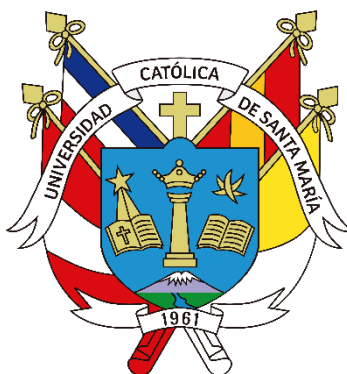


Universidad Católica de Santa María
Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas
Escuela Profesional de Derecho



**Análisis del impacto de la partida N° 04000857 del Registro de
Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Islay en los principios
registrales de Especialidad y Tracto Sucesivo. Caso Tohalinos.**

Tesis presentada por la Bachiller:

Ugarte Melo, Paola Miriam

ORCID: 0009-0000-3716-3709

para optar el Título Profesional de Abogada

Asesor:

Mg. Almenara Sandoval, Jorge Luis

ORCID: 0009-0004-8882-2398

Arequipa - Perú

2025

Dedicatoria

Para Amanda, Arnaldo y Miriam, por ustedes y para ustedes, por sostener mi mano a lo largo de este camino y nunca soltarla, por ser el suelo firme donde mis sueños crecieron y la brisa suave que me dio la fuerza para volar.

Análisis del impacto de la partida N° 04000857 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Islay en los principios registrales de Especialidad y Tracto Sucesivo. Caso Tohalinos.

INFORME DE ORIGINALIDAD

6%

INDICE DE SIMILITUD

7%

FUENTES DE INTERNET

3%

PUBLICACIONES

1%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1

idoc.pub

Fuente de Internet

2%

2

scr.sunarp.gob.pe

Fuente de Internet

2%

3

prensaregional.pe

Fuente de Internet

1%

4

issuu.com

Fuente de Internet

1%

Excluir citas

Apagado

Excluir coincidencias < 1%

Excluir bibliografía

Apagado

Agradecimientos

A la SUNARP y todos los colaboradores que en ella laboran y que he tenido el gusto de conocer. En esta institución he logrado afianzar la pasión por el derecho registral. De forma especial, manifiesto mi sincera gratitud a mi asesor, el Dr. Jorge Luis Almenara Sandoval.



RESUMEN

En la provincia de Islay existe un predio rústico denominado “Zona Lomas Catarindo y Posco – Mollendo”, el predio en mención a la fecha cuenta con una gran cantidad de copropietarios. Dado que inicialmente perteneció a la familia Tohalino Valencia a la fecha se tienen procedimientos judiciales que versan sobre la verdadera titularidad del predio y la porción que le corresponde a cada copropietario primigenio. Debido a tal situación y a las múltiples transferencias que se han suscitado es que la presente investigación ha realizado el análisis y evaluación del posible impacto sobre los principios registrales de Especialidad y Tracto Sucesivo en la partida N° 04000857 del Registro de Propiedad Inmueble de Islay. El estudio propuesto se realizó desde un enfoque cualitativo, empleando el método descriptivo que permitió analizar el caso concreto utilizando como población los títulos archivados que contienen los instrumentos públicos notariales que lograron dar reconocimiento a las inscripciones de las transferencias en cuestión. Como muestra se manejó la técnica del muestre de tipo no probabilístico por conveniencia al escogerse los títulos más relevantes que podrían estar implicados con el postulado de la investigación. Como técnica se escogió la observación documental de la información contenida en los partes notariales y partes judiciales. Como principales resultados de la tesis se obtuvo que la titularidad del predio se encuentra inscrita correctamente; sin embargo, se pudo advertir que no se han independizado, ni se ha requerido como requisito previo que las áreas objeto de transferencia cuenten con una partida independiente, con lo cual se arribó a la conclusión que podría existir en el futuro un impacto en la partida N° 04000857 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Islay ante la posible vulneración del Principio Registral de Especialidad.

Palabras claves: Registro, título, principios registrales.

ABSTRACT

In the province of Islay, department of Arequipa, Peru, there is a rural property known as “Zona Lomas Catarindo y Posco – Mollendo.” This property currently has a large number of co-owners. Originally belonging to the Tohalino Valencia family, there are now ongoing legal proceedings concerning the true ownership of the property and the portion that each original co-owner is entitled to. Due to this situation and the multiple transfers that have occurred, this thesis analyzes and evaluates the potential impact on the registration principles of Specialization and Successive Tract on entry No. 04000857 of the Islay Property Registry. The proposed study was conducted from a qualitative perspective, using a descriptive method that allowed for the analysis of the specific case by examining archived titles containing the public deeds that led to the registrations of the transfers in question. A convenience sampling approach was used, selecting the most relevant titles that could be involved in the research hypothesis. The technique chosen was documentary observation of the information contained in notarial records and judicial documents. The main findings of the thesis indicated that the ownership of the property is correctly registered; however, it was noted that the transferred areas have not been separated into independent entries, nor has it been required as a prior condition for the areas subject to transfer to have their own separate entries. It was concluded that there could be a future impact on entry No. 04000857 of the Islay Property Registry due to the possible violation of the Registry Principle of Speciality.

Key words: Register, title, registration principles.

ÍNDICE

DEDICATORIA	
AGRADECIMIENTOS	
RESUMEN	
ABSTRACT	
INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	3
1. Descripción del problema.....	4
2. Interrogantes del problema.....	6
2.1. Interrogante general	6
2.2. Interrogantes específicas	6
3. Justificación.....	7
4. Hipótesis.....	8
5. Objetivos	8
5.1. Objetivo general	8
5.2. Objetivos específicos	8
6. Antecedentes investigativos	8
6.1. Antecedentes nacionales	8
6.2. Antecedentes internacionales	9
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO.....	11
SUBCAPÍTULO I: PROCEDIMIENTO REGISTRAL	12
1. Los Registros Públicos en el sistema registral peruano	12
1.1. Definición.....	12
1.2. Finalidad.....	12
1.3. Historia del sistema registral peruano.....	13
2. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos	14
2.1. Garantías registrales.....	16
2.1.1. Autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales	16
2.1.2. La intangibilidad del contenido de los asientos registrales	16
2.1.3. La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro.....	17
2.1.4. La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley	17
2.2. Principios Registrales	18
2.2.1. Principio de Publicidad.....	18

2.2.2. Principio de Publicidad Material.....	19
2.2.3. Principio de Publicidad Formal	20
2.2.4. Principio de Rogación y Titulación Auténtica.....	21
2.2.5. Principio de Especialidad	22
2.2.6. Principio de Legalidad.....	24
2.2.7. Principio de Tracto Sucesivo	26
2.2.8. Principio de Legitimación	28
2.2.9. Principio de Fe Pública Registral.....	29
2.2.10. Principio de Prioridad Preferente	30
2.2.11. Principio de Prioridad Excluyente	32
3. Registro de Propiedad Inmueble.....	32
3.1. Características	33
3.1.1. El procedimiento registral es especial	33
3.1.2. El procedimiento registral es de naturaleza no contenciosa	34
3.1.3. El procedimiento registral no acepta apersonamiento de terceros:.....	34
3.2. El Libro Diario	35
3.3. El asiento de presentación.....	35
3.3.1. Etapas	37
3.3.1.1. Primera etapa: La rogación	38
3.3.1.2. Segunda etapa: La calificación.....	39
3.4. Medios impugnatorios.....	39
3.4.1. El Recurso de Reconsideración	40
3.4.2. El Recurso de Nulidad.....	40
3.4.3. El Recurso de Apelación	41
3.4.4. Partida Registral.....	42
3.4.4.1. Antecedentes	42
3.5. Estructura y clasificación	43
SUBCAPÍTULO II: ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL	45
1. Resoluciones sobre el reglamento	45
1.1. Resolución N° 296-2004- SUNARP/SN.....	45
1.2. Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN	46
1.3. Resolución N° 097-2013-SUNARP-SN	48
2. Resoluciones del Tribunal Registral	50
2.1. Resolución N° 561-2018-SUNARP-TR-L.....	50
2.2. Resolución N° 2309-2021-SUNARP-TR	52

2.3. Resolución N° 232-2023-SUNARP-TR	54
CAPÍTULO III: METODOLOGÍA	57
1. Enfoque	58
2. Método	58
3. Población y muestra.....	58
4. Técnica de la investigación	58
5. Instrumentos.....	58
CAPÍTULO IV: RESULTADOS Y DISCUSIÓN	60
1. Análisis del Caso.....	61
1.1. Descripción de la partida registral	61
1.2. Asientos registrales	63
1.3. Procesos judiciales.....	64
1.4. Posible vulneración de principios registrales	66
2. Sobre los objetivos.....	72
CONCLUSIONES	77
RECOMENDACIONES	79
REFERENCIAS	81

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Registro de Propiedad Inmueble sobre la partida N° 04000857	61
Figura 2: Asientos Registrales de dominio de la Partida Registral N° 04000857 del Registro de Propiedad Inmueble de Islay.....	62
Figura 3: Asiento Registral de la partida Regjstral N° 04000857 del Registro de Propiedad Inmueble de Islay.	63
Figura 4: Asiento registral C00542 de la partida Registral N° 04000857	69
Figura 5: Asiento registral C00540 en la partida Registral N° 04000857	70



INTRODUCCIÓN

En el Registro de Propiedad Inmueble de Islay-Mollendo existe la partida N° 04000857, misma que corresponde al predio rústico denominado “Zona Lomas Catarindo y Posco – Mollendo”, cuya titularidad era ejercida originalmente por la familia Tohalino Valencia pero que a la fecha se encuentra pendiente de pronunciamiento judicial debido a que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN refiere que el Estado es el verdadero propietario (Corte Superior de Justicia de Lima, 2025). Debido a ello y a disputas entre los propios hermanos Tohalino Valencia es que el porcentaje que corresponde a cada uno no se encuentra delimitado claramente, lo cual también será motivo de pronunciamiento judicial. Sin perjuicio de lo mencionado, se han visto diversos traspasos de acciones y derechos en relación con el inmueble en mención, las cuales se vienen concretando a través de escrituras públicas; lo cual motiva la idea de que podrían estarse vulnerando los principios registrales de Especialidad y Tracto Sucesivo. En ese sentido, el presente estudio se estructura por 4 capítulos referidos al planteamiento del problema, marco teórico, marco metodológico y resultados, respectivamente.

Dentro del primer capítulo, se pone en contexto y a mayor detalle el problema que se ha logrado identificar, como es la posible vulneración de los principios registrales de Especialidad y Tracto Sucesivo. Asimismo, se delimita como objetivo general el análisis del impacto en la partida N° 04000857 del Registro de Propiedad Inmueble y se detallan los objetivos específicos para culminar con la hipótesis del presente estudio.

En el segundo capítulo, referido al marco teórico, se han incluido temas a desarrollarse como el procedimiento registral, la partida registral y los principios registrales; cada uno de ellos es determinante para entender el modo de cómo opera el sistema registral en nuestro país y cuál es el papel que ocupan los principios registrales dentro de él. Únicamente de esta forma, desarrollando estos temas registrales es que se puede dar paso a la última parte del marco teórico donde se expone el caso Tohalinos.

En el tercer capítulo, que comprende el marco metodológico se detalla el enfoque, el método, población y muestra, técnica y los instrumentos utilizados en este estudio, dentro de los cuales se puede destacar que el enfoque cualitativo empleado es el que permitió el análisis documental de las escrituras públicas contenidas en los títulos que obran en el archivo registral que otorgaron reconocimiento a las creaciones de los asientos de

transferencias de acciones y derechos que ahora obran parte de la partida electrónica N° 04000857 del Registro de Propiedad Inmueble de Islay.

Finalmente, en el capítulo cuatro se desarrollan los hallazgos obtenidos con la investigación, donde a través de un exhaustivo análisis jurídico se puede dar paso al análisis del caso en concreto. En este capítulo se desarrolla claramente y se ejemplifica la postulación del impacto que propone la tesista, a través del contraste entre asientos registrales y las escrituras públicas que son presentadas ante el registro y que originan la inscripción de los actos. El capítulo cuarto finaliza con las conclusiones y recomendaciones que podrían ser adoptadas por la ciudadanía en general y por las instituciones competentes.





CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1. Descripción del problema

En nuestro país el sistema registral se encuentra definido como un sistema declarativo, teniendo en cuenta que el Perú contempla un enfoque que aúna el modelo registral español con cierta parte del modelo constitutivo. Es así que, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP es la institución encargada de publicitar actos y otorgar seguridad jurídica a los mismos, de acuerdo a lo contemplado en su misión. A nivel nacional, la SUNARP dispone con 79 oficinas registrales las cuales pertenecen a 14 zonas registrales.

Actualmente este sistema se compone por cuatro registros: Registro de Propiedad Inmueble, de Personas Naturales, de Bienes Muebles y de Personas Jurídicas; en donde un acto que va a tener acceso al Registro debe ser sometido por el procedimiento registral convencional, el cual comienza con la introducción de los denominados títulos, ya sea de forma física o virtual y culmina, de ser positivo el procedimiento, con la inscripción y generación del asiento correspondiente, almacenado en partidas electrónicas.

Una partida electrónica es el medio que almacena toda la información necesaria; en el caso del Registro de Propiedad Inmueble, se apertura una partida electrónica por cada bien, dentro de la cual se encuentra información referida a los antecedentes, la descripción del bien, que comprende su área, linderos y dimensiones perimétricas, los propietarios anteriores y actuales, las cargas y gravámenes a los que pueda estar sujeto y las cancelaciones de estos, todo ello distribuido en cinco rubros.

La Zona Registral de Arequipa - XII tiene cuatro oficinas registrales: Arequipa, Camaná, Castilla-Aplao e Islay-Mollendo; en donde el Registro de Propiedad Inmueble de Islay-Mollendo existe la partida N° 04000857, misma que corresponde al predio rústico denominado “Zona Lomas Catarindo y Posco – Mollendo”, que cuenta con una extensión de 5702.22 Hás. Este predio fue adquirido inicialmente vía inmatriculación por los hermanos Tohalino Valencia y las esposas, de quienes eran casados; dicha adquisición data del año 1995 de acuerdo con lo difundido a través de la partida registral. Fue objeto de algunas transferencias que concluyeron con otorgarle la titularidad exclusiva a Maria Jesus Valencia Nuñez Vda. De Tohalino. Sin embargo, años después la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN presentó una demanda de Nulidad de Acto Jurídico, con el fin de que se declare como propietario del bien al Estado y que los asientos inscritos de las transferencias entre Tohalinos sean cancelados.

Ante el fallecimiento de la propietaria del predio, los hermanos Tohalino Valencia recobraron la titularidad del bien vía traslado de dominio por sucesión intestada, lo que motivó que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales demandara a los nuevos propietarios por la misma razón que demandó a su anterior propietaria.

Teniendo en cuenta que las anotaciones de demanda no impiden que los titulares puedan tener libre disposición sobre su propiedad, se inscribieron diversos actos sobre la partida en cuestión, tales como: independizaciones, donaciones de acciones y derechos, traslado de dominio (por sucesión testamentaria y por sucesión intestada), compraventa de acciones y derechos, hipotecas, etc. Lo importante de esta cadena de actos es que los múltiples propietarios existentes nunca realizaron una separación y reparto de las acciones y derechos, tampoco una determinación de alícuotas, o en el mejor de los casos una división física del predio, omisión que a la fecha trae consecuencias negativas no solo para los copropietarios primigenios del predio, también para quienes han adquirido algún porcentaje de derechos o planean hacerlo.

Ante la situación planteada, en la partida registral se pueden apreciar diversas inscripciones de transferencias de acciones y derechos, ya sean a título gratuito o a título oneroso, pero el panorama se vio complicado al momento de definir el límite que cada hermano Tohalino Valencia podía disponer sobre el predio. Al tratarse de un terreno de gran extensión, no tardaron en iniciarse procesos judiciales entre los mismos copropietarios del predio que desencadenaron una serie de inscripciones de medidas cautelares en la partida, siendo las principales: medida cautelar de anotación de demanda y medida cautelar de no innovar.

Respecto a la última medida cautelar mencionada, se dictó la prohibición de que uno de los copropietarios efectúe operaciones orientadas a transferir de acciones y derechos, tanto como copropietario o poseedor según todo acto jurídico o denominación, esta disposición también alcanzaba a los codemandados en dicho proceso, quienes también tenían derechos sobre el predio. El demandado principal había otorgado decenas de escrituras públicas de compraventa de derechos y acciones sobre el predio a favor de otras personas, terceros que ante la inscripción de esta medida cautelar no pudieron acceder al registro a fin de figurar como propietarios de lo que habían comprado.

Posteriormente, el juzgado correspondiente dictó aclaración de la medida cautelar, mencionada líneas arriba, indicando que la prohibición de disposición no alcanzaba a los

actos realizados sobre acciones y derechos que adquirieran en forma posterior a la implementación de la medida cautelar, lo que generó una presentación masiva de títulos, tanto nuevos, como antiguos que no habían logrado acceder al Registro por la medida cautelar primigenia.

Finalmente, el mismo juzgado dictó modificación de la medida cautelar, disponiendo que la misma alcanzaba a cualquier acto que el demandado y los codemandados pretendan realizar sobre el predio, incluido respecto de acciones y derechos que pudieran adquirir con posterioridad; en esta parte es importante mencionar que a la fecha de presentación de esta última medida existían trámites pendientes sobre inscripción de compraventas, los mismos que se verían afectados por esta nueva disposición y que ante todo lo señalado merecen ser materia de análisis a fin de determinar la raíz de la controversia, el papel que el Registro mantiene ante este contexto y la importancia que se le da al comprador/usuario respecto a los actos jurídicos que realizaron.

