedimiento registral especial, ante los casos de asientos de inscripción indebidamente inscritos por el error expuesto.

### **Legitimados para solicitar el inicio del procedimiento:**

Se encuentran legitimados el titular registral que ve su derecho afectado, teniendo en cuenta que puede ser, cualquiera que tenga algún derecho inscrito en la partida. Sin embargo, dicho procedimiento también puede iniciarse de oficio.

### **Inicio del procedimiento:**

En la partida donde se extendió indebidamente el asiento, el Registrador, debe consignar (en calidad de nota marginal), los datos del asiento erróneo, así como la inexactitud propiamente dicha.

Ello con la finalidad de en un primer momento, poder advertir el error de calificación cometido.

### **Funcionario competente**

El Registrador luego de efectuar la anotación marginal señalada, deberá poner en conocimiento a la Gerencia Registral correspondiente, la cual mediante Resolución debidamente motivada, dispondrá las acciones previstas dependiendo de los supuestos establecidos a continuación.

### **Supuestos del procedimiento:**

Posteriormente y dependiendo de los efectos generados por dicho asiento se distingue:

#### ***a) En caso no existan asientos posteriores inscritos que deriven del asiento erróneo:***

En este supuesto se propone, luego de la anotación, otorgar un plazo para que las partes que consideren afectado su derecho debido a este error, puedan tomar las acciones respectivas, **ya sea inscribir una**

**anotación de demanda o presentar un título modificatorio.** Luego de dicho plazo y dependiendo del error, se procede a corregir de oficio o dejar sin efecto el asiento.

***b) En caso existan asientos posteriores inscritos que deriven del asiento erróneo:***

En este supuesto, solo se propone la anotación del error, no existiendo un plazo como en el caso anterior, pues aquí no se rectificará o cancelará el asiento de oficio. Cabe precisar que queda abierta la posibilidad de que en cualquier momento, quien ve algún derecho afectado pueda tomar las acciones correspondientes.

Debe tenerse en cuenta que dicha anotación, tal como ocurre en otros casos ante una nota marginal, no impide la posibilidad de futuras inscripciones.

➤ **La propuesta y el principio de legitimación:**

Como se sabe, el principio de legitimación, señala que una vez inscrito un derecho, solo puede invalidarse a través de su planteamiento en el órgano jurisdiccional o arbitral. Por lo que según lo señalado en la propuesta, rectificar los asientos o cancelarlos en algunos casos, podría socavar dicho principio. Sin embargo, considero que el principio de legitimación es inicialmente una garantía para todo aquel que accede al Registro. Es en función a dicha garantía, que en estos casos, ante posibles errores que solo generan una incorrecta publicidad, y en base a los cuales se realizan posteriores actos; debe imperar la seguridad de los titulares registrales cuyo derecho se encuentra correctamente inscrito, titulares que en su momento confiaron en la garantía de intangibilidad de los asientos, pero que hoy, ven afectado su derecho, bajo el argumento de cautelar un principio que en primer término busca la protección de dicho titular. Asimismo, en la exposición de motivos de la Ley N°30313 (ley de oposición al procedimiento de inscripción en trámite,

cancelación de asiento registral por suplantación y modificatorio de normas pertinentes) se sostenía el mal uso de algunos principios registrales, señalando que ante los casos de fraude inmobiliario se protegía a terceros adquirentes; mal uso que consideramos se presenta en el caso materia de investigación, respecto al principio de legitimación. Por otro lado, otros procedimientos, tales como el iniciado ante una duplicidad de partidas (regulado en el Capítulo II del Título V del TUO del RGRP), admite medidas como cerrar partidas registrales completas, con la finalidad de no continuar otorgando una incorrecta publicidad y por ende lograr la inscripción de actos que evidentemente derivarían en un conflicto posterior.

➤ **Posibles contradicciones con disposiciones del Reglamento de Registros Públicos:**

El procedimiento propuesto, no afecta disposiciones del Reglamento, tal como se señala a continuación:

- **Principio de Fe Pública Registral:**

La anotación del error, no impide las futuras inscripciones de nuevos actos. Ello porque se tutelan los actos que se hayan generado con anterioridad, debido a la publicación brindada por el mismo Registro. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que tal como señala el principio de fe pública registral, en caso de posible invalidez del acto, éste no afectará al tercero registral, **siempre y cuando las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales**. La anotación del error en la partida, que este procedimiento plantea, no configuraría la protección a este tercero registral.

- **Art 76 del TUO de RGRP:**

Este artículo señala que solo proceden las rectificaciones a solicitud de parte. Procede de oficio en caso de errores materiales; y para errores de concepto, solo procede de oficio cuando su corrección sea necesaria para la inscripción de otro

título.

Si bien en el procedimiento propuesto plantea la posibilidad de iniciarlo a solicitud de parte o de oficio. No consideramos que exista una contradicción, pues en primer lugar, este procedimiento trata de rectificar errores de calificación, no errores materiales o de concepto que son los únicos reglamentados. Asimismo, considero necesaria ambas posibilidades pues, en este caso mantener vigente un error solo genera perjuicio tanto al titular registral que ve afectado su derecho por la inscripción del asiento erróneo, y de los futuros otorgantes de un acto basado en la incorrecta publicidad.

- **Artículo 90 del TUO del RGRP:**

Este artículo prescribe que corresponde exclusivamente al órgano jurisdiccional la declaración de invalidez de los asientos registrales. Consecuentemente, no resulta procedente que mediante rectificación, de oficio o a solicitud de parte, se produzca declaración en tal sentido.

En este aspecto, vale aclarar, que en caso de darse el supuesto del literal a) planteado en el procedimiento, donde se señala que en determinados casos los asientos erróneos pueden dejarse sin efecto, no implica en modo alguno declaración de invalidez de los mismos. Por lo que no considero exista contravención alguna con dicho artículo.

- **Artículo 94 del TUO del RGRP:**

Este artículo nos señala los supuestos de cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas. A pesar que en uno de los supuestos del procedimiento planteado, se considera la posibilidad de dejar sin efecto los asientos registrales erróneos, no contraviene el artículo en análisis, puesto que en su apartado e) deja abierta la posibilidad de establecer otros supuestos de cancelación distintos a los ya previstos, como sería el caso de la propuesta planteada.

## BIBLIOGRAFÍA

### Materializada:

- ✓ Cabrera Ydme, E. (2000). *El procedimiento registral en el Perú*. Lima: Palestra.
- ✓ Caicedo Escobar, E. (2001). *Derecho Inmobiliario Registral*. Bogotá: Temis.
- ✓ Caicedo Escobar, E. (2001). *Derecho Inmobiliario Registral*. Bogotá: Temis S.A.
- ✓ Carneiro, J. (1988). *Derecho Notarial. Exposición sistemática*. Lima: Edina.
- ✓ Carzolio, M. M. (1997). *Derecho Registral y Notarial*. Lima: Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Federico Villarreal.
- ✓ Cebreira Ydme, E. (2000). *El procedimiento registral en el Perú*. Lima: Palestra.
- ✓ Coghlan, A. (1984). *Teoría General de derecho inmobiliario registral*. Buenos Aires: Abeledo Perrot.
- ✓ Diez Picaso, L. (1996). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial - Volumen II*. Madrid: Civitas.
- ✓ Esquivel Oviedo, J. (2007). *Guía Operativa de Jurisprudencia Registral*. Lima: Gaceta Jurídica.
- ✓ Gonzales Barrón, G. (2012). *Derecho Registral y Notarial*. Lima:

Jurista Editores E.I.R.L.

- ✓ Gonzales Barrón, G. (2016). *Sistema Registral y Contratación Inmobiliaria en la ley N°30313*. Lima: Ediciones Legales E.I.R.L.
- ✓ Huerta Ayala, O. (2013). *La Problempatica de la Buena Fe del Tercero Registral*". Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- ✓ Lacruz Berdejo, J. L., Sancho Rebudilla, F. d., Luna Serrana, A., Delgado Echevarría, J., Rivero Hernández, F., & Ramis Albesa, J. (2003). *Elementos de Derecho Civil* . Madrid: Dykinson.
- ✓ Moisset de Espanés, L., & Vaccaelli, H. (1994). *Sistema Registral Inmobiliario Argentina - Paraguay*. Zavalía: Editor BBAA.
- ✓ Ortiz Pasco, J. (2005). *Apuntes de Derecho Registral*. Lima: Dante Antonioli Delucchi.
- ✓ Pau Pedrón, A. (1995). *Curso de Práctica Registral*. Madrid: Universidad Pontificia Editorial: Comillas.
- ✓ Peña Bernaldo de Quirós, M. (1986). *Derechos Reales, Derecho Hipotecario*. Madrid: Sección de publicaciones de la Universidad de Madrid.
- ✓ Resolución 2023-2015-SUNARP-TR-L, 2023-2015 (Tribunal Registral 07 de Octubre de 2015).
- ✓ Resolución N° 1392-2015-SUNARP-TR-L, 1392-2015 (Tribunal Registral 16 de Julio de 2015).
- ✓ Scotti, E. (1980). *Derecho Registral Inmobiliario*. Buenos Aires: Universidad.