Teniendo en cuenta lo desarrollado, se podría estar vulnerando algunos de los principios registrales normados en nuestro país, por lo que la presente investigación desarrollará específicamente dos de ellos: el Principio de Tracto Sucesivo y el de Especialidad. Respecto al primero en mención, al tratarse sobre la cadena sucesiva ininterrumpida de actos, resulta importante al momento de dilucidar la titularidad tanto del predio como de los porcentajes que fueron transferidos. Respecto al segundo en mención, se hace énfasis en el sentido que al establecer que por cada inmueble se apertura una partida registral, motiva al estudio de la necesidad de que cada área transferida sea independizada con la consigna de evitar pluralidad de titulares y confusión respecto a las áreas que le corresponden a cada uno de ellos.

2. Interrogantes del problema

2.1. Interrogante general

¿Cuál es el impacto de la partida N° 04000857 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Islay en los principios registrales de Especialidad y Tracto Sucesivo?

2.2. Interrogantes específicas

¿Cuál es el procedimiento registral y cada una de sus etapas, desde la presentación de un título, los plazos, el desarrollo, hasta la conclusión del procedimiento?

¿Cuáles son las partes que integran una partida registral, es decir, cada uno de los rubros, su importancia y funcionalidad; así como los beneficios que aportan para la publicidad e inscripción de títulos?

¿Cuáles son los principios registrales que son parte del sistema peruano y en específico los de Especialidad y Tracto Sucesivo, la forma en que se aplican al momento de calificar los procedimientos registrales y en el presente caso si se encuentran vulnerados?

3. Justificación

El presente estudio es importante para la sociedad porque evalúa el contenido y lo que considera la presencia de una partida registral, aspectos que no toda la población conoce, también el transcurso que debe seguir un correcto procedimiento registral y todas sus etapas. Específicamente, se estudia la partida N° 04000857, la cual al encontrarse con medidas cautelares inscritas que impiden el acceso de ciertas transferencias, permite el análisis de ambas figuras, cómo se contraponen entre sí y cuál es la posición de los terceros en medio de ello. Además, se analiza desde la norma general en materia registral, es decir el TUO del RGRP, hasta normas específicas como el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. También se adopta del sistema legal el estudio de la parte concerniente al tema del Código Civil y del Código Procesal Civil sobre las figuras de las medidas cautelares implementadas y el desarrollo de las mismas con los actos jurídicos realizados. Asimismo, se analiza parte de la Ley del Procedimiento Administrativo General. Siendo de gran importancia para el ámbito jurídico debido a que se obtendrá un resultado de acuerdo con la hipótesis planteada, así como el análisis de los artículos en cada normativa mencionada. Todo ello, generará mayor claridad respecto a los criterios que son empleados al momento de calificar títulos cuya rogatoria son similares a la del presente caso. La presente investigación beneficiará a la tesista debido a que, en razón a los conocimientos adquiridos en la casa de estudios, posteriormente en la institución donde se han realizado las prácticas pre y profesionales, es que el ámbito en el que actualmente desempeña labores, es en materia registral, al ocupar el cargo de Asistente Registral en la SUNARP. Al estar estrictamente ligada la presente tesis al derecho civil, derecho administrativo y derecho registral será realmente enriquecedor académicamente para la tesista y de futura aplicación en su labor.

4. Hipótesis

Es probable que exista un impacto en la partida N° 04000857 del Registro de Propiedad Inmueble de Islay, debido a la posible vulneración de los principios registrales de Tracto Sucesivo y Especialidad en los actos que fueron materia de inscripción.

5. Objetivos

5.1. Objetivo general

Analizar el impacto de la partida N° 04000857 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Islay en los principios registrales de Especialidad y Tracto Sucesivo.

5.2. Objetivos específicos

Describir el procedimiento registral y cada una de sus etapas, desde la presentación de un título, los plazos, el desarrollo, hasta la conclusión del procedimiento.

Desarrollar las partes que integran una partida registral, es decir, cada uno de los rubros, su importancia y funcionalidad; así como los beneficios que aportan para la publicidad e inscripción de títulos.

Analizar los principios registrales que son parte del sistema peruano y en específico los de Especialidad y Tracto Sucesivo, la forma en que se aplican al momento de calificar los procedimientos registrales y en el presente caso si se encuentran vulnerados.

6. Antecedentes investigativos

6.1. Antecedentes nacionales

Livia (2022) tiene como objetivo general presentar los fundamentos para la cualificación de una iniciativa de reforma legal para la aplicación que es obligatoria del Sistema Registral en el Perú que es constitutivo puede asegurar de forma más efectiva el derecho de propiedad. Asimismo, su enfoque del estudio es cualitativo y su tipo de metodología jurídica es dogmático y propositivo. Como población emplea leyes y normas jurídicas, es de relevancia jurídica al contribuir a la reducción que es significativa en la esfera judicial en el ámbito civil y penal. Como conclusiones se tiene que las transferencias de bienes bajo el sistema consensualista no produce efectos beneficiosos para el Perú, también que nuestro sistema registral no ha evidenciado seguridad jurídica para la sociedad, entre otras. El análisis de esta tesis resulta necesario para la tesista en el sentido que dentro de sus objetivos específicos identifica las oportunidades que surgen de un Sistema Registral

Constitutivo y establece la fórmula legal para aplicar dicho sistema en nuestro país, situación intrínseca al Principio de Tracto Sucesivo, lo que refiere a la correcta transferencia en secuencia de transmisión de la propiedad, en este caso, de los bienes inmuebles.

Guerra (2020) considera que el objetivo principal es aclarar si la inscripción de un título que está pendiente de registro será obstaculizada por el título presentado posteriormente. El método empleado es el cualitativo, ya que analiza el RGRP, así como Precedentes de Observancia Obligatoria y resoluciones emitidas por el Tribunal Registral, siendo estos instrumentos jurídicos la población empleada. Su importancia jurídica radica en el desarrollo de los dos supuestos tanto de compatibilidad e incompatibilidad con un título pendiente, lo cual se tiene regulado en el artículo 26 del TUO del RGRP. Como conclusiones señala que la respuesta puede variar teniendo en cuenta al título que se registre después del título que está pendiente de inscripción, identificando a la compatibilidad e incompatibilidad como el aspecto que dará mérito a su inscripción o a la denegatoria. Este análisis contribuye con la presente tesis, siguiendo el orden de que en la partida N° 04000857, con la anotación de la medida cautelar de no innovar y sus modificaciones, existieron títulos pendientes que fueron materia de consulta e incluso pudieron verse afectados por la implementación e inscripción de la medida.

6.2. Antecedentes internacionales

Herrera (2021) ha desarrollado como objetivo el estudio de la corrupción que existe en el ámbito administrativo en el Registro Público de la Propiedad de Michoacán y las causas que propician tal situación, así como el análisis del sistema constitutivo y sus ventajas; y para ello, describe el procedimiento y los principios registrales considerados en el país de México. Utiliza un método cualitativo y analiza como población todo el marco jurídico nacional del derecho de propiedad tanto en México como en el extranjero. La importancia jurídica se desarrolla dentro del contexto de que el derecho de propiedad no solo está garantizado por el marco jurídico nacional, además también está contemplado en la DUDH. Por ello, dicha tesis merece ser materia de análisis a fin de determinar las similitudes entre los sistemas de los países de Perú y México, así como de los principios registrales.

Cuevas (2021) desglosa que publicidad suficiente es un requisito obligatorio por la normativa de su país para que pueda lograr que el derecho real tenga efecto frente a

terceros en general o sujeto pasivo general. Asimismo, busca clarificar la regulación, procedimiento y consolidación del conflicto existente entre la publicidad registral y posesoria a través del método cualitativo con el estudio de población: antecedentes doctrinarios, jurisprudenciales y registrales, también de los principios previstos por la Ley Nacional Registral como cuerpo normativo central en la regulación del sistema registral argentino.





CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

SUBCAPÍTULO I: PROCEDIMIENTO REGISTRAL

1. Los Registros Públicos en el sistema registral peruano

Basilio (2023) refiere que estos registros públicos son herramientas legales que se encuentran organizadas digitalmente y proporcionan determinadas garantías dentro del sistema de registros en Perú; esto incluye aspectos como la revitalización económica del país y el refuerzo de la garantía jurídica de certeza en las transacciones legales. El autor también indica que la disciplina legal conocida como derecho registral surge oficialmente con la promulgación de la ley de 1888, que establece el Registro de Propiedad Inmueble; desde entonces, el derecho registral ha progresado con modificaciones en los procesos de inscripción y publicidad registral. Además, ha contribuido a estructurar institucionalmente los actos jurídicos, derechos o situaciones jurídicas sujetas a inscripción en los Registros Públicos.

1.1. Definición

De acuerdo al TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, SUNARP (2012), el procedimiento registral es único, es no contencioso y su objetivo es inscribir un título; este no permite que se dé la intervención de terceros una vez iniciado el procedimiento, ni se permite la oposición al registro. Las solicitudes que se han presentado con este propósito no han sido consideradas en el proceso de registro y el Registrador las va a desestimar de inmediato, sin que exista la posibilidad de apelación.

El jurista español Peña (2001) lo define como un grupo de derechos, establecidas por la ley, orientadas a consideración que el registro de un inmueble sea inscrito en el Registro de la Propiedad, con el fin de declarar de manera oficial su situación legal. De acuerdo a lo señalado por el autor, a través del proceso de registro, se ejerce la labor registral en relación con la situación jurídica de un bien inmueble específico, mediante la publicación y confirmación formal de su estado legal.

Diez (1992) refiere que el procedimiento registral comprende una secuencia de acciones que se realizan desde que una persona inicia o solicita un registro hasta que el trabajador responsable del registro dicta una decisión sobre la solicitud.

1.2. Finalidad

El objetivo del procedimiento del registro es inscribir títulos, y este proceso comienza con su presentación en la Oficina del Diario; la SUNARP (2012), a través de los dos

primeros párrafos del art. 7 del TUO del RGRP define el término título para efectos de la inscripción de los documentos que sustentan de manera directa el derecho o acto que se pretende inscribir, y que por sí mismos demuestran clara e irrefutablemente su existencia. La norma también indica que se consideran extracto del título aquellos documentos que, a pesar que no sostienen de manera rápida la inscripción, han contribuido de manera que complementen para que esta pueda llevarse a cabo.

1.3. Historia del sistema registral peruano

El sistema registral vigente en Perú es el fruto de un proceso de desarrollo y evolución que ha tenido lugar durante siglos. De esta forma, de acuerdo con Gonzales (2018) fue en el siglo XV, con el desarrollo de la economía capitalista, cuando surgió inicialmente la creación de un registro que asegure la concesión de crédito entre los comerciantes de aquel tiempo fue fundamental; con el transcurso del tiempo, esta necesidad se consolidó, esta idea inicial sufrió una transformación hasta que se consolidó la idea de utilizar el registro como medio para proteger la propiedad. Es así que el autor aclara que el objetivo principal era garantizar tanto la protección del comprador como la del crédito territorial, además de simplificar los procedimientos ejecutivos y los derechos de los acreedores, así como los principios esenciales de "publicidad" y "especialidad" se establecieron para establecer un sistema seguro en tres aspectos: certeza sobre la propiedad, seguridad en las transacciones de bienes y claridad respecto a la prioridad del crédito.

Gutierrez (2021) en la investigación de su tesis señala que con el paso del tiempo, las ideas fundamentales de resguardo, publicidad y seguridad en el registro evolucionaron y se refinaron en principios registrales más complejos y especializados, como los establecidos en el Código Civil exactamente en el libro IX, ya que el 14/10/1994, se instituyó nuestro actual sistema registral mediante la Ley N° 26366, que creó el Sistema Nacional de los Registros Públicos y la SUNARP, la cual garantiza la intangibilidad de los registros, salvo por modificaciones posteriores o decisiones judiciales firmes, asegura la seguridad jurídica. La autora en su tesis también señala que la finalidad esencial del sistema registral en nuestro país es ofrecer visibilidad de la información precisa contenida en los registros, ofreciendo protección legal frente a terceros. Sin embargo, este propósito se ve comprometido por la duplicidad de registros en el sistema, que distorsiona los principios registrales al posibilitar que se pueda realizar la inscripción de conflictos jurídicos incompatibles sobre un mismo bien en registros distintos.

Por otra parte, Gálvez (2010) es de la opinión que la perjudicial duplicidad de partidas se manifiesta en la divulgación de información imprecisa e incluso contradictoria cuando existen dos o más registros que inscriben simultáneamente actos y contratos, situación que va en contra de los propósitos del registro.

Por añadidura, Torres (2021) concluye que, desde su perspectiva, la garantía jurídica en el sistema registral de nuestro país es cuestionable porque la SUNARP reconoce la existencia de duplicidad de registros en su propio reglamento; esto implica que, en lugar de proporcionar certeza, esta situación crea confusión y propicia errores al no identificar claramente quién es el verdadero propietario de un bien inmueble. El autor concluye que a pesar de sus efectos perjudiciales, es innegable que la duplicidad de registros es una realidad en el sistema registral en el Perú, de manera especial en lo que se trata de predios, debido a 3 razones clave: el registro de inmuebles sin planos, la ausencia de supervisión de las áreas sobrantes y la inexistencia de un sistema catastral integral, las dos primeras causas mencionadas son consecuencia de la limitada tecnología disponible en los primeros períodos del Registro de Inmuebles.

En efecto, Gálvez (2010) expresa que, en los inicios del registro, los predios se han inscrito sin planos, restringiéndose a descripciones geográficas o abstractas que no permitían localizar de manera precisa la ubicación exacta del predio.

2. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos ha sido creada en 1994 por la Ley N° 26366, como respuesta a la necesidad de centralizar y modernizar los registros públicos del país; la gestión era fragmentada y se encontraba a cargo de diferentes entidades. La SUNARP se constituyó con la finalidad de que se garantice la certeza jurídica, transparencia y accesibilidad en el ámbito registral, facilitando la inscripción y consulta de documentos relacionados con bienes inmuebles, vehículos, marcas, patentes, entre otros (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos [SUNARP], 2023). Desde su fundación, la entidad ha trabajado para garantizar que las inscripciones sean rápidas, claras y confiables, facilitando al establecimiento formal de los derechos de dominio y otros derechos asociados, lo que resulta fundamental para la estabilidad del sistema económico y la seguridad de las transacciones legales en el país.

Entre las principales funciones de la SUNARP se encuentra la administración de registros esenciales para la vida jurídica del país, donde se inscriben los derechos de propiedad y

las diversas cargas que pesan sobre bienes inmuebles, el Registro de Vehículos, el Registro de Personas Jurídicas y el Registro de Propiedad Intelectual. A través de estas inscripciones, SUNARP asegura la publicidad y la seguridad jurídica de los actos y documentos que afectan los derechos patrimoniales de los ciudadanos y las empresas, siendo clave para prevenir conflictos legales vinculados con la propiedad y la condición de titular de los bienes.

Con el paso del tiempo, la SUNARP ha logrado avances en la digitalización de sus servicios, lo que ha permitido a los ciudadanos y profesionales del derecho obtener sobre la información registral de forma eficiente y en tiempo real; esta modernización ha sido parte de un proceso continuo para hacer los registros más accesibles, transparentes y seguros, facilitando tanto la consulta como la inscripción de documentos en línea. Además, la SUNARP cumple un rol esencial en la lucha de reducir la informalidad, promoviendo la formalización de la propiedad y otros derechos, lo cual es vital para el desarrollo económico y social del país; mediante su labor, la SUNARP garantiza el resguardo de los derechos de propiedad y contribuye a el fortalecimiento de la seguridad en el marco normativo y registral, esencial para el fortalecimiento del Estado de derecho en el país.

De acuerdo con Gonzales (2010) el Registro Público se constituye en un mecanismo clave para fortalecer la seguridad jurídica, ya que, a diferencia de otras entidades estatales, ofrece información más exacta; además, los datos que proporciona cuentan con el respaldo de la legitimidad y la fe pública, esto convierte la información en un dato jurídico público, facilitando a los profesionales del derecho la posibilidad de identificar y comprobar situaciones legales de su interés, lo que aporta garantía al movimiento de bienes y servicios.

El autor añade que el Registro Público es una institución que es ordenada y regida bajo determinados principios y normas la cual tiene como objetivo difundir información específica, atribuyéndole características o efectos legales que se extienden a terceros mediante la publicidad y se presume que cualquier individuo tiene conocimiento de la misma.

Rimassa (2015) indica que las funciones del Registro Público son parte integral y se llevan a cabo dentro del contexto del sistema registral, el cual constituye un sistema de organización registral basado en principios congruentes que han inspirado generar, a

través del derecho registral, la certeza jurídica en el intercambio de bienes y la creación de relaciones sobre los mismos, facilitando la protección de los terceros mediante la publicidad de derechos, actos, contratos y situaciones jurídicas que pueden ser impugnadas.

Por otro lado, respecto a los demás sistemas registrales que existen en el mundo el autor González (2010) indica que el sistema registral se ha caracterizado de manera principal por ser declarativo, lo que implica que se pueden categorizar los sistemas registrales según las consecuencias de la inscripción en sistemas de tipo declarativo (que generan oposición) o constitutivos; al respecto, el autor establece que en los sistemas donde se emplea la inscripción constitutiva, el registro es crucial para la adquisición o creación de un derecho; por otro lado, la inscripción no supone el derecho ni lo establece entre las partes, pero sí permite que dicho derecho sea válido y ejecutable frente a terceros que no estén registrados; así mismo, los sistemas registrales declarativos, son opcionales, con el propósito de brindarle publicidad al derecho para aumentar su seguridad.

2.1. Garantías registrales

2.1.1. Autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales

Sánchez (2016) respecto a esta garantía indica que está referida a la potestad de evaluación que poseen los funcionarios para constatar la legalidad de los documentos remitidos para su registro, sin estar bajo la influencia de directrices o instrucciones de otros órganos. El autor también explica que está comprendida dentro de las garantías debido a que brinda la certeza de que las decisiones que emitan los registradores y los vocales del Tribunal Registral como parte de la segunda instancia no se verá influenciada ni contará con la intervención de terceros, lo que le da la calidad de autónoma en tanto no sea revocada debido a impugnación judicial.

Al respecto, los autores Camps et al. (2004) opinan que el concepto de autonomía implica una descripción específica que las partes, así como de las limitaciones o condiciones a las que están sometidas en su posición inicial.

2.1.2. La intangibilidad del contenido de los asientos registrales

Sánchez (2016) sostiene que esta garantía refiere que lo que contiene las inscripciones realizadas en el registro no puede ser modificado, la única manera de que tal situación suceda es a través de un título modificatorio de fecha posterior o a través de una sentencia

judicial firme. Del mismo modo menciona que esta garantía constituye otro factor fundamental para preservar la estabilidad del sistema registral, puesto que si las inscripciones empiezan a desaparecer o su contenido se altera sin un documento posterior o un mandato judicial que lo justifique; comprende la obligación del Estado de divulgar la realidad presentada por las partes a fin de consolidar el derecho registrado, otorgándole así la presunción de veracidad.

2.1.3. La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro

Cervantes (2020) indica que se establece un proceso previo, bajo regulación notarial y registral, con el fin de garantizar la estabilidad jurídica en la formulación de derechos reales y en los contratos privados de bienes inmuebles. El autor concluye que este enfoque se puede denominar como una forma de prevención de seguridad jurídica, dado que el Estado respalda dos instituciones legales (el notariado y los registros públicos) para asegurar los derechos y prevenir disputas legales.

La autora dominicana Adames (2023) refiere que la certeza legal en el ámbito registral tiene seguridad estática y dinámica, que describen a quiénes protege el registro. La seguridad registral estática implica a la protección brindada al titular registrado, en cambio, la seguridad dinámica está orientada en la protección otorgada a terceros que confían en el registro para realizar contratos. Ambas categorías contribuyen a asegurar la integridad del sistema jurídico registral.

2.1.4. La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley

La tesista Zuñiga (2019) respecto a este literal menciona la existencia de una compensación que surge debido a un error en el registro; sin embargo, el texto no especifica quién debe asumir la responsabilidad ni realizar el pago de esta compensación al administrado. La tesista también concluye que, no se detalla cómo se debe calcular la compensación a pagar ni qué tipos de errores pueden dar lugar a una compensación por los daños que dicho error ocasione al administrado.

Villegas (2011) expone que el diseño del sistema registral en Perú, junto con el diseño del procedimiento registral, no incluye obligaciones particulares para los ciudadanos en el procedimiento registral, obligaciones que estén relacionadas con su participación. El autor también comenta que la falta de pautas claras y de incentivos para que los

ciudadanos actúen de acuerdo con estándares éticos en el registro, deja al diseño expuesto a vulnerabilidades. Un claro ejemplo, de uno de estos deberes que no fue impuesto por ley es la atención y cuidado posterior a la adquisición del derecho, en este caso, sobre un bien inmueble, puesto que al existir determinados servicios registrales gratuitos los administrados a fin de continuar salvaguardando su derecho pueden suscribirse a los mismos.

2.2. Principios Registrales

Pérez (1989) sostiene que los principios registrales describen qué es y para qué sirve el Registro Público de la Propiedad, estos principios están estrechamente interconectados entre sí, de modo que no pueden considerarse de forma aislada; su nombre hace referencia a la estructura técnica y al análisis del Registro Público de la Propiedad: proporcionan una explicación tanto teórica como práctica de su función.

Gonzales (2009), al analizar el tema, se menciona que en la evolución de la técnica jurídica durante el último siglo ha surgido un enfoque metodológico que busca en los conjuntos de normas del Derecho privado que constituyen directrices que, en su calidad de principios, guían la materia estudiada y permiten resolver situaciones específicas, quizás los primeros en seguir esta dirección hayan sido los civilistas alemanes, quienes posiblemente hayan exagerado al sostener que ninguna materia puede ser abordada sin hacer referencia a estos principios.

Actualmente, los principios registrales son uno de los instrumentos mayormente empleados en la calificación registral, es la pauta que siguen los funcionarios encargados del registro al verificar los títulos presentados y su adecuación a la normativa vigente. Estos principios registrales son los que muestran el camino al momento de emitir un primer pronunciamiento en el curso normal del procedimiento registral; ante una situación específica, cada uno de los principios da luz del paso a seguir o también, la forma de subsanar una observación, de corresponder.

2.2.1. Principio de Publicidad

La Presidencia de la República del Perú (1984), por medio del art. 2012 del Código Civil refiere que se asume que todo individuo tiene acceso a los datos incorporados en las inscripciones, sin posibilidad de demostrar lo contrario mediante prueba.

Costa y Martínez (1957) comenta que uno de los principios fundamentales en nuestra legislación es el conocido como "la ley se presume conocida por todos", esto significa que, tras la correcta publicación de una norma jurídica, entra en vigencia y se considera que todos los individuos sujetos al ordenamiento jurídico tienen conocimiento de ella.

Velásquez (2020), respecto a este principio, aclara que en el Perú no está expresamente incluido en el Código Civil ni en ninguna otra norma escrita del sistema jurídico peruano; no obstante, su existencia puede ser inferida mediante la interpretación de los art. 51 y 109 de la Constitución Política de 1993, este principio deriva del concepto de publicidad de las normas constitucionales mencionadas en dichos artículos.

Ortiz (2021) por su parte trae a colación que generalmente se menciona que los principios registrales, aunque no constituyen fuentes directas del derecho registral, representan una síntesis técnica del sistema jurídico hipotecario; sin embargo, para una comprensión adecuada, es crucial interpretarlos de manera conjunta y no de forma aislada. El autor manifiesta en este contexto que, a pesar de las numerosas clasificaciones propuestas, la más apropiada es aquella que identifica al principio de publicidad como fundamental, ya que abarca los demás principios, este principio se aborda desde dos perspectivas o dimensiones, que están directamente conectadas con las vertientes registrales.

2.2.2. Principio de Publicidad Material

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP, 2012) en el Título III del Reglamento General de los RRPP ha señalado sobre la Publicidad Formal que el Registro proporciona divulgación legal a los diferentes actos o derechos que se registran, el término "inscripción" incluye las anotaciones preventivas, a menos que el Reglamento las distinga explícitamente, el contenido de los registros afecta a terceros aunque estos no tengan conocimiento de manera directa de ellos.

La institución referida en el Reglamento del Servicio de Publicidad Registral, específicamente en el art. 5 delimita los efectos de la publicidad materia como el efecto de cognoscibilidad, el cual ha dispuesto que el contenido de la inscripción registral vincula a terceros incluso si no tienen conocimiento efectivo de ello, a menos que exista una disposición que demuestro lo opuesto; el efecto de inoponibilidad (SUNARP, 2015).

Para Moisset (2015) la publicidad material, cuando se limita a ser declarativa, reconoce que el derecho real existe independientemente del registro; en este caso, la función principal de la publicidad es hacer que el derecho sea oponible. Por el contrario, el autor

argumenta que cuando la publicidad es constitutiva, significa que el derecho real no existe legalmente hasta que se haya realizado la inscripción correspondiente.

2.2.3. Principio de Publicidad Formal

La SUNARP (2012) en su título II del TUO del RGRP consigna que el Registro es público, la divulgación formal de los registros resalta que cualquier individuo pueda conocer el contenido completo de las inscripciones registrales y, en términos universales, obtener detalles del archivo del Registro, el personal encargado del Registro no puede mantener confidencial la información almacenada a menos que existan prohibiciones explícitas según las normativas del Registro.

Es importante acotar, que la SUNARP a través de la creación y divulgación de diversos sistemas ha ofrecido al alcance de la población de modo general, la oportunidad de obtener los datos registrados en el Registro de forma sencilla y gratuita. Un claro ejemplo es el sistema denominado “Conoce Aquí”, a través del cual pueden ser visualizadas las partidas registrales; de esta forma, al poder acceder en tiempo real pueden ser conocedores del contenido de la partida de su interés, así como de los derechos que en ella consten, entre otros.

Para Fernández (1982) la publicidad formal es el método o medio mediante el cual se accede al estado registral; es decir, es la forma en que se presenta el registro, implica el derecho que posee el individuo para conocer el contenido de los libros (entendiendo por libros tanto los registros como la documentación adicional del registro); en resumen, es el instrumento informativo que organiza un servicio diseñado para proporcionar información sobre el contenido de los registros.

Ortiz (2021) sobre el Principio de Publicidad Formal argumenta que a diferencia de la Publicidad Material, la protección ofrecida se caracteriza por ser preventiva, facilitando acciones previas para proteger derechos específicos y así prevenir problemas similares a los que hemos discutido anteriormente respecto a dicho principio (o similares); el principio subyacente es garantizar la seguridad en las transacciones inmobiliarias y, en última instancia, en el mercado. No obstante, el autor reconoce que en este punto puede haber malentendidos sobre cómo aplicar esta perspectiva preventiva de manera formal.

Otras herramientas puestas a disposición por la SUNARP son las denominadas “Alerta de Inscripción” y “Alerta de Publicidad”, ambas de carácter gratuito; la primera, involucra la advertencia de presentación de títulos que afectan una partida registral que los usuarios

hayan afiliado; y la segunda, advierte las solicitudes de publicidad respecto a partidas del Registro de Predios. De esta forma se concreta la protección mencionada anteriormente pues el derecho de los usuarios puede ser salvaguardado de forma preventiva ante una situación irregular.

2.2.4. Principio de Rogación y Titulación Auténtica

La Presidencia de la República (1984) en el Código Civil Peruano, establece en su art. 2010 que la inscripción se realiza según el título que esté documentado en un acto público, excepto si existe una norma que establezca lo contrario.

A su vez, la SUNARP (2012) en el título III de su Reglamento General regula este principio indicando que los asientos registrales se extienden a solicitud de quienes realizan el acto o poseen el derecho, o de terceros interesados; en el segundo párrafo de la norma precitada se agrega que existe presunción respecto a que el presentador del título va a actuar en nombre del adquirente del derecho o del beneficiario de manera directa afectado por la inscripción solicitada, a menos que en la solicitud de inscripción se indique que actúa en nombre de otra persona; para todos los propósitos del procedimiento, ambos pueden actuar indistintamente, entendiéndose que cada vez que el reglamento se refiera al presentador, también se refiere a la persona que este representa, excepto cuando se especifique lo contrario en el segundo párrafo del artículo 13, o mediante una disposición expresa diferente, en caso de desacuerdo o conflicto entre el presentador y la persona representada, prevalece la solicitud de esta última.

Espanés (2007) añade que el Principio de Rogación se observa en las diversas etapas del proceso registral: inicialmente, se debe presentar al Registro un documento que cumpla con los requisitos legales, siendo obligatorio que sea un instrumento público, ya que no se aceptan documentos privados, este documento debe formalizar un acto o contrato relacionado con bienes inmuebles; la siguiente fase implica la solicitud de registro, la cual puede originarse tanto de la parte interesada como de un mandato judicial o administrativo y a tercera etapa está relacionada con el principio de legalidad, que consiste en la evaluación del documento por parte del registrador.

Esta regla de la rogatoria tiene sus excepciones y la SUNARP las delimita en los artículos 81 y 82 del Reglamento General; en el artículo 81 se dispone que el error material puede ocurrir en las siguientes situaciones; ya que cuando se van a inscribir palabras, nombres propios o cifras diferentes a las que figuran en el título archivado correspondiente; si se

omite la inclusión de algún dato o circunstancia que debe estar registrado en el asiento; cuando el asiento se realiza en una partida o rubro incorrecto y si se numeran incorrectamente los asientos o partidas (SUNARP, 2012).

El art. 82 de la norma en referencia versa sobre la rectificación de error material, determinando que se corregirán los errores materiales basándose en el título archivado respectivo, a menos que este no esté disponible en la Oficina. En tal caso, se seguirán los procedimientos establecidos en el Capítulo II del Título VIII de este Reglamento para reconstruir previamente el título archivado correspondiente.

Si bien el ideal es que las inscripciones sean efectuadas de forma casi perfecta, también es cierto que al presentar errores ocasionados por parte del Registro estos pueden ser corregidos por él mismo y en un menor plazo; teniendo en cuenta que desde la disposición de presentación de títulos digitales, los títulos archivados que dieron mérito ya no cuentan con soporte papel; es decir, no es necesario recurrir hasta el archivo registral en físico, debido a que pueden ser visualizados desde el sistema informático, lo que permite un mayor dinamismo al momento de efectuar las rectificaciones correspondientes.

Existe otra excepción sobre este principio establecida por la Presidencia de la República del Perú (1984) que, en el Código Civil Peruano al tratar la figura de hipoteca legal, refiere en su artículo 1119 que las hipotecas legales mencionadas en el art. 1118 se establecen automáticamente y son registradas de manera obligatoria por el Registrador, de manera simultánea a los contratos de los que se derivan, asume su responsabilidad.

Por medio del principio en referencia, la rogatoria alcanza a todos los actos que puedan ser materia de inscripción, no será necesario que se consigne en la solicitud que se requiere la inscripción de los dos actos porque bastará con que ambos consten en el documento, en este caso la escritura pública, para que sean parte de la liquidación e inscripción final, el primer acto será la compraventa, donde se dejará constancia que solo se pagó una parte del precio pactado, y el segundo acto será la hipoteca legal por el monto pendiente de cancelación.

2.2.5. Principio de Especialidad

La Presidencia del Perú (1984) que otorgó el Código Civil, define este principio señalando que se creará una partida registral separada para cada bien o entidad jurídica, en la cual se registrará la inscripción inicial de estos, así como cualquier acto o derecho posterior relacionado con cada uno de ellos; para el Registro de Personas Naturales, se

creará una única partida para cada persona natural en cada uno de los registros que lo conforman, donde se registrarán los diferentes actos susceptibles de inscripción; de manera excepcional, se podrán establecer otros factores que definan la creación de una partida registral (Sunarp, 2012).

Para Trapani (1985) este principio busca que tanto el dominio o derecho real inscrito como su titular se encuentren claramente definidos desde una perspectiva objetiva y jurídica.

Roca (1979) declara que este principio es una manifestación que indica un criterio que distingue o particulariza, y que demuestra una intención de concreción, especificación o determinación.

Faus (2020) indica que uno de los principios fundamentales en derecho registral es el de especialidad o determinación, este principio establece que, para que los títulos puedan ser registrados e inscritos, es necesario que se precise y defina el dominio, de manera que todos sus límites queden claramente establecidos; así, cualquier persona que adquiera un derecho basándose en los registros podrá conocer la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito.

Gomez (1994) sostiene que el principio de especialidad se manifiesta de tres maneras: la unidad real del inmueble, la identificación del titular registral y la especificación del derecho inscrito; debido a esta triple manifestación, la doctrina jurídica ha subrayado su evolución como un fenómeno aplicable a todos los derechos reales.

Por su parte la vocal del Tribunal Registral Macedo (2019) expone que el Principio de Especialidad es esencial en el proceso de registro, destacando la importancia de identificar claramente el bien sobre el cual recae la solicitud, lo cual está estrechamente ligado al folio real utilizado en la mayoría de los sistemas de registro. Este principio reconoce que, aunque el propietario pueda cambiar, el inmueble suele mantenerse constante, a pesar de posibles modificaciones en su tamaño o características físicas.

Una de las más claras escenas donde entra a tallar este principio se encuentra relacionada a las transferencias de dominio. Muchas veces son presentadas al Registro, solicitudes de inscripción de actos de transferencias, llámese compraventas, donaciones, anticipos de legítima, entre otros, de porciones o áreas en específico. Es así que, cuando para el Registro una partida es de mayor extensión y el área a transferirse es menor, implica un requerimiento el que dicha área sea independizada previamente en otra partida, siguiendo

lo normado por el principio en mención; es de esta manera que el inmueble prevalecerá y todos los actos que sobre él recaigan tendrán una publicidad adecuada.

Asimismo, el Tribunal Registral en jurisprudencia expedida a través de la Resolución N° 613-2021-SUNARPTR-L refiere que el Principio de Especialidad está profundamente relacionado con la publicidad registral, ya que su aplicación permite evitar la pérdida en un vasto banco de datos y dirigirse directamente hacia la información necesaria, este principio indica cómo se debe realizar la inscripción, a qué oficina acudir, qué registro consultar y qué partida registral revisar; además, establece cómo deben detallarse los datos inscribibles en dicha partida, qué información relevante se incluirá en el asiento, y cómo se determinan los actos que pueden ser inscritos o anotados, también especifica los efectos de las inscripciones en un registro específico, cómo debe ser el título inscribible, y los detalles sobre la forma y el contenido del acto o hecho inscrito (SUNARP, 2021).

Teniendo en cuenta lo mencionado, se puede inferir que para una correcta publicidad es necesaria la aplicación del Principio de Especialidad, en tanto cada uno de los actos deben constar en los debidos asientos registrales que formen parte de una partida electrónica por cada predio, donde el inmueble pueda ser delimitado y de donde se desprendan todos los datos necesarios aparte de la titularidad, tales como la descripción, las cargas que puedan afectarlo, entre otros.

La aplicación de este principio es considerada fundamental debido a que su ausencia no solo generaría confusión respecto a otros predios, también desencadenaría una serie de inscripciones erróneas o la celebración de actos en base a lo erróneo; al ser el Registro el órgano encargado de brindar seguridad jurídica, esta operación solo puede ser llevada a cabo en base a datos concisos y precisos; entonces, para que exista una adecuada publicidad, acorde a la realidad extrarregistral, es indispensable la aplicación de este principio.

2.2.6. Principio de Legalidad

La Presidencia del Perú (1984) el artículo 2011 del Código Civil establece este principio, hace referencia a que durante la calificación registral, tanto el registrador como el Tribunal Registral facilitan y promueven las inscripciones de los títulos que se presentan al Registro; en el Registro de Predios, la calificación registral se complementa con el soporte del área encargada de las bases gráficas registrales.

Para SUNARP (2012) tal como consta en el TUO del RGRP, los registradores evalúan la legalidad del título que se utiliza para solicitar la inscripción, esta evaluación implica verificar si el título cumple con todas las formalidades requeridas y si los otorgantes tienen la capacidad necesaria; además, se examina la validez del acto que figura en el título, ya que este acto es la causa directa e inmediata de la inscripción.

El ex vocal del Tribunal Registral Delgado (1999) sostiene que la noción de calificación registral, tanto en teoría como en práctica, incluye la función de calificación conocida como el Principio de Legalidad, aunque no se limita únicamente a este principio; por lo tanto, es incorrecto considerar que ambos conceptos (calificación registral y principio de legalidad) son idénticos; en realidad, el principio de legalidad representa solo una faceta de la calificación registral, la cual es un concepto más amplio. El autor agrega que además de verificar la legalidad, la calificación registral también abarca la identificación de posibles impedimentos derivados del historial registral, así como la evaluación registral de la situación jurídica que se intenta inscribir.

Manzano (1994) siguiendo la misma línea comparte que la calificación registral en un sentido amplio implica no solo la revisión de los documentos presentados, sino también su correspondencia con la información registrada, donde se incorporarán los derechos mencionados en dichos documentos; el registrador no está calificando el contenido del registro en sí, ya que este ya ha sido validado y está bajo la protección judicial. El autor a su vez refiere que el registrador establece una conexión entre el contenido de los documentos presentados y la información registral existente, de manera que el efecto de la calificación del mismo documento puede variar según la información registrada sea diferente.

El autor antes mencionado Delgado (1999) también menciona que la calificación registral se fundamenta en varios principios registrales, como la legalidad, el tracto sucesivo, la prioridad excluyente, entre otros, estos principios actúan como requisitos técnicos para la inscripción y, en este contexto, son medios indirectos para lograr el objetivo de seguridad jurídica característico de todo sistema de registro público; por otro lado, los principios de oponibilidad, legitimación y fe pública registral son consecuencias directas de la inscripción misma, y funcionan como herramientas inmediatas para alcanzar el mismo objetivo. Por ende, el autor es de la idea que cuando nos referimos al Principio de Legalidad, estamos hablando de la evaluación que realiza el registrador sobre la idoneidad

del título para ser inscrito, sin considerar su relación con la información ya registrada ni su importancia para terceros; en el contexto del control de legalidad.

2.2.7. Principio de Tracto Sucesivo

La Presidencia del Perú (1984) en el artículo 2015 del Código Civil regula que ninguna inscripción posterior puede realizarse sin que el derecho del cual se origina esté previamente inscrito o se inscriba.

La SUNARP (2012) hace lo propio al recoger este principio en el TUO de su Reglamento General y lo define de forma que excepto por disposición en contrario, ninguna inscripción posterior puede realizarse sin que esté inscrito o se inscriba el derecho del cual emana, así como el acto previo necesario o adecuado para su realización.

El jurista Delgado (1999) comparte que el Principio de Tracto Sucesivo, entendido correctamente, es una condición técnico-formal indispensable para realizar inscripciones, ya que requiere una conexión causal entre estas, estableciendo un orden predefinido y un requisito previo al momento de efectuarlas, mientras que la prioridad formal (además de la preferente y excluyente según el artículo 2016 y 2017 del Código Civil) determina el orden en que el registrador debe procesar los documentos, el tracto sucesivo dicta el orden en que las inscripciones deben llevarse a cabo.

El mismo autor es de la idea que este principio, siendo un requisito técnico-formal que no genera una incompatibilidad sustancial entre la situación legal que se quiere inscribir y el contenido del registro, representa un obstáculo superable; en caso de falta de tracto, solo se requerirá agregar el eslabón faltante en la cadena, por lo tanto, la falta de tracto sucesivo no conduce a un cierre definitivo del registro, sino a una imposibilidad temporal de realizar la inscripción.

Tal como fue señalado, ante la falta de tracto comúnmente los títulos presentados al Registro son observados, la mayoría de estas observaciones devienen en falta de tracto de titularidad, por lo cual es suficiente la presentación del documento o documentos que dan mérito a cada una de las transferencias, las cuales serán inscritas en orden cronológico en la partida, a fin de que exista correlación entre cada uno de los asientos, de los cuales se debe entender claramente el historial de propietarios de un inmueble.

El jurista chileno Peñailillo (2019) es de la opinión que, en un sistema basado en el Principio de Tracto Sucesivo, las inscripciones relacionadas con un terreno están

conectadas de manera que, excepto la primera, cada una se origina a partir de la anterior (y sirve como base para la siguiente).

Roca (1979) dice que el Principio de Tracto Sucesivo es de naturaleza formal porque está establecido por una normativa que no pertenece al derecho sustantivo inmobiliario registral, sino al procedimiento de inscripción y está dirigido al registrador. Por otra parte, el mismo autor dice que este principio se aplica de manera general a cualquier cambio en los derechos reales inmobiliarios que busque ser registrado, ya provenga de un negocio jurídico, incluyendo procedimientos civiles o fiscales, o surja de una sentencia judicial, expropiación forzosa, accesión, ocupación, entre otros; sin embargo, este principio no se aplica a la inscripción de obras nuevas.

El jurista argentino García (1993) manifiesta que el término "tracto" se refiere al espacio entre dos puntos o al intervalo entre dos momentos, si el trayecto entre estos puntos o momentos se realiza de manera continua e ininterrumpida, se habla de un "tracto continuo"; por otro lado, en el contexto del registro de la propiedad, el principio de tracto continuo impide que se acepte como válida jurídicamente fuera del registro la titularidad de derechos cuando en un documento aparece como titular alguien distinto al registrado previamente, esto asegura que la cadena de transmisiones de derechos se mantenga sin alteraciones y que cada asiento registral en un folio refleje de manera precisa la secuencia de titularidad del dominio y otros derechos registrados; además del tracto continuo, existe también el concepto de "tracto abreviado" dentro de este principio.

Siguiendo al autor García, se puede argumentar que normalmente cada transferencia de propiedad inmobiliaria resulta en un registro específico, aunque puede ocurrir que dos transferencias simultáneas se fusionen en un único registro o den lugar a dos registros consecutivos inmediatos, este último escenario depende del método utilizado y cuando sucede, se trata de un ejemplo típico de "tracto abreviado", que simplifica el proceso de transferencia y registro de propiedad, el tracto abreviado no representa una excepción, sino una variante del principio de tracto continuo, ya que sigue la cadena desde el titular registrado inicialmente hasta el nuevo propietario, de manera directa o indirecta, legitimado por el registro.

Cáceres (2019) refiere que el tracto sucesivo busca asegurar la continuidad en el registro de los titulares de derechos mediante un encadenamiento completo que va desde el titular actual, pasando por cada uno de sus antecesores, hasta la persona que era titular del

derecho al momento de registrar la propiedad, de modo que se registre de manera precisa la historia legal del inmueble.

2.2.8. Principio de Legitimación

La Presidencia del Perú (1984) en el artículo 2013 del Código Civil respecto a este principio regula que el contenido del registro se considera veraz y el registro produce todos sus efectos hasta que sea rectificado por las autoridades registrales o declarado inválido por un tribunal o árbitro mediante una resolución o laudo definitivo, el registro debe ser anulado de manera administrativa cuando se demuestre que ha habido suplantación de identidad o falsificación de documentos, conforme a las normativas vigentes que así lo dispongan. En este mismo instrumento normativo se establece que la inscripción no valida los actos que sean nulos o anulables según las normas en vigor.

Por su parte, la SUNARP (2012) en el TUO del Reglamento General considera que los registros son precisos y válidos, tienen plenos efectos y otorgan al titular registrado la legitimidad para actuar conforme a ellos, a menos que sean corregidos según lo estipulado en el reglamento o se determine su invalidez por un tribunal o un laudo arbitral.

Peñailillo (2019) esboza la idea referida a que este principio garantiza que el derecho registrado realmente existe y posee las características descritas en la inscripción, lo cual genera una presunción de veracidad de la información registrada.

Roca (1979) define la legitimación como la apariencia de veracidad que emana de un elemento que confiere a una persona una posición especial o competencia en relación con un bien o derecho, o en el contexto de un acto jurídico, generando confianza en la mayoría de las personas.

Por otro lado, Sánchez (2015) reconoce a este principio como el principio de fidelidad o presunción registral, mediante el cual los registros se consideran veraces, ciertos, válidos y consistentes con la realidad fuera del registro, los hechos y actos que modifican el estado civil de las personas, así como los documentos que los certifican, deben registrarse o anotarse primero en el registro civil, que es la única institución pública autorizada para realizar estas funciones; una vez registrados, estos hechos y documentos adquieren presunción de precisión y legalidad.

2.2.9. Principio de Fe Pública Registral

La Presidencia del Perú (1984) en el artículo 2014 recoge el Principio de buena fe pública registral donde se indica que un tercero que adquiere de buena fe y a cambio de dinero, un derecho adquirido por una persona, que según el registro tiene la facultad de concederlo, mantiene su validez una vez inscrito, incluso si más adelante se anula, revoca, rescinde o cancela el derecho del otorgante por motivos que no constan en el registro ni respaldados en los documentos archivados. En este mismo artículo se hace referencia la presunción de que el tercero actúa de buena fe hasta que se demuestre que conocía la falta de precisión en el registro.

En esta misma línea la SUNARP (2012) comparte respecto a este principio que la falta de precisión en los registros debido a la nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los generó no afectará al tercero registrado que adquirió de buena fe y a cambio de dinero basándose en esos registros, siempre que las razones de dicha falta de precisión no estén documentadas en los registros.

El jurista Gonzáles (2016) señala que el principio inicial es el de la inscripción declarativa, el cual establece que, en términos generales, cuando una misma propiedad inmueble ha sido objeto de dos actos de disposición por parte del mismo vendedor, se privilegia al comprador que inscribe su derecho frente al que no lo hace; esta regla se basa en la necesidad de evitar el riesgo de doble venta, ya que la falta de publicidad podría dejar al comprador en una situación de incertidumbre respecto a su prioridad, lo cual perjudicaría la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias.

Ortega (2023) se refiere a este principio al explicar que el segundo comprador de un bien (es decir, quien adquiere un bien inmueble de alguien que previamente lo compró) conserva la propiedad incluso si la compra anterior del vendedor (primer comprador) se invalida después de realizada la transacción, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos, principalmente la buena fe y la inscripción en el registro. En resumen, el autor refiere que se permite que alguien compre y conserve la propiedad de un bien que le fue vendido por alguien que no era el verdadero propietario; aunque pueda parecer sorprendente, esto se justifica por la confianza y seguridad que las personas deben tener en el registro.

Aunado a ello, el mismo autor menciona como características y efectos a favor del tercero los siguientes:

La adquisición derivativa: se justifica en la confianza que tienen los usuarios del registro, quienes lo utilizan para realizar transacciones legales; por lo tanto, este principio solo se aplica a las transferencias de bienes.

Este tipo de transferencia debe surgir de un acuerdo legal entre partes vivas: En otras palabras, el principio de fe pública registral protege las transacciones comerciales legales en bienes raíces.

Para que una adquisición esté protegida por el principio de fe pública registral, debe realizarse conforme a las normativas que lo regulan y ser debidamente registrada en el registro correspondiente.

Un acto realizado por una persona registrada con la autoridad adecuada tiene el mismo impacto que si lo hubiera realizado el titular legítimo del derecho; lo que significa que la persona inscrita en el registro está habilitada para llevar a cabo actos que se consideran válidos ante terceros. En cuanto a la protección brindada al comprador, esta se extiende a cualquier restricción del derecho del vendedor que no se encuentre registrada, asegurando que el comprador esté amparado frente a limitaciones no inscritas.

El principio de fe pública registral tiene dos efectos importantes para el comprador. Por un lado, el registro se considera fiable y preciso en beneficio del tercero que adquiere la propiedad, lo que otorga certeza a la transacción; por otro lado, el registro se considera completo desde un punto de vista legal para el tercero, lo que implica que todo lo que no esté inscrito no puede ser invocado en su contra, es decir, lo que no está registrado no afecta al comprador, quien está protegido por lo que figura en el registro.

Finalmente, la protección ofrecida por el principio de fe pública registral es irrevocable y no puede ser desmentida, el sistema que va a establecer este principio busca proporcionar una certeza absoluta sobre la información publicada en el registro, siempre que se cumplan los requisitos legales, en beneficio del tercero que confía en los datos registrados. Esto asegura una mayor seguridad jurídica en las transacciones y protege a quienes adquieren inmuebles.

2.2.10. Principio de Prioridad Preferente

La Presidencia del Perú (1984) en el artículo 2016 del Código Civil regula que el orden cronológico de la inscripción determina qué derechos tienen preferencia según el registro.

Por otra parte, la SUNARP (2012) establece en el TUO de su Reglamento General que los efectos de los registros, así como la prioridad de los derechos que de ellos se derivan, se remontan a la fecha y hora del respectivo registro, a menos que se establezca lo contrario.

De igual forma, Gonzáles (2016) afirma que el principio de prioridad establece que, en situaciones de derechos compatibles, particularmente en el caso de créditos registrados, prevalecerá la inscripción más antigua tiene preferencia en términos de cobro y ejecución.

Por otro lado, el mismo autor comparte que en su aspecto prelativo, este principio establece que los derechos reales registrados primero tienen prioridad sobre los derechos reales registrados después, lo que significa que el orden de los registros en el Registro determina la jerarquía.

Torres (2007) define y delimita la idea referida a que el principio registral de prioridad en el derecho nacional tiene dos modalidades de operación: una para excluir derechos y otra para determinar el orden entre ellos (preferencia entre varios derechos inscritos como embargos o hipotecas), cuando se aplica para excluir derechos se conoce como principio de prioridad excluyente, mientras que cuando se aplica para determinar el rango entre ellos se denomina principio de prioridad preferente, estas dos modalidades se desarrollan de forma separada en los siguientes apartados, en función de la fecha de ingreso al registro, se establece el rango hipotecario de las hipotecas (principio de prioridad preferente), y se evita la duplicidad de ventas sobre el mismo bien registrable (principio de prioridad excluyente).

El mismo autor comparte también que cuando surge una incompatibilidad relativa, se aplica el principio de prioridad preferente, que considera el orden jerárquico entre los derechos registrados, otorgando superioridad al título registrado primero sobre los títulos registrados posteriormente.

El jurista peruano Ortiz (2013) haciendo mención a la Exposición de Motivos comparte que los derechos conferidos por el registro surgen únicamente al momento del registro del título en él implica que la prioridad en los derechos se establece una vez finalizado todo el procedimiento registral; es decir, cuando se completa la inscripción y la calificación es positiva.

Respecto a derecho comparado, Vásquez (2007) comparte que en Guatemala, el principio de prioridad determina que un acto registrable que se haya ingresado primero en el

registro prevalece sobre cualquier otro acto registrable incompatible, incluso si este último tiene una fecha anterior; en el caso común de doble venta, el comprador que registra primero excluye los derechos que podría haber adquirido el otro comprador.

2.2.11. Principio de Prioridad Excluyente

El artículo 2017 del Código Civil, establece que no puede inscribirse un título que sea incompatible con otro previamente inscrito, aunque tenga una fecha anterior (Presidencia del Perú, 1984).

Según Torres (2007), el principio de prioridad registral es fundamental en el Sistema Registral Peruano, ya que las protecciones que proporciona dependen del momento en que se presenta un título para su inscripción; destaca que el principio de prioridad registral excluyente tiene como objetivo establecer normas para aquellos casos en los que conviven derechos reales registrados y no registrados.

El autor Roca (2014) agrega que el principio de prioridad en el ámbito hipotecario establece que un acto registrable que sea presentado primero en el Registro de la propiedad prevalece con preferencia exclusiva o superioridad de rango sobre cualquier otro acto registrable incompatible o perjudicial, incluso si este último fue de fecha anterior y no se ha registrado o se ha registrado posteriormente.

3. Registro de Propiedad Inmueble

De acuerdo al sitio web Sunarp Servicios en Línea el Registro de Propiedad Inmueble es uno de los cuatro registros administrados por la SUNARP, dependiente del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. Este registro incluye las inscripciones de todos los actos y contratos relacionados con bienes inmuebles registrables, como terrenos, viviendas, edificios, departamentos, fábricas, entre otros (SUNARP, 2021).

Sánchez (2016) refiere que la relevancia de los servicios de registro y publicidad proporcionados por los Registros Públicos en el desarrollo económico del país es incuestionable, su eficacia se ve potenciada al brindar seguridad jurídica en el intercambio de bienes, el tráfico inmobiliario, mercantil y en todos los actos jurídicos susceptibles de registro. Asimismo el autor considera que el crecimiento constante del tráfico inmobiliario y el valor de los terrenos, junto con la necesidad urgente de inversiones masivas en bienes de capital, exigen una organización adecuada de la sociedad, equipada con medios legales y técnicos que satisfagan las demandas del registro y faciliten a los

propietarios la obtención de capital para la modernización y tecnificación de la explotación del suelo; en este contexto, el Registro de la Propiedad Inmueble se destaca como un instrumento técnico vital, que va más allá de ser simplemente un depósito de datos o archivos de títulos, su función principal es la publicidad de los actos y contratos registrados que involucran la declaración, transmisión, extinción, modificación o limitación de los derechos reales sobre los inmuebles; dada su importancia, especialmente en la historia de los sistemas registrales y su papel fundamental en el derecho patrimonial y el tráfico inmobiliario, así como su influencia en el desarrollo de los registros públicos a nivel nacional, es crucial que se adapte a los cambios sociales, modernizando sus técnicas, actualizando sus normativas, eliminando lo obsoleto y optimizando sus servicios.

SUNARP (2018) a través de jurisprudencia expedida por el Tribunal Registral en la resolución N° 561-2018-SUNARP-TR-L del 8 de marzo del 2018, refiere que la partida registral es la unidad principal de registro, compuesta por los registros de inscripción ordenados según la identificación del bien o de la persona que se va a inscribir, en casos excepcionales, también pueden organizarse en función de otros elementos específicos establecidos en normativas particulares. Estos registros se formalizan a partir de los documentos presentados para la inscripción.

Por su parte, el jurista Gonzáles (2008) respecto a los elementos el registro de predios sostiene que la función del registro inmobiliario es enfocarse en los documentos que establecen situaciones jurídico-reales (actos o contratos sujetos a inscripción), los cuales comprenden tres componentes: la propiedad, el titular registrado y el contenido que debe ser inscrito.

3.1. Características

3.1.1. El procedimiento registral es especial

Gonzales (2002) sobre esta característica menciona que queda claro que el procedimiento registral no se encuentra sujeto a las normas del procedimiento administrativo general, dichas normas son aplicadas se forma supletoria debido a que la funcionalidad del Registro está amparada en sus propias normas jurídicas que regulan el procedimiento registral, entre las cuales figuran la Ley N° 26366, el Libro IV del Código Civil, los reglamentos de inscripciones de los Registros Jurídicos, lineamientos y directivas en general dictadas por la propia institución.

3.1.2. El procedimiento registral es de naturaleza no contenciosa

Gonzales (2001) refiere que esta característica radica en la ausencia de conflicto, no existe controversia entre las partes pues estamos ante un proceso de calificación y una eventual inscripción del título.

3.1.3. El procedimiento registral no acepta apersonamiento de terceros:

Echevarria (2023) indica que en este procedimiento no hay impulso oficioso, la inscripción requiere la rogación de la parte interesada; sin embargo, respecto a esta garantía existen excepciones: La Ley 30313 “Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los Artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049”; el sistema registral contempla, de manera excepcional, la posibilidad de formular oposición cuando se acredite que el título presentado se ha visto afectado por irregularidades graves vinculadas a la identidad de los intervinientes o a la autenticidad de los documentos. En este marco, se faculta la oposición y eventual cancelación de la inscripción cuando se verifique que la identidad de una persona ha sido suplantada en instrumentos protocolizados por notario o cónsul, así como en documentos públicos extraprotocolares; de la misma manera, procede la oposición frente a la utilización de instrumentos públicos falsificados atribuidos a una autoridad o funcionario con competencia registral, o cuando se advierta la falsificación de documentos incorporados o anexados a dichos instrumentos y que resulten indispensables para acceder al registro; de igual modo, se admite este mecanismo cuando la adulteración recae sobre una decisión arbitral empleada como título inscribible.

El sistema registral peruano, según la interpretación que Becerra (2016) atribuye a Arias Schreiber Pezet, se caracteriza por un conjunto de principios que orientan su funcionamiento. En primer lugar, se fundamenta en la oposición entre lo inscrito y lo no inscrito, dado que aquello que figura en el registro prevalece frente a lo que no ha sido incorporado. Además, lo inscrito goza de una presunción de legitimidad, pues se entiende que los asientos registrales son válidos y exactos salvo que el propio registro evidencie lo contrario. De igual modo, el sistema otorga fe pública registral, brindando protección plena a quienes adquieren derechos confiando de buena fe en la información registral,

siempre que se cumplan los requisitos pertinentes. Asimismo, su naturaleza es no convalidante, ya que la sola inscripción no subsana posibles defectos del título, permitiendo que los actos o derechos inscritos puedan ser invalidados si corresponde. Por otro lado, se concibe como un sistema de carácter causal, en el que las modificaciones registrales derivan de la calificación e inscripción de actos jurídicos concretos y no de la sola voluntad del titular. A ello se añade su predominante función declarativa, puesto que los derechos se generan fuera del registro y este opera principalmente como un mecanismo de publicidad frente a terceros. Finalmente, la inscripción suele ser potestativa, de manera que, aunque no se exige de forma obligatoria, la omisión impide que se desplieguen los efectos jurídicos propios del registro.

3.2. El Libro Diario

El Libro Diario es el registro donde se anotan, de forma rigurosamente cronológica, las peticiones de registro de los títulos; en este libro, debe constar de manera obligatoria el día, mes, año, hora, minuto, segundo y fracción de segundo en que cada título es ingresado al Registro. La inclusión de los títulos en el Libro Diario da lugar a la elaboración del Asiento de Presentación de los títulos. El Libro Diario es fundamental debido a los efectos legales que produce, los cuales pueden afectar o determinar el tiempo, ya sea en la evaluación del título o en los beneficios proporcionados por el Registro; cuando el título, tras una calificación positiva del Registrador Público o, en su caso, del Tribunal Registral, es inscrito en el Registro, los datos del asiento de presentación, que son registrados por el área de cajeros, se incorporan de manera obligatoria al asiento de inscripción.

3.3. El asiento de presentación

El art. 19 del RGRP ha establecido cómo debe realizarse el asiento de presentación, el cual se registra en el Diario de manera cronológica según el orden de ingreso de cada título. Este asiento se fundamenta en los datos proporcionados en la Solicitud de Inscripción, y aunque se pueden incorporar datos adicionales provenientes del título presentado, estos no deben alterar el sentido principal de la información contenida en la solicitud. Además, en los casos especificados en el art. 14, el asiento de presentación se realizará con base en los datos proporcionados en el Oficio y en los documentos remitidos por la autoridad correspondiente. Finalmente, el artículo señala que la presentación masiva de títulos estará sujeta a normas específicas establecidas en reglamentos especiales.

Becerra (2016) propone que el registro de presentación se define como un registro preliminar, preparatorio o de transcripción que facilita la realización de otros registros en los libros de inscripción y que está sujeto a expiración.

Por su parte, el jurista Basilio (2023) precisa que los contenidos de los asientos de presentación se concretan mediante la presentación de los títulos a través del Diario, ya sea de manera virtual o presencial, y con la inscripción de información en el Libro Diario, este proceso se lleva a cabo siguiendo un orden cronológico de ingreso para cada título. El autor previamente mencionado indica que el asiento de presentación de un título debe, además de asignar un número de orden para su atención, incluir una serie de datos esenciales; entre estos, se destacan la fecha, hora, minuto y segundo precisos de la presentación del título, así como la identificación del presentante mediante su nombre y documento de identidad. También es necesario señalar la naturaleza de los documentos presentados, indicando si son de carácter público o privado, así como los actos o derechos cuya inscripción se solicita, incluyendo, en su caso, aquellos para los cuales se requiere una reserva.

Según lo dispuesto por SUNARP (2012) en el artículo 25 del Reglamento General de los Registros Públicos, el asiento de presentación de un título tiene un plazo inicial de 35 días hábiles para su vigencia. Sin embargo, este plazo puede ser prorrogado automáticamente por un período adicional de 25 días, con el objetivo de subsanar observaciones, realizar el pago de derechos adicionales o permitir que el área de catastro emita el informe técnico correspondiente, en aquellos casos que estén contemplados en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Este artículo asegura que, en casos excepcionales, el procedimiento registral pueda continuar sin que el plazo inicial de 35 días limite la posibilidad de corregir o completar la documentación requerida.

Para efectos del presente trabajo de investigación, es pertinente detallar dos casos de prórroga del asiento de presentación de acuerdo a lo regulado por la SUNARP (2012):

- a) La prórroga automática de hasta 25 días hábiles adicionales al plazo estándar de 35 días se concede únicamente en situaciones específicas previstas en el Reglamento General; esta prórroga se concede cuando el título presenta un defecto subsanable, cuando se realiza una liquidación registral por la falta de pago de los derechos correspondientes (ya sea por un pago parcial o solo por el abono de los derechos de trámite), o cuando se necesita un informe previo de catastro. En este último caso, se

establece la necesidad de dicho informe en situaciones como la inmatriculación, acumulación o división de predios no lotizados, lotificaciones no aprobadas por resolución municipal, o rectificación de áreas y linderos.

La extensión del plazo derivada de la interposición de un recurso de apelación o de la realización de subsanaciones dispuestas por el Tribunal Registral se utiliza en distintos supuestos concretos que inciden en la duración o continuidad del asiento de presentación de un título. Primero, cuando se presenta un recurso de apelación, la vigencia del asiento queda automáticamente prorrogada hasta que el Tribunal Registral resuelva dicho recurso; según la normativa, las resoluciones del Tribunal deben ser emitidas en un plazo de treinta días desde que el expediente ingresa, aunque, en casos excepcionales, el presidente del Tribunal puede extender este plazo hasta 30 días más, si existe una justificación válida. Además, el Tribunal deberá informar mensualmente al Superintendente Adjunto sobre las prórrogas otorgadas. Las resoluciones del Tribunal se comunican al apelante, y si no es posible la notificación personal, se realiza una publicación en el diario oficial "El Peruano" y en la página web de SUNARP.

En segundo lugar, si el Tribunal resuelve a favor de la inscripción pero el interesado aún no ha pagado los derechos adicionales, la vigencia del asiento se extiende por 10 días hábiles, permitiendo al interesado realizar el pago correspondiente, si no se cancela dentro de este plazo, el asiento de presentación pierde su validez.

En tercer lugar, cuando el Tribunal detecta un defecto en el título que debe ser corregido, el asiento de presentación se prorroga por 15 días adicionales para permitir que el interesado subsane el error señalado por el Tribunal.

Finalmente, si el Tribunal no resuelve la apelación a favor del apelante y confirma la denegatoria de la inscripción, se concede una prórroga de tres meses y 15 días hábiles. Este tiempo permite al interesado interponer una acción contenciosa administrativa ante el Poder Judicial y registrar la demanda en el Registro correspondiente.

3.3.1. Etapas

Sánchez (2016) precisa que el procedimiento registral se divide tradicionalmente en dos etapas, comúnmente reconocidas como la primera y la segunda instancia. Además, consta de dos fases: la primera, centrada en la solicitud del acto a registrar, y la segunda, en la

evaluación y calificación de dicho acto para determinar su idoneidad para la incorporación en el registro. A lo largo de este proceso pueden surgir algunas variaciones.

3.3.1.1. Primera etapa: La rogación

Espanés (2003) respecto al Principio de Rogación establece que, en primer lugar, se debe presentar al Registro un documento que cumpla con los requisitos legales, siendo necesario que sea un instrumento público, ya que los instrumentos privados no son admitidos. A su vez, el autor refiere que este documento debe formalizar un acto o contrato relacionado con bienes inmuebles. La segunda etapa es la solicitud de inscripción, que puede surgir tanto de una solicitud de parte interesada como de un mandato judicial o administrativo; esta primera instancia, se produce con la presentación del formulario denominado “Solicitud de Inscripción”.

El proceso de inscripción en el registro requiere completar un formulario específico, el cual se distribuye de forma gratuita en las oficinas registrales; debe ir acompañado del documento que respalde el derecho que se desea inscribir; el documento válido que otorga validez a la inscripción es el instrumento público, aunque también existen inscripciones basadas en instrumentos privados; se pueden presentar ante el registro diversos documentos, como escrituras públicas, resoluciones judiciales o administrativas, partidas de registros civiles o copias certificadas por notario, entre otros. En cuanto al presentante del título, este puede ser el propio otorgante del acto inscribible, un tercero o cualquier persona que decida presentar el título ante el registro. En la práctica, no existen restricciones para quien desee actuar como presentante, ya que solo es necesario presentar la documentación correspondiente y abonar el derecho de calificación pertinente.

En este punto corresponde señalar que, mediante la Resolución N.º 169-2023-SUNARP/SN (SUNARP, 2023), se estableció que desde el 2 de noviembre de 2023 los partes notariales y solicitudes que incluyan actos destinados a su inscripción en los registros jurídicos administrados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos deberán emitirse de manera obligatoria con firma digital y ser ingresados únicamente a través del SID de la SUNARP; consecuentemente, y de acuerdo con el segundo párrafo del art. 1 de la resolución en mención, las oficinas registrales no admiten la presentación de documentos en soporte papel desde la fecha de entrada en vigencia.

El formato de solicitud de inscripción es un documento esencial que debe contener información detallada y específica para garantizar la correcta inscripción de un título.

Entre los datos requeridos, se incluye el nombre y documento de identidad del presentante del título, así como una mención si actúa en representación de un tercero, ya sea una persona natural o jurídica; Además, se debe especificar la naturaleza del documento presentado, indicando si es público o privado, junto con los datos del notario o funcionario que lo ha autorizado o autenticado, incluyendo la fecha y el cargo.

Además de la información sobre los participantes y documentos, el formato de solicitud debe incluir el número de la Partida Registral, si existe, así mismo, deben incluirse los datos pertinentes, como el tomo, folio o partida electrónica, o, en su caso, el número de placa de rodaje, así como el número de serie y motor en el caso del Registro de Propiedad Vehicular; también es necesario que se señale el Registro ante el que se solicita la inscripción, especificando si corresponde a inmuebles, muebles o personas naturales o jurídicas. Finalmente, el solicitante debe firmar el formulario y proporcionar su domicilio, que será utilizado para cualquier comunicación relacionada con el proceso de inscripción, todo esto asegura que el proceso de registro sea claro, preciso y conforme a la normativa vigente, permitiendo una adecuada identificación y validez de los derechos inscritos.

3.3.1.2. Segunda etapa: La calificación

La calificación registral constituye el procedimiento mediante el cual el registrador público verifica la validez y conformidad jurídica de los documentos que se solicitan inscribir; este examen resulta esencial para asegurar la seguridad jurídica y preservar la inviolabilidad y exactitud del contenido de los asientos registrales.

El desarrollo ordinario del procedimiento registral debería culminar, siempre que se cumplan los requisitos de forma establecidos, con la inscripción del título en el registro. No obstante, no todos los títulos ingresados alcanzan una inscripción efectiva, ya sea porque carecen de aptitud registral o porque presentan irregularidades que no son corregidas dentro del plazo legal correspondiente, además de otras situaciones contempladas en la normativa vigente.

3.4. Medios impugnatorios

El Congreso de la República (2001) a través del artículo 1 de la Ley 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General refiere que son actos administrativos las decisiones emitidas por entidades públicas, las cuales están diseñadas según normativas de derecho público para generar consecuencias legales sobre los intereses, obligaciones o derechos de los ciudadanos dentro de circunstancias específicas.

El mismo cuerpo normativo, en su artículo 206.1 regula que, ante la presunta violación, desconocimiento o lesión de un derecho o interés legítimo por parte de un acto administrativo, se puede impugnar mediante los recursos administrativos establecidos en el artículo siguiente, dando inicio al procedimiento recursivo correspondiente.

Mendoza (2012) sostiene que en la legislación peruana, las inscripciones registrales son consideradas como actos administrativos especiales, los cuales pueden ser impugnados mediante recursos administrativos, estos mecanismos son ejemplos del debido proceso y sirven como protección para los ciudadanos contra posibles errores o excesos cometidos por la administración; dentro del ámbito registral, existen tres formas de impugnar: la apelación, la reconsideración y el recurso de nulidad, no procede la interposición de apelación contra las inscripciones.

3.4.1. El Recurso de Reconsideración

Morón (2001) describe al recurso de reconsideración como el recurso presentado ante la misma autoridad para que esta evalúe nueva evidencia presentada y, en caso de encontrar razones válidas, proceda a modificar o revocar su decisión inicial; sin embargo, esta figura está presente en el ámbito del derecho administrativo y puede ser similar a la acción de subsanación que los usuarios realizan cuando se les deniega la inscripción por parte del registrador, aunque en términos estrictos, el recurso de reconsideración en el registro tiene un significado distinto.

En ese sentido, en jurisprudencia expedida por SUNARP (2021) contenida en la Resolución N° 2309-2021-SUNARP-TR, se resuelve que el Tribunal Registral no tiene la autoridad para decidir sobre la reconsideración solicitada por el administrado ante el registrador que rechazó la inscripción. Por lo tanto, si el Tribunal nota que la solicitud fue derivada por error, la remitirá al registrador correspondiente para que evalúe la reconsideración solicitada.

3.4.2. El Recurso de Nulidad

De acuerdo con el Congreso de la República (2001), en el artículo 10 de la Ley del Procedimiento Administrativo General se ha establecido que los vicios del acto administrativo que conducen a su nulidad de pleno derecho incluyen el incumplimiento de la Constitución, las leyes o las disposiciones reglamentarias; la falta o el descuido de cualquiera de sus condiciones necesarias para ser válido, a menos que se den las circunstancias de conservación del acto según se explica en el Artículo 14; los actos

explícitos o los que se originan la aprobación automática o el silencio administrativo positivo, a través de los cuales se obtienen facultades o derechos, se consideran nulos cuando infringen el ordenamiento legal o no cumplen con los requisitos, documentos o procedimientos esenciales para su obtención. Asimismo, los actos administrativos que constituyan una violación penal o que se emitan como consecuencia de dicha violación, también son anulables.

Asimismo, la SUNARP (2010) se ha pronunciado sobre este recurso a través del LVI Pleno Registral, llevado a cabo los días 4 y 5 de marzo de 2010 y difundido en el diario oficial El Peruano el 28 de mayo de ese mismo año. En dicho acuerdo se precisó que toda petición de nulidad dirigida contra una resolución del Tribunal Registral debe ser rechazada por improcedente en todos los casos, sin perjuicio de que el propio Tribunal pueda, de oficio, disponer la anulación de sus decisiones cuando lo considere necesario.

3.4.3. El Recurso de Apelación

El Congreso de la República (1994) por medio del artículo 5 de la Ley 26366 declara que el procedimiento registral tiene dos instancias: El Registrador y el Tribunal Registral.

Respecto al tema en mención, en la página web peruana La Ley (2021) se recalca que el Tribunal Registral, en su calidad de instancia final, tiene la responsabilidad de revisar y decidir sobre las apelaciones presentadas contra las decisiones desfavorables tomadas en primera instancia; de este modo, se encarga de verificar la legalidad de las resoluciones denegatorias emitidas por los registradores en el ejercicio de sus funciones.

La SUNARP (2012) en el artículo 142 de su Reglamento General establece las condiciones bajo las cuales se puede presentar el recurso de apelación; de las cuales se deduce que, cuando se apela contra una negativa de inscripción (por observación o tacha), el impugnante busca anular esa negativa; en ese sentido, si el registrador aún no ha emitido su decisión sobre la documentación presentada en un reingreso, el Tribunal Registral conducirá el procedimiento y devolverá el expediente a la primera instancia para que continúe el trámite en el punto en que se encontraba al momento de presentarse el reingreso.

3.4.4. Partida Registral

3.4.4.1. Antecedentes

La SUNARP (2020) en su libro “Los Registros Públicos en la historia del Perú. Inscripciones Emblemáticas” pone a conocimiento que los Registros Públicos en Perú tienen sus orígenes poco después de la Conquista, durante la época colonial; en 3/04/1565 se inauguró el primer libro para registrar censos y tributos que gravaban las propiedades rústicas y urbanas de Lima; posteriormente, este registro se amplió, estableciéndose los Oficios de Hipotecas mediante las Reales Cédulas del 8 de mayo de 1778 y del 16 de abril de 1783. Adicionalmente en el libro se informa que el registro ha experimentado numerosas modificaciones, especialmente después de la Independencia, sin embargo, recién en las últimas décadas se evidenció la necesidad de optimizar el servicio registral y fortalecer la seguridad jurídica, lo que motivó la aprobación de la Ley Orgánica del Sector Justicia mediante el Decreto Ley N° 25993, de fecha 21 de diciembre de 1992. Con esta norma, la antigua Oficina Nacional de Registros Públicos fue reemplazada por la Dirección Nacional de Registros Públicos y Civiles, la cual pasó a integrarse dentro de la estructura del Ministerio de Justicia. Finalmente, el 16 de octubre de 1994 se publicó la Ley N° 26366, que estableció el Sistema Nacional de Registros Públicos y la SUNARP, este sistema unificó todos los registros en un sistema único, organizado en cuatro grandes áreas ya conocidas; es así que esta custodia un invaluable patrimonio documental e histórico, como el testimonio del "tren macho" de Huancayo-Huancavelica, la casa de Miguel Grau en Piura, y la primera transacción inmobiliaria en Iquitos durante el auge del caucho, entre otros registros destacados que también cuentan la historia del Perú.

En Arequipa, el citado libro también se detalla cada Zona Registral que compone los Registros Públicos y sobre Arequipa refiere que el 15 de enero de 1892, comenzaron las operaciones de los Registros Públicos de Arequipa, ahora conocidos como la Zona Registral N° XII, desde entonces, según el artículo "Los mil y un folios" de la revista Caretas³⁰, han preservado el extenso legado de "quién es quién y qué es de quién" en la creciente ciudad y sus alrededores; el presidente Andrés Avelino Cáceres estableciera por ley el Registro de Propiedad de Inmuebles del Perú el 2 de enero de 1888. En este apartado del libro en mención también se indica que Alejandro López de Romaña fue el primer registrador, y el primer inmueble registrado pertenecía a Carlos Rubén Polar. Su hermano mayor, Jorge Polar, asumió como registrador al año siguiente. En 1902 se estableció el

Registro Mercantil, y ese mismo año la empresa recién fundada "Manuel Muñoz–Nájar y Hermanos" se convirtió en la primera industria arequipeña en inscribirse.

Así pues, la Zona Registral de Arequipa opera en La Casona Macedo, una construcción del siglo XVIII; originalmente propiedad de la familia Paz Soldán; en tiempos más recientes, la propiedad perteneció a la familia Macedo Gutzalenko, de la cual la Zona Registral N° XII adquirió gradualmente el inmueble, la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa también tiene oficinas registrales en Arequipa, Camaná, Islay-Mollendo y Castilla-Aplao.

3.5. Estructura y clasificación

La SUNARP (2012) en el artículo 6 del TUO de su Reglamento General define a la partida registral es la unidad de registro que contiene los registros de inscripción organizados según la identificación del bien o de la persona que puede ser inscrita, y en casos excepcionales, según otros criterios establecidos en normativas específicas.

En la plataforma web Wikiregstral (2021) se define a la partida registral como la unidad de registro que incluye los registros de inscripción organizados según la identificación del bien o de la persona que puede ser inscrita, y en casos excepcionales, según otros criterios establecidos en normativas específicas.

LA SUNARP (2008) a través del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, así como por los nuevos asientos que se agreguen, organizados mediante un sistema automatizado de procesamiento de datos, se abrirá una partida registral para cada predio, donde se registrarán todas las inscripciones correspondientes a dicho predio; cada acto o derecho se registrará mediante un asiento registral individual. En el citado artículo se precisa que los asientos se registrarán secuencialmente, asignándoles una numeración correlativa según el orden de ingreso al Registro.

La norma mencionada establece en su artículo 5 que cada partida registral debe estructurarse en seis secciones identificadas con las primeras letras del alfabeto, dentro de las cuales se consignará diversa información registral: en la primera se detallará el antecedente dominial, indicando el número de la partida previa o, en su caso, si se trata de la primera inscripción; en la segunda se incorporará la descripción del predio, abarcando datos como su localización, extensión, linderos y demás características físicas, incluyendo las modificaciones permitidas por la normativa vigente; en la tercera se registrarán los títulos de dominio, relativos a transferencias de propiedad y actos que

afecten la titularidad; en la cuarta se anotarán las cargas y gravámenes, tales como hipotecas, bloqueos, medidas cautelares y demás afectaciones previstas por ley; en la quinta se consignarán las cancelaciones de las inscripciones contenidas en el rubro anterior; y finalmente, en la sexta se incluirán aquellos actos susceptibles de inscripción en el Registro de Predios que, por su naturaleza, no se ubiquen en las categorías previamente señaladas.

La SUNARP (2021) mediante su página Wikiregstral aclara que las anotaciones preventivas se incluyen en el rubro de cargas y gravámenes, y que en caso de error al registrar un acto en un rubro incorrecto, prevalecerá la naturaleza del acto, aunque se podrá rectificar según lo establecido en el RGRP, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios vigente detalla numerosos preceptos que indican específicamente en qué rubro debe realizarse cada anotación o inscripción.

SUBCAPÍTULO II: ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL

1. Resoluciones sobre el reglamento

1.1. Resolución N° 296-2004- SUNARP/SN

En la Resolución N° 296-2004-SUNARP/SN aprueban la Directiva N° 008-2004-SUNARP/SN, sobre actos inscribibles en el Registro de Predios que requerirán informe previo del área de Catastro, publicada el 5 de julio de 2004 (SUNARP, 2004).

Esta representa un paso relevante en la modernización del sistema registral, específicamente en materia del Registro de Predios; ya que su propósito fue establecer los actos inscribibles que requieren informe previo del Área de Catastro, regulando los procedimientos técnicos y legales para garantizar la coherencia entre la información catastral y registral.

En primer lugar, la resolución se fundamenta en el artículo 9 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que establece la necesidad de un informe técnico cuando un acto implica la incorporación o modificación física de un predio; de este modo, se busca que la información registral refleje fielmente la realidad territorial y los cambios físicos ocurridos en los bienes inmuebles, como subdivisiones, acumulaciones o independizaciones.

Así mismo, la SUNARP ha determinado que era necesario unificar criterios entre las distintas Zonas Registrales, debido a que existía disparidad en la exigencia de informes catastrales; por ello, esta resolución define de manera uniforme qué actos requieren informe previo del Área de Catastro para ser inscritos, y cuáles pueden realizarse sin dicho requisito, según la complejidad del cambio físico del predio.

Adicionalmente, la resolución dispone que la información catastral debe ser actualizada cuando un predio se incorpora al registro o se modifica físicamente, este principio busca asegurar la correspondencia entre el plano registral y la realidad material del inmueble, evitando superposiciones, duplicidades o errores en la identificación de linderos, áreas y colindancias.

Otro aspecto importante es que la directiva reconoce la capacidad operativa limitada de las Áreas de Catastro, razón por la cual la SUNARP adopta un enfoque gradual y diferenciado en la implementación de la medida. Se permite que, en tanto no se complete la modernización técnica de todas las zonas, ciertas operaciones puedan realizarse con

criterios de excepción, garantizando al mismo tiempo la seguridad jurídica. En cuanto a los actos inscribibles sujetos al informe previo, la norma menciona expresamente la acumulación e independización de predios, la rectificación de áreas o linderos, y la localización de predios no aprobada por resolución municipal, entre otros, todos estos actos implican modificaciones espaciales significativas que requieren verificación técnica por parte del Área de Catastro para su inscripción válida

En términos administrativos, la resolución también fija requisitos generales que deben cumplir los planos adjuntos, como la escala gráfica, las coordenadas UTM, la identificación de colindantes, y la firma del verificador catastral o profesional competente. Esto contribuye a estandarizar la documentación técnica y a fortalecer la interoperabilidad entre los registros y las entidades municipales; y desde una perspectiva jurídica, la resolución logra reafirmar el principio de publicidad registral, al exigir que la información técnica que sustenta la inscripción sea confiable y verificable. Así, se protege la seguridad jurídica de los propietarios y de terceros interesados, reduciendo el margen de error en la descripción de los inmuebles y previniendo conflictos por superposición de derechos.

1.2. Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN

El TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, publicada el 19 de mayo de 2012; fue aprobado originalmente mediante la Resolución N° 126-2012-SUNARP/SN, ha sido la base de todo el sistema registral, al definir las reglas y principios que rigen la inscripción, calificación y publicidad de los derechos reales (SUNARP, 2012). Sin embargo, la dinámica del tráfico inmobiliario y el avance de la tecnología hicieron necesarias profundas reformas; así, en 2025 se emitieron las Resoluciones N° 00090-2025-SUNARP/SN y 00142-2025-SUNARP/SN, que modernizan el TUO y transforman la gestión del Registro de Propiedad Inmueble, fortaleciendo su seguridad jurídica y eficiencia mediante la incorporación plena del entorno digital.

En su versión original, el TUO del año 2012 establecía un régimen esencialmente físico y documental, sustentado en principios registrales tradicionales como la rogación, tracto sucesivo, especialidad y legitimación, con las recientes reformas, estos principios se reinterpretan bajo la lógica de la transformación digital, introduciendo formalmente la validez de los títulos electrónicos, las firmas digitales y los sistemas de intermediación electrónica como el SID-SUNARP; esto repercute directamente en el Registro de Predios,

ya que actos como la compraventa, la hipoteca o la independización pueden ahora tramitarse íntegramente en formato digital, garantizando autenticidad y reduciendo los riesgos de manipulación o falsificación documental.

Así mismo, la Resolución N° 00090-2025-SUNARP/SN introdujo una reforma estructural, modificando veinte artículos del TUO en donde los cambios más notables en materia inmobiliaria se relacionan con la automatización de la conclusión del procedimiento registral y la admisión de documentos electrónicos como títulos válidos (artículos 2, 7, 9 y 10). Estas medidas permiten eliminar la dependencia del soporte físico y consolidar el expediente electrónico, optimizando los tiempos de calificación e inscripción de predios. A su vez, el artículo 48 redefine la técnica de inscripción, reconociendo las partidas registrales electrónicas, lo que fortalece la integridad y trazabilidad del registro

Un cambio de especial trascendencia para la propiedad inmueble se da con la implementación de las notificaciones electrónicas (artículo 44), que agilizan la comunicación de observaciones o resoluciones de tacha. Este mecanismo fortalece el principio de publicidad registral, asegurando que las decisiones y asientos sean accesibles, verificables y transparentes. Así, los procedimientos vinculados a hipotecas, transferencias o rectificaciones de área se tornan más rápidos y seguros, beneficiando al ciudadano y al mercado inmobiliario en general.

Por su parte, la Resolución N° 00142-2025-SUNARP/SN complementa esta modernización con una segunda modificación parcial del TUO, enfocada en resolver problemas específicos del Registro de Propiedad Inmueble, como la duplicidad de partidas, la superposición de inscripciones y la reconstrucción de registros deteriorados. Se introducen reglas claras para la detección y corrección de estas inconsistencias (artículos 58, 60, 63 y 126-A), priorizando el uso de herramientas tecnológicas de verificación, coordenadas georreferenciadas y la interoperabilidad con Catastro; de esta manera, se evita la coexistencia de títulos contradictorios y se mejora la precisión territorial del registro.

El nuevo principio de rogación y titulación auténtica, reformulado en el Título Preliminar, donde reafirma que la inscripción se inicia por solicitud del interesado, pero precisa que el título debe provenir de fuentes seguras, preferentemente digitales y verificadas mediante mecanismos electrónicos; es así que se reduce la intervención manual y se

refuerza el valor probatorio de los documentos emitidos por sistemas oficiales interconectados con la SUNARP.

Del mismo modo, la Segunda Disposición Final Complementaria ordena la creación de una plataforma tecnológica para el seguimiento de procedimientos registrales, lo que marca un avance decisivo en materia de transparencia, esta herramienta permitirá a los ciudadanos, notarios y profesionales monitorear en tiempo real el estado de los trámites de inscripción, saneamiento o rectificación de predios, con ello, se promueve la trazabilidad y la confianza pública en la gestión registral.

Las reformas de 2025 también armonizan los plazos de vigencia del asiento de presentación, subsanación y prórroga automática, evitando confusiones frecuentes en trámites inmobiliarios donde concurren múltiples interesados; al establecer plazos objetivos y verificables en entornos digitales, se garantiza la prioridad registral efectiva y se previenen conflictos de doble transferencia o cargas superpuestas. Este cambio consolida un sistema más predecible y confiable para los operadores jurídicos y económicos del mercado de bienes raíces.

Finalmente, la actualización del TUO consolida un modelo de Registro de Propiedad Inmueble moderno, digital e interoperable, alineado con los estándares del Gobierno Digital, ya que la digitalización de títulos, la calificación electrónica, la interoperabilidad con Catastro y la trazabilidad en línea fortalecen el principio de seguridad jurídica, facilitan la formalización de la propiedad y mejoran la eficiencia del tráfico inmobiliario.

1.3. Resolución N° 097-2013-SUNARP-SN

El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por la Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN, constituye una norma técnica fundamental dentro del sistema registral peruano, al precisar los procedimientos para la inscripción, modificación y cancelación de los derechos que recaen sobre bienes inmuebles. Este reglamento complementa al TUO del Reglamento General de los Registros Públicos y al Código Civil, garantizando la seguridad jurídica y la publicidad registral; su aplicación directa en el Registro de Propiedad Inmueble permite que los actos sobre predios como transferencias, inmatriculaciones o habilitaciones urbanas se inscriban con exactitud, legalidad y respaldo técnico (SUNARP, 2013).

Desde su estructura, el reglamento adopta una perspectiva jurídico-técnica, precisando que cada predio se identifica mediante una partida electrónica única, bajo el sistema de

folio real. Esta individualización permite que la información contenida en la partida titularidad, cargas, gravámenes o rectificaciones sea precisa y verificable; la división en seis rubros internos dentro de cada partida (antecedente, descripción, dominio, cargas, cancelaciones y otros actos) permite un control cronológico y coherente del historial registral, fortaleciendo el principio de especialidad y reduciendo los conflictos entre derechos incompatibles

El reglamento también define con rigurosidad los documentos habilitantes que sustentan cada inscripción; entre ellos destacan las escrituras públicas, mandatos judiciales y actos administrativos, los cuales deben reunir requisitos de autenticidad y competencia de la autoridad que los emite. En particular, los actos administrativos sobre propiedad deben adjuntar copia autenticada de la resolución y, tratándose de bienes sociales, especificar su régimen patrimonial, de esta manera, se refuerza el principio de titulación auténtica, asegurando que solo los actos válidos y verificables accedan al registro

Una de las contribuciones más relevantes del reglamento es el papel del Área de Catastro, encargada de verificar la correspondencia entre la información gráfica y la realidad física del predio; ya que el informe catastral, obligatorio en actos como inmatriculaciones, independizaciones o rectificaciones, tiene carácter vinculante y evita superposiciones o errores en la descripción de linderos y áreas. Este vínculo entre el catastro y el registro consolida la seguridad técnica y jurídica del sistema, haciendo que la descripción del inmueble en el registro coincida con su ubicación real, en lo que respecta a la inmatriculación de predios, el reglamento establece criterios estrictos para asegurar la legitimidad de la propiedad que se incorpora por primera vez al registro. Exige títulos con una antigüedad mínima de cinco años o resoluciones administrativas y judiciales firmes que reconozcan la titularidad; además, dispone que los planos estén georreferenciados a la Red Geodésica Nacional, asegurando correspondencia espacial y evitando duplicidades de dominio. Estas disposiciones fortalecen la fe pública registral y garantizan la autenticidad del derecho inscrito.

Las normas sobre independización y acumulación son esenciales para el tráfico inmobiliario moderno, en donde exige que la subdivisión o unificación de inmuebles se sustente en planos aprobados, memorias descriptivas y certificaciones de catastro. En el caso de acumulaciones, deben verificarse la colindancia de los predios y la identidad de los titulares, incluyendo el consentimiento de acreedores hipotecarios si existieran. Estos procedimientos garantizan que cualquier alteración del espacio físico mantenga

coherencia con la situación jurídica del bien, reduciendo conflictos entre colindantes o titulares de derechos reales.

El reglamento dedica también especial atención a la habilitación urbana, reconociendo su impacto en el desarrollo del suelo y en la seguridad del mercado inmobiliario, solo la recepción de obras es inscribible de manera definitiva, aunque se permiten anotaciones preventivas para proyectos en trámite. Esta exigencia evita que se vendan lotes no habilitados o sin autorización municipal, asegurando que los futuros compradores adquieran propiedades debidamente formalizadas y compatibles con las normas urbanísticas

En cuanto al ámbito rural, el reglamento contempla reglas específicas para la formalización y transferencia de predios estatales o provenientes de reforma agraria, se exige que la adjudicación esté respaldada por resoluciones firmes, planos catastrales y certificados de ubicación. Estas disposiciones buscan consolidar la propiedad agraria y promover la seguridad jurídica en el sector rural, favoreciendo la inversión, la titulación masiva y la integración al mercado formal de tierras. Otro aspecto fundamental es la regulación de los procesos de formalización urbana e inscripción de posesiones informales, que permiten el registro de asentamientos humanos en terrenos estatales o de riesgo, bajo control técnico; esta flexibilidad normativa equilibra el derecho a la vivienda con la seguridad jurídica, promoviendo la inclusión y la legalización progresiva de la propiedad.

2. Resoluciones del Tribunal Registral

2.1. Resolución N° 561-2018-SUNARP-TR-L

La Resolución 561-2018-SUNARP-TR-L aborda un caso de acumulación de predios en Iquitos presentado por Inversiones Río Amazonas S.A.C., donde la registradora había denegado la inscripción al considerar “obstáculo insalvable” la falta de los asientos 1 al 11 en una de las partidas involucradas (PE 11004547), tras un procedimiento de reconstrucción de partida concluido sin éxito; es así que el Tribunal Registral parte de los hechos: se aportaron solicitud con firma certificada, constancias negativas de catastro, memoria descriptiva y planos; además, informe técnico catastral que verificaba continuidad física y correspondencia de áreas; es así que la cuestión jurídica central fue si la carencia de información histórica (asientos perdidos) bastaba, por sí sola, para impedir la acumulación solicitada (SUNARP, 2018).

El colegiado enmarca el problema en el Título VIII del RGRP (reproducción y reconstrucción de partidas), ya que se debe considerar que cuando no hay duplicado ni totalidad de la información, procede reconstrucción; si al final no se logra reconstruir, el tribunal declara la conclusión y según el propio RGRP ello puede constituir obstáculo insalvable para la calificación, pero no de modo automático y para cualquier acto. La clave está en qué impide exactamente esa falta de asientos: si imposibilita verificar tracto, cargas trasladables, o correspondencia técnica esencial para el acto rogado, el obstáculo es real; si no, no se puede convertir la mera ausencia histórica en una presunción absoluta que bloquee el tráfico jurídico.

Para llegar ahí, el Tribunal diferencia defecto subsanable (que admite observación y conserva prioridad si se subsana) y defecto insubsanable (que impone tacha). Trae a colación doctrina registral: un obstáculo “insalvable” es aquel definitivo y absoluto que impide la inscripción del acto en el estado actual de la partida. Por contraste, vicios como la falta de tracto pueden ser salvables y otras situaciones como un bloqueo temporal no equivalen a prohibición permanente; es así que esta construcción evita que el RGRP, norma reglamentaria, desnaturalice el derecho sustantivo de propiedad (uso, disfrute y disposición, incluso para subdividir o acumular) por simples vacíos documentales que no comprometen la validez del acto.

Aplicado al caso, la registradora negó la acumulación por no poder descartar que en los asientos perdidos existieran fábricas, cargas o gravámenes que, de existir, debían trasladarse a la nueva partida; subraya que esa es una presunción: no hay norma que, por la sola ausencia de asientos, presuma la existencia de afectaciones. Además, recuerda un criterio práctico: la declaratoria de fábrica si existiera no es óbice para acumular (puede regularizarse y trasladarse con exactitud luego), y no afecta derechos de terceros fuera del perímetro del predio.

Adicionalmente, el Tribunal completa el marco con dos salvaguardas del RGRP: aun concluida la reconstrucción sin éxito, (i) puede reabrirse si aparecen nuevos elementos que permitan reconstruir toda la partida, y (ii) los interesados siempre pueden acudir al juez para suplir documentalmente lo perdido; pero mientras no exista limitación cierta derivada de la reconstrucción, la partida sigue activa y “abierta al tráfico”, por lo que no corresponde paralizar actos posteriores si los requisitos propios del acto están cumplidos. Con lo anteriormente dicho, el Tribunal revisa los requisitos de la acumulación (art. 66 del Reglamento de Predios): (a) continuidad física sin solución de continuidad, (b) mismo

propietario, (c) solicitud con áreas, linderos y medidas de cada predio y del resultante, (d) plano de acumulación autorizado, y (e) código o constancia catastral; del cotejo entre solicitud, planos y partidas, y del informe de Catastro, se confirma que todos los predios colindan y conforman un todo, pertenecen al mismo titular, y coinciden medidas y áreas con lo ya inscrito; es decir, sí se pudo verificar lo indispensable para acumular, pese a la pérdida histórica de asientos en una partida.

En consecuencia, la Sala revoca la denegatoria y dispone la inscripción previa tasa, fijando un criterio relevante para el Registro de Propiedad Inmueble: la figura de “obstáculo insalvable” por reconstrucción fallida no opera automáticamente, solo procede cuando la falta de información impide controlar elementos sine qua non del acto (v. gr., tracto, coincidencia técnico-catastral, afectaciones que deban arrastrarse); si el control material del acto es posible con lo existente (partidas vigentes, documentos, planos, informe catastral), la acumulación no debe negarse.

2.2. Resolución N° 2309-2021-SUNARP-TR

La Resolución N.º 2309-2021-SUNARP-TR, emitida por el Tribunal Registral de la SUNARP el 29/10/2021, resuelve un caso proveniente del Registro de Predios de Pisco, en el que la administrada S. D. A. M. presentó un recurso vinculado con una tacha registral y una solicitud de reconsideración, situación que permitió al Tribunal precisar los límites competenciales entre los registradores y el propio órgano colegiado, además de reafirmar la correcta aplicación de los recursos administrativos dentro del sistema registral peruano (SUNARP, 2021).

El expediente se origina cuando la solicitante presentó una petición de inscripción por incorporación de documentos derivados de un mandato judicial sobre el predio contenido en la Partida Registral N° 11007108, trámite que fue objeto de una tacha sustantiva emitida el 13 de octubre de 2021 por la registradora encargada, ante lo cual, el 20 de octubre del mismo año, la administrada interpuso una reconsideración ante la misma funcionaria, sin embargo, dicha solicitud fue remitida erróneamente al Tribunal Registral, generando la necesidad de que este determine si era competente para resolverla o debía reenviarla a la primera instancia

El Tribunal, con ponencia del vocal R. C. L. C., inicia su análisis recordando que conforme al artículo 142 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, solo procede el recurso de apelación frente a observaciones, tachas o decisiones emitidas por

los registradores, mientras que el recurso de reconsideración debe resolverse en la misma instancia que dictó el acto impugnado; este marco normativo define la estructura jerárquica del procedimiento registral, garantizando que las controversias pasen por una doble instancia administrativa, primero ante el registrador y luego, en caso de apelación, ante el Tribunal Registral

Desde el punto de vista jurídico, el Tribunal señala que la reconsideración se interpone ante el mismo órgano que dictó la resolución inicial, sustentada en nueva prueba o información relevante, razón por la cual el Tribunal, al no tener atribuciones sobre este tipo de recursos, dispone que el expediente sea devuelto al registrador responsable de la calificación para que se pronuncie conforme a su competencia

Esta decisión fortalece los principios de celeridad, eficacia y legalidad administrativa, evitando la confusión de funciones y la duplicidad de instancias, pues si el Tribunal asumiera la resolución de reconsideraciones, se alteraría la lógica procesal del sistema registral, generando dilaciones indebidas y vicios de nulidad por exceso de competencia; al mantener la separación clara entre funciones, la resolución asegura la correcta aplicación del debido procedimiento registral y reafirma la jerarquía administrativa dentro de la SUNARP.

Asimismo, la resolución aclara la diferencia práctica entre reconsideración y apelación, distinción frecuentemente confusa en la práctica registral; la reconsideración implica una revisión por el mismo registrador con base en nuevos elementos de juicio, mientras que la apelación supone una revisión jerárquica superior por el Tribunal; aunque la administrada actuó correctamente al solicitar la reconsideración ante la registradora, esta, por error procedimental, derivó el expediente al Tribunal, el cual correctamente determinó no ser competente y ordenó su retorno al área de origen, asegurando que la solicitud siga el trámite legal correspondiente.

El pronunciamiento también refuerza el principio de seguridad jurídica, base del Registro de Propiedad Inmueble, pues la validez de las inscripciones depende de que cada órgano actúe dentro de los límites de su competencia, evitando arbitrariedades y asegurando que los administrados puedan ejercer sus derechos de forma ordenada; con ello, el Tribunal garantiza no solo la legalidad de su actuación, sino también el derecho del ciudadano a una administración coherente y predecible, que respete las etapas y procedimientos establecidos.

De igual modo, la resolución pone en valor el papel del registrador público como primera instancia dentro del sistema registral, quien no solo califica los títulos y emite observaciones o tachas, sino que además resuelve reconsideraciones cuando se presentan nuevas pruebas o fundamentos; solo después de esta etapa corresponde recurrir al Tribunal mediante apelación, lo que preserva el rol del Tribunal como órgano unificador de criterios registrales y evita su sobrecarga con casos que deben resolverse en sede primaria.

Es así que, constituye un precedente administrativo relevante, ya que delimita con precisión las competencias entre registradores y el Tribunal Registral, reafirmando la correcta estructura jerárquica del procedimiento en el Registro de Propiedad Inmueble; el fallo aplica fielmente los principios de legalidad, jerarquía y eficiencia, consolidando un modelo de actuación administrativa ordenado, en el que cada nivel cumple su función sin invadir la competencia del otro, fortaleciendo así la confianza en la función registral y la seguridad jurídica que sustenta el tráfico inmobiliario en el país.

2.3. Resolución N° 232-2023-SUNARP-TR

La Resolución N° 232-2023-SUNARP-TR, emitida por el Tribunal Registral el 20/01/2023, aborda el caso de un recurso de apelación interpuesto por H. R. N. A. frente a la tacha sustantiva de su solicitud de inscripción de una donación de acciones y derechos sobre un inmueble ubicado en “Lomas de Catarindo y Posco”, registrado en la Partida N.º 04000857 del Registro de Predios de Islay, donde el otorgante era C. S. T. V. El conflicto surge debido a la existencia de una medida cautelar de no innovar, dictada por el Segundo Juzgado Civil de Mollendo-Islay, que prohibía al copropietario realizar actos de disposición sobre dicho bien, motivo por el cual el registrador denegó la inscripción (SUNARP, 2023).

El Tribunal confirma que la medida cautelar de no innovar inscrita en el asiento D00016 tiene plena eficacia jurídica mientras no sea modificada o cancelada judicialmente, al amparo del artículo 2013 del Código Civil, que consagra el principio de legitimación registral. Este principio presume la veracidad y eficacia del contenido del asiento registral, de modo que toda autoridad administrativa debe acatarlo sin interpretaciones extensivas o restrictivas. En ese sentido, cualquier título presentado como la donación en cuestión que contradiga los efectos de una medida judicial inscrita constituye un

obstáculo insalvable para su inscripción, conforme al literal b) del artículo 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

El Tribunal explica que las medidas cautelares cumplen la función de asegurar la eficacia de la sentencia definitiva, evitando la frustración del derecho reclamado, por lo que su alcance depende estrictamente de los términos fijados por el órgano jurisdiccional; es así que en el caso analizado, la resolución judicial prohibía de manera expresa a C. S. T. V. “efectuar actos de disposición de derechos y acciones, sea como copropietario o poseedor, bajo cualquier acto jurídico o denominación”, sobre el inmueble materia de controversia. Al tratarse de una disposición que abarca toda forma de transferencia, como la donación, el Tribunal consideró que la calificación registral debía respetar los propios términos del mandato judicial, sin valorar si la medida afectaba total o parcialmente las cuotas de propiedad.

El Tribunal precisa que la función registral se rige por el principio de vinculación a las decisiones judiciales, que impide a los registradores o tribunales administrativos reinterpretar el alcance de una medida cautelar, siendo su deber únicamente verificar su existencia formal y su congruencia con el acto rogado. Así, la tacha dispuesta por el registrador fue considerada correcta, ya que el mandato judicial impedía inscribir cualquier acto de disposición sobre la partida involucrada.

Un punto de especial relevancia en esta resolución es la referencia al principio de tracto sucesivo, establecido en el artículo 2015 del Código Civil, según el cual nadie puede transferir más derechos de los que posee y toda inscripción debe fundarse en la titularidad vigente del transferente. El Tribunal precisa que la existencia de una medida judicial que restringe la facultad de disposición interrumpe temporalmente el tracto, impidiendo la continuidad de las transferencias hasta que la restricción sea levantada; es así que admitir la inscripción de la donación solicitada habría quebrantado dicho principio, ya que el donante carecía, en ese momento, de la libre disponibilidad jurídica sobre el bien.

Asimismo, el Tribunal reafirma la aplicación del principio de especialidad registral, el cual exige que cada acto jurídico inscrito guarde correspondencia con la situación jurídica concreta del bien y del titular; en este caso, el mandato judicial identificaba claramente al inmueble y al copropietario restringido, por lo que la medida recaía directamente sobre el mismo objeto del acto rogado. En virtud de la especialidad, cualquier alteración en la

titularidad o en las cuotas de copropiedad contravendría los límites establecidos en el asiento D00016, lo que hacía improcedente la inscripción de la donación pretendida.

El Tribunal también aclara que la medida cautelar de no innovar no constituye una privación definitiva del derecho de propiedad, sino una restricción temporal que impide la variación del estado jurídico del bien mientras dure el proceso. Esta restricción, sin embargo, produce un efecto cerrado del registro, es decir, una suspensión parcial del acceso de nuevos títulos a la partida afectada, hasta que la autoridad judicial decida sobre el fondo del litigio o disponga su levantamiento. De esta manera, se garantiza la estabilidad registral y se evita que actos posteriores alteren los derechos en disputa.

Finalmente, el colegiado concluye que el acto de donación de acciones y derechos otorgado por C. S. T. V. a favor de H. R. N. A. resulta incompatible con la medida cautelar vigente, pues al implicar un acto de disposición, contraviene directamente la orden judicial inscrita, configurando un obstáculo insalvable que impide su acceso al Registro de Predios de Islay, es así que el Tribunal confirma la tacha sustantiva emitida por la primera instancia, reafirmando que la calificación registral debe sujetarse estrictamente a los efectos de las medidas judiciales inscritas, respetando los principios de legalidad, tracto sucesivo y especialidad registral, pilares esenciales para la seguridad jurídica en el sistema inmobiliario.



CAPÍTULO III: METODOLOGÍA

1. Enfoque

La presente investigación fue realizada a través de un enfoque cualitativo debido a que se hizo el análisis documental de las inscripciones realizadas y de los títulos que dieron mérito a ellas, en este caso al tratarse de títulos archivados corresponden a partes notariales de escrituras públicas y a copias certificadas de resoluciones judiciales.

2. Método

Descriptivo porque analiza una realidad en concreto de forma profunda, que en la presente tesis será el caso de la familia Tohalino Valencia y del desarrollo de la transferencia de propiedad que ostentan sobre el predio denominado “Zona Lomas Catarindo y Posco – Mollendo”.

3. Población y muestra

La población está constituida por los títulos archivados relativos a las inscripciones de la partida señalada, así como las resoluciones del Tribunal Registral de los títulos que fueron elevados en apelación a esta segunda instancia. También se tomaron los reglamentos correspondientes, en este caso el TUO del RGRP y el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Y como muestra, se empleó un muestreo no probabilístico por conveniencia, por lo que la tesista escogió por conveniencia, los títulos más relevantes que podrían implicar una vulneración a los principios registrales de Tracto Sucesivo y de Especialidad. De esta forma, los títulos elegidos de manera arbitraria fueron analizados a profundidad y contrastados entre sí.

4. Técnica de la investigación

Se ha empleado como técnica la observación documental.

5. Instrumentos

Cómo instrumentos, se consideraron:

- La guía de observación documental: A través de esta técnica, la tesista mediante la vista obtuvo información sobre el tema de estudio. En este caso la observación se realizó a los asientos que conforman la partida N° 04000857 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Islay, consecuentemente, a los títulos archivados que

dieron mérito a las inscripciones, los cuales pueden ser partes notariales de escrituras públicas o partes judiciales de resoluciones.





CAPÍTULO IV: RESULTADOS Y DISCUSIÓN


1. Análisis del Caso

1.1. Descripción de la partida registral

En el Registro de Propiedad Inmueble de Islay existe la partida N° 04000857 la cual corresponde al predio rústico denominado “Zona Lomas Catarindo y Posco – Mollendo”, que cuenta con una extensión de 5702.22 Hás. Dicho predio se encuentra ubicado en el distrito de Mollendo, provincia de Islay y departamento de Arequipa. Respecto al antecedente registral, la creación de la partida se dio a través de la inmatriculación del predio, tal como aparece en el siguiente asiento:

Figura 1:

Registro de Propiedad Inmueble sobre la Partida Registral N° 4000857

 SUNARP <small>SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS</small>		Zona Registral N° XII - Sede Arequipa
		PROPIEDAD INMUEBLE
		N° 00084877
Rubro A Asiento 001.	Antecedente Dominial ANTECEDENTE DOMINIAL: PRIMERA DE DOMINIO.	
Rubro A Asiento 002.	CONTINUA EN LA PARTIDA 1113105 DEL SIR. AREQUIPA. 2001-Ago-23.- ELDR LUIS ABARCA DEL CARPIO, Registrador Público.	
Rubro A Asiento 003	SE DEJA SIN EFECTO LA anotación contenida en el asiento 2 del rubro a) que antecede, por cuanto el contenido de la partida 1113105 es trasladada a esta ficha por ser el lugar que le corresponde. Se procede de conformidad a lo dispuesto por artículo 83 del Reglamento General de los Registros Públicos, Islay, 24 de junio del 2003. Firmado: AUGUSTO MOROTE VALENZA - REGISTRADOR PÚBLICO.	
Rubro B Asiento 001.	Descripción del inmueble TERRENO RUSTICO, DENOMINADO "LOMAS CATARINDO Y POSCO", DISTRITO: MOLLENDO, PROVINCIA DE ISLAY, REGION DE AREQUIPA, CON UNA EXTENSION DE CINCO MIL SETECIENTOS DOS PUNTO VEINTIDOS HECTAREAS, CON LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL NORTE CON LOMAS DE PAMPA BLANCA, POR EL SUR: CIUDAD DE MOLLENDO ORILLAS DEL OCEANO PACIFICO; POR EL ESTE: QUEBRADA CACHILLAS-LOMAS DE MEJIA; POR EL OESTE: LOMAS DE TINTAYANE Y MATARANI. PRES. HRS 13.22. TOMO 01. ASIENITO 58201. LEGAJO E-0057864. RECIBO N°141359-12-94. DERECHOS S/.112.44. AREQUIPA, 03 DE ENERO DE 1995. m.mz. FIRMADO: DR. CARLOS BUTRON FUENTES, REGISTRADOR.	
Rubro B Asiento 002.	CONSTA DEL TITULO ARCHIVADO QUE DIO ORIGEN A LA INSCRIPCION DEFINITIVA DEL INMUEBLE INSCRITO EN ESTA FICHA QUE EL AREA INSCRITA EN FORMA DEFINITIVA ES DE CUATRO MIL HECTAREAS (4.000.00 Has.) Y NO COMO APARECE DE LA INSCRIPCION PREVENTIVA REFERIDA EN EL ASIENITO 1, RUBRO B), QUE ANTECEDE. ESTA RECTIFICACION SE HACE AL AMPARO DEL ART. 175. DEL REGLAMENTO GENERAL DE LAS INSCRIPCIONES. DERECHOS NO DEVIENDA. AREQUIPA, 27 DE ABRIL DE 1995. FIRMADO: DR. ELDR LUIS ABARCA DEL CARPIO, REGISTRADOR PUBLICO(*).	

Pg. 1-2020-2005.08.31-14:03:43

Respecto a la titularidad del bien, se tiene que la inmatriculación fue inscrita en mérito a la escritura pública de compraventa de fecha 05/12/1994 otorgada ante el notario público de la ciudad y provincia de Arequipa, Gorky Oviedo, donde María Valencia transfiere el predio a favor de sus hijos y de sus cónyuges, cuando correspondiera. Posteriormente, los otorgantes mencionados anteriormente acordaron resolver el contrato de compraventa, lo cual originó la escritura pública de fecha y su ampliatoria de fecha 24/11/1997, ambas otorgadas ante el notario público de Lima, C.B.P.; por tanto, la propiedad fue restituida a favor de María Valencia.

Figura 2:

Asientos Registrales de dominio de la Partida Registral N° 04000857 del Registro de Propiedad Inmueble de Islay.

SUNARP
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

Zona Registral N° XI - Sede Arequipa

PROPIEDAD INMUEBLE
N° 00084877

Títulos de dominio

**Rubro C
Asiento 001.**

DOÑA ESTHER TOMALINO VALENCIA DE CORNEJO Y SU ESPOSO DON ANGEL CORNEJO SALAS, DON HORACIO AUGUSTO TOMALINO VALENCIA Y SU ESPOSA DOÑA TULA CACERES DEAS, DON ANGEL MARTA TOMALINO VALENCIA Y SU ESPOSA DOÑA LEONOR MOSCOSO CORNEJO, DON NUGO EDGARDO TOMALINO VALENCIA Y SU ESPOSA DOÑA MARITZA ARCEBO MOSCOSO, DOÑA CLEMENTINA FELICITAS TOMALINO VALENCIA Y ESPOSO NECTON ARCEBO, DON COSME SALOMON TOMALINO VALENCIA, SOLTERO, DOÑA SARA IDELPONSA TOMALINO VALENCIA Y SU ESPOSO PIERRE MENeses ZAVALLIOS, DOÑA JOSEFINA MARIAM TOMALINO VALENCIA, SOLTERA, PERUANO, HAN ADQUIRIDO EL INMUEBLE QUE SE INMATRICULA EN VIRTUD DE LA VENTA OTORGADA POR DOÑA MARIA JESUS VALENCIA MUÑOZ TUDA OS TOMALINO, POR EL PRECIO US\$ 15.000.00 PAGADOS SEGUN ESCRITURA 5-12-94 OTORGADA ANTE EL NOTARIO DR GORKY OVIEDO ALARCÓN. ESTA INSCRIPCIÓN TIENE CARÁCTER DE PREVENTIVA, POR HABERSE SOLICITADO EL INTERESADO SEGUN FORMULO DE FECHA 22-12-94. PRES. IRS. 13.22. TOMO 03, ASIENTO 58201. LEGALIZ. E-0057864. RECIBO N° 21259-12-94. DEREGACION 5/119 48 AREQUIPA, 03 DE ENERO DE 1995. FIRMADO: DR. CARLOS BUSTON FUENTES, REGISTRADOR.

**Rubro C
Asiento 002.**

DOÑA ESTHER TOMALINO VALENCIA DE CORNEJO Y SU ESPOSO DON ANGEL CORNEJO SALAS, HORACIO AUGUSTO TOMALINO VALENCIA Y SU ESPOSA DOÑA TULA CACERES DEAS, ANGEL MARTA TOMALINO VALENCIA Y SU ESPOSA DOÑA LEONOR MOSCOSO CORNEJO, NUGO EDGARDO TOMALINO VALENCIA Y SU ESPOSA DOÑA MARITZA ARCEBO MOSCOSO, CLEMENTINA FELICITAS TOMALINO VALENCIA Y ESPOSO NECTON ARCEBO, COSME SALOMON TOMALINO VALENCIA, SOLTERO, SARA IDELPONSA TOMALINO VALENCIA, Y SU ESPOSO PIERRE MENESSES ZAVALLIOS, JOSEFINA MARIAM TOMALINO VALENCIA, SOLTERA, PERUANO, HAN ADQUIRIDO EL DOMINIO DEL INMUEBLE QUE SE INMATRICULA EN VIRTUD DE LA VENTA OTORGADA POR DOÑA MARIA JESUS VALENCIA MUÑOZ VIDUA DE TOMALINO POR EL PRECIO S/. 5 000 000, US\$ 15.000.000 PAGADOS, SEGUN ESCRITURA 5-12-94. NOT. DR. GORKY OVIEDO A. ESTA INSCRIPCIÓN TIENE CARÁCTER DE PREVENTIVA, POR HABERSE SOLICITADO LA PARTE INTERESADA EN SOLICITUD DE FECHA 7-02-1995 LEGALIZADA. PRES. IRS. 13.26 DIA 4-3-95. ASO. 64725. TOMO 001 DEL DIARIO. LEG. E-00564791. DEREGACION 5/114.18. RECIBO: 159850-01-95. AREQUIPA, 17 DE MARZO DE 1995. VR. FIRMADO: DR. CARLOS BUSTON FUENTES, REGISTRADOR.

**Rubro C
Asiento 003.**

DOÑA ESTHER TOMALINO VALENCIA DE CORNEJO Y SU ESPOSO ANGEL CORNEJO SALAS; HORACIO AUGUSTO TOMALINO VALENCIA Y SU ESPOSA DOÑA TULA CACERES DEAS; ANGEL MARTA TOMALINO VALENCIA Y SU ESPOSA DOÑA LEONOR MOSCOSO CORNEJO; NUGO EDGARDO TOMALINO VALENCIA Y SU ESPOSA DOÑA MARITZA ARCEBO MOSCOSO; CLEMENTINA FELICITAS TOMALINO VALENCIA Y SU ESPOSO NECTON ARCEBO; COSME SALOMON TOMALINO VALENCIA, SOLTERO; SARA IDELPONSA TOMALINO

Rubro C
Asiento 003.

VALENCIA Y SU ESPOSO RUBEN MENDEZ ZEVALLOS Y JOSEFINA MIRIAM TOHALINO VALENCIA, SOLTERA, PERUANOS, HAN ADQUIRIDO EL DOMINIO DEL INMUEBLE QUE SE INMATRICULA, EN FORMA DEFINITIVA EN VIRTUD A LA VENTA OTORGADA POR DOÑA MARIA JESUS VALENCIA NUÑEZ VIUDA DE TOHALINO, POR EL PRECIO DE 1/. 5'000.000 Y US\$ 13 000.00 INTEGRAMENTE PAGADOS, SEGUN ASE CONSTA MAS AMPLIAMENTE DE LA ESCRITURA DE FECHA: 22-02-89, OTORGADA ANTE NOTARIO DR. RICARDO E. FLORES P. Y ESCRITURA RATIFICATORIA DE FECHA: 05-12-94 OTORGADA ANTE NOTARIO DR. GORKY QUIVEDO A. ASI COMO TAMBIEN LA INSCRIPCIÓN SE HACE EN BASE AL INFORME TECNICO N° 438 EMITIDO POR LA OFICINA DE CATASTRO. Pres. Hs: 10:34. Día. 21-04-95. As. 68116. Tomo 01 del Diario. Leg.E-00067779. Derechos: S/.117,81. Recibo: 171170-04-95. Arequipa, 27 de Abril de 1995. Firmado: Dr. Elar Luis Abarca Del Carpio. Registrador Público(e).

Rubro C
Asiento 004.

DOÑA MARIA JESUS VALENCIA NUÑEZ VDA. DE TOHALINO, PERUANA HA ADQUIRIDO EL DOMINIO DEL INMUEBLE INSCRITO EN ESTA FICHA EN MERITO A LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA QUE DIO ORIGEN AL AS. 3), RUBRO C), QUE ANTECEDE, DEJANDO SIN EFECTO TODA OBLIGACION CONTRACTUAL QUE SE HUBIERA ORIGINADO. ASI CONSTA DE LA ESCRITURA PUBLICA DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE FECHA 23-11-95 Y SU AMPLIATORIA Y ACLARATORIA DE FECHA 24-11-97, AMBAS OTORGADAS ANTE NOT. LIMA. DR. CARLOS E. BECERRA PALOMINO. Pres. Hs. 10:53, Día 09-03-1998. Asto. 102531, Leg.E-202200. C.M.I-121581, Der. S/. 128.00. Rec. 593469. Arequipa, 23 de Marzo de 1998. VFM/PBV. Firmado: DR. VICTOR ALFREDO FARFAN MAHRIQUE. REGISTRADOR PUBLICO. SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES.

1.2. Asientos registrales

Teniendo en cuenta lo descrito en el literal anterior, y habiendo delimitado a los primeros propietarios del predio, de la revisión de la partida registral se aprecia que posteriormente, ante el fallecimiento de Maria Valencia N. se realizó el traslado de dominio por sucesión testamentaria a favor de sus hijos Esther, Horacio Augusto, Clementina Felicitas, Hugo Edgardo, Angel Maria, Cosme Salomon, Sara Idelfonsa y Josefina Tohalino V.; es decir, adquirieron la propiedad el predio en calidad de bien propio, tal como consta en el siguiente asiento:

Figura 3:

Asiento Registral de la Partida Registral N° 4000857 del Registro de Propiedad Inmueble de Islay.

SUNARP
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° XII - SEDE AREQUIPA
OFICINA REGISTRAL DE AREQUIPA
N° Partida: 04000857

**INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES
MOLLENDO**

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

RUBRO : TITULOS DE DOMINIO
C 00007

TRASLADO DE DOMINIO POR SUCESION HEREDITARIA: ESTHER TOHALINO VALENCIA, HORACIO AUGUSTO TOHALINO VALENCIA, CLEMENTINA FELICITAS TOHALINO VALENCIA, HUGO EDGARDO TOHALINO VALENCIA, ANGEL MARIA TOHALINO VALENCIA, COSME SALOMON TOHALINO VALENCIA, SARA IDELFONSA TOHALINO VALENCIA y JOSEFINA MIRIAM TOHALINO VALENCIA; han adquirido el dominio del predio inscrito en esta partida por haber sido instituidos herederos de la anterior propietaria, su madre, MARIA JESUS VALENCIA NUÑEZ VIUDA DE TOHALINO; según consta del Testamento otorgado por Escritura Pública de fecha 30 de Marzo de 1998 y Escritura Ampliatoria de fecha 27 de Agosto de 1999, ambas otorgadas ante Notario Público de la ciudad de Lima Dr. Francisco Villavicencio Cárdenas; las que obran archivadas en el Legajo 10462-2003 que dió mérito a la inscripción del asiento A 00001 de la partida 11021588 del Registro de Testamento de la Oficina Registral de Arequipa. El título fue presentado el 27/09/2006 a las 02:51:21 PM horas, bajo el N° 2006-00001214 del TomoDiario 2026.Derechos S/.37.00 con Recibo(s) Numero(s) 00008595-03.-ISLAY,26 de Diciembre de 2006.

REGISTRADOR PUBLICO
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

Considerando la gran extensión del predio y que los copropietarios eran los ocho hijos, es que algunos de ellos realizaron transferencias de parte de las acciones y derechos que tenían sobre el bien, lo cual generó una cadena de actos y un múltiplo de copropietarios que a la fecha sobrepasa los cien.

El problema en cuestión surge cuando la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN asegura tener la titularidad del predio y cuando, aparentemente, uno de los hermanos estaría disponiendo un porcentaje mayor al que le corresponde; lo cual, teniendo en cuenta que el Registro funciona con la cadena de actos, estaría generando inscripciones de transferencias de porcentajes que no tendrían base alguna de probarse que el vendedor primigenio no era titular de las acciones y derechos que dispuso.

1.3. Procesos judiciales

Sin perjuicio de lo indicado, mientras las transferencias continuaban inscribiéndose, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN interpuso en contra de Esther Tohalino V. y su esposo Angel Cornejo S., Horacio Tohalino V. y su esposa Tula Cáceres D., Clementina Tohalino V. y su esposo Héctor, Hugo Tohalino V. y su esposa Maritza Briceño M., Ángel Maria Tohalino V. y su esposa Leonor Moscoso C., Cosme S. Tohalino V., Sara I. Tohalino V. y su esposo Ruben Menedes Z. y Josefina M. Tohalino V., demanda con las siguientes pretensiones:

- Pretensión principal: Nulidad de los actos jurídicos contenidos en los siguientes documentos:
 - a) Escritura pública de fecha 22/02/1989 mediante la cual la señora María Jesus Valencia N. transfirió vía compraventa el predio a favor de los demandados.
 - b) Escritura pública de fecha 06/12/1994 mediante la cual la señora María Jesus Valencia N. ratificó la transferencia del predio a favor de los demandados.
 - c) Escritura pública de fecha 23/11/1995 y su ampliatoria de fecha 24/11/1997 mediante las cuales la señora Maria Jesus Valencia N. figura como titular registral del predio.
 - d) Escritura pública de fecha 30/03/1998 que contiene el testamento de María Jesus Valencia N. en el que declara como herederos a sus hijos demandados.
- Pretensiones accesorias:

- a) Cancelación de los asientos C00003, C00004 y C00076 del rubro títulos de dominio de la partida registral N° 04000857 del Registro de Propiedad Inmueble de Islay.
- b) Declaración de propiedad a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales como titular del predio denominado “Lomas de Catarindo y Posco” y su correspondiente inscripción registral en la partida N° 04000857 del Registro de Propiedad Inmueble de Islay.

Dicho proceso se encuentra en el expediente N° 30745-2009-0-1801-JR-CI-09 del Noveno Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, dentro del cual, habiéndose admitido a trámite la demanda, y teniendo la contestación de esta, se declararon infundadas las excepciones de litispendencia, cosa juzgada y falta de legitimidad para obrar; sin embargo, la excepción de prescripción extintiva fue declarada fundada y en consecuencia nulo todo lo actuado. Posteriormente se interpuso recurso de apelación, motivo por el cual la Cuarta Sala Civil de Lima declaró nula la resolución en el extremo impugnado y ordenó que se emita una nueva resolución. Es así como fue declarado saneado el proceso, se fijaron los puntos controvertidos y fueron calificados los medios probatorios, también se llevó a cabo la audiencia de pruebas; por lo que, mediante sentencia contenida en la resolución N° 95 de fecha 06/12/2023 el 9no Juzgado Civil de Lima ha declarado infundada en todos sus extremos la demanda interpuesta por la Procuraduría Pública encargada de los asuntos judiciales de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, dicha sentencia fue apelada y se encuentra pendiente de pronunciamiento.

Por otra parte, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN en el año 2017 interpuso demanda de Reivindicación y Mejor Derecho de Propiedad en contra de los hermanos Tohalino Valencia, así como de Leonor Moscoso C., Ruben Meneses Z., Angel Cornejo S., Maritza Briceño M. y Hector Aroca.

En el mencionado proceso, seguido ante el Primer Juzgado Civil de Islay con expediente N° 01018-2017-0-0407-JR-CI-01 se expidió la resolución que dictó medida cautelar de no innovar, la cual fue aclarada posteriormente en el sentido que la mencionada medida cautelar de no innovar únicamente: "no alcanza a los actos de disposición que los demandados Cosme S. Tohalino V., Irlandi E. Valencia G. y Kenny S. Tohalino V. realicen sobre derechos y acciones que estos adquieran en forma posterior a la

implementación de la medida cautelar", la cual fue presentada ante el registro en fecha 23/12/2021.

Sin embargo, se realizó una variación de la medida cautelar de no innovar, expedida por el juez del Segundo Juzgado Especializado Civil de Islay - Mollendo, Carlos Álvaro Cary Choque, en donde se dispone que la prohibición de no innovar emitida mediante Resolución N° 02 e integrada mediante Resolución N° 03 alcanza a cualquier acto de disposición que los demandados Cosme S. Tohalino V., Irlandi E. Valencia G. y Kenny S. Tohalino V. pretendan realizar, respecto de las acciones y derechos sobre el inmueble denominado "Lomas de Catarindo y Posco".

Finalmente, en el asiento D00025, se inscribió una precisión adicional, donde indica que la medida cautelar inscrita en el asiento D00016, aclarada en el asiento D00018 y variada en el D00020, no tiene carácter retroactivo, por lo que surte efecto a partir de su emisión, es decir, que no impide la inscripción de los actos de disposición realizados con ANTERIORIDAD a la implementación de la medida cautelar. De lo expuesto, se concluye que únicamente pueden inscribirse títulos que contengan transferencias efectuadas por el señor Cosme S. Tohalino V. con anterioridad a la medida cautelar de no innovar, de fecha 26 de noviembre de 2021.

Consecuentemente, a la fecha no pueden acceder al registro ninguna transferencia de titularidad que haya sido otorgado por los demandados en mención; en