- ✓ Soria Alarcon, M. (1997). *Estudios del Derecho Registral*. Palestra.
- ✓ SUNARP. (1998). *Derecho Registral*. Lima: Gaceta Jurídica.
- ✓ Superintendencia Nacional de Registros Públicos. (2016). *Temas de Derecho Registral*.

#### **Desmaterializada:**

- ✓ Aliaga Blanco, L. E. (Julio de 2012). *Pontificia Universidad Católica del Perú*. Obtenido de LA DESNATURALIZACIÓN DE LA FINALIDAD: [http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/1666/ALIAGA\\_BLANCO\\_LUIS\\_DESNATURALIZACION\\_REGISTRO.pdf?sequence=1](http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/1666/ALIAGA_BLANCO_LUIS_DESNATURALIZACION_REGISTRO.pdf?sequence=1)
- ✓ Aliaga Huaripata, L. (2013). *Legitimación Registral*. Obtenido de [https://www.google.com.pe/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=12&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwjuk\\_6ai\\_LPAhUBwGMKHd3-ALg4ChAWCB8wAQ&url=http%3A%2F%2Fwww.derecho.usmp.edu.pe%2Fpostgrado%2Fmaestrias%2Fmaestria\\_derecho\\_civil%2Fmateriales%2F3ciclo%2FDerecho\\_Re](https://www.google.com.pe/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=12&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwjuk_6ai_LPAhUBwGMKHd3-ALg4ChAWCB8wAQ&url=http%3A%2F%2Fwww.derecho.usmp.edu.pe%2Fpostgrado%2Fmaestrias%2Fmaestria_derecho_civil%2Fmateriales%2F3ciclo%2FDerecho_Re)
- ✓ Anaya Castillo, J. (01 de Julio de 2015). *Derecho y Cambio Social*. Obtenido de Cancelación Administrativa de un Asiento: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5456852.pdf>
- ✓ Céspedes, L. (2014). *Derecho Registral*. Obtenido de <https://prezi.com/6xzpy4kbqkhv/el-derecho-registral/>
- ✓ Cusi, A. E. (06 de febrero de 2014). *Los principios registrales*. Obtenido de <http://andrescusi.blogspot.pe/2014/02/los-principios-registrales-derecho.html>

- ✓ De Reina Tartiere, G. (Febrero de 2012). *Dialnet*. Obtenido de El Derecho registral inmobiliario y el Registro: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4034057/2.pdf>
  
- ✓ Derecho Civil. (Agosto de 2014). *Información de Derecho Civil*. Obtenido de <http://www.infoderechocivil.es/2014/08/concepto-clases-asientos-registrales.html>
  
- ✓ Encilopedia Jurídica. (2014). Obtenido de <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/asiento-registral/asiento-registral.htm>
  
- ✓ Guerra Macedo, R. (S.F). *Academia*. Obtenido de El Registro de Predios, antecedentes y alcances: [https://www.academia.edu/7177533/EL\\_REGISTRO\\_DE\\_PREDIOS\\_ANTECEDENTES\\_Y\\_ALCANCES](https://www.academia.edu/7177533/EL_REGISTRO_DE_PREDIOS_ANTECEDENTES_Y_ALCANCES)
  
- ✓ Guevara Bringas, R. (2016). *Sistemas y Técnicas Registrales: Una visión comparatista*. Obtenido de [http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro\\_derecho\\_registral/revista/Doc trinas/Sistemas.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_registral/revista/Doc trinas/Sistemas.pdf)
  
- ✓ Jiménez Saavedra, H. (07 de noviembre de 2010). *Seguridad Jurídica y Gestión Pública*. Obtenido de <http://eseguridadjuridicaygestionpublica.blogspot.pe/2010/11/la-calificacion-juridica-registral.html>
  
- ✓ Jiménez Saavedra, H. (2012). *Derecho Registral Y Notarial*. Obtenido de <http://derechonotarialyregistral.weebly.com/derecho-registral2.html>

- ✓ K. G. (setiembre de 2008). *Derecho Registral*. Obtenido de <http://derechoregistrald5.blogspot.pe/>
  
- ✓ Kluwer, W. (2014). *Guías Jurídicas*. Obtenido de [http://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMTYzMTtbLUouLM\\_DxblwMD CwNzAwuQQGZapUt-ckhIQaptWmJOcSoAOIxZGzUAAAA=WKE](http://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMTYzMTtbLUouLM_DxblwMD CwNzAwuQQGZapUt-ckhIQaptWmJOcSoAOIxZGzUAAAA=WKE)
  
- ✓ Llaja Cueva, I. (01 de 07 de 2013). *Derecho y Cambio Social*. Obtenido de Procedimiento Registral: [http://www.derechoycambiosocial.com/revista033/PROCEDIMIENTO\\_REGISTRAL.pdf](http://www.derechoycambiosocial.com/revista033/PROCEDIMIENTO_REGISTRAL.pdf)
  
- ✓ Mayor del Hoyo, M. V. (Julio de 2015). *Revista de Derecho*. Obtenido de La protección del titular REGISTRAL: <http://www.revistaderecho.uchile.cl/index.php/RDEP/article/viewFile/37268/38808>
  
- ✓ Ortiz Pasco, A. M. (22 de Agosto de 2014). *Universidad San Martín de Porres*. Obtenido de [http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis\\_Doctrinario\\_Derecho\\_Registral.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf)
  
- ✓ Pinedo, M. (07 de Febrero de 2015). *Procedimiento Registral Peruano*. Obtenido de Procedimiento Registral: <http://procedregistral.blogspot.pe/>
  
- ✓ Universidad Peruana Los Andes. (2014). *Derecho Registral Y notarial*. Obtenido de [http://distancia.upla.edu.pe/libros/derecho/10/REGISTRO\\_NOTARIAL.pdf](http://distancia.upla.edu.pe/libros/derecho/10/REGISTRO_NOTARIAL.pdf)

- ✓ Ventura, G. B. (1982). Inexactitudes Registrales- Causas - Subsanciones. *Revista Notarial de Córdoba*, 198.
  
- ✓ Ventura, G. B., & Moisset de Espanés, L. (2009). *Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales*. Obtenido de [http://www.acaderc.org.ar/ediciones?b\\_start:int=4](http://www.acaderc.org.ar/ediciones?b_start:int=4)

# **ANEXOS**

# **ANEXO I**

# **ANEXO II**

# **ANEXO III**

# **ANEXO IV**

# **ANEXO V**

## GUÍA DE ENTREVISTA

Nombre:

Fecha:

Cargo:

### **Pregunta 01:**

Según el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. ¿Qué tipo de error es la inexactitud que se presentan en las partidas registrales analizadas. Error material o de concepto?. De no configurarse entre uno de ellos. ¿Le daría otra denominación al error advertido?. ¿Existe la posibilidad de rectificación o cancelación del mismo?

---

---

---

### **Pregunta N° 02:**

De encontrarse ante este error en la calificación de un nuevo título. ¿Efectuaría la misma decisión que en las partidas examinadas? (observar o tachar el nuevo título, alegando por ejemplo el principio de legitimación del asiento erróneo? )

---

---

---

**Pregunta N° 03:**

¿Cuál considera que es la postura del Registro ante los asientos de inscripción generados por el error en su calificación?. En base a ello, determine algunas características de estos asientos. ¿Considera que esta postura es adecuada o genera un perjuicio? ¿Por qué?

---

---

---

**Pregunta N° 04:**

¿Existe algún procedimiento registral que puede hacerle frente a este tipo de error, que permite aminorar los daños generados en el titular registral?. De no existir, ¿ lo consideraría importante?

---

---

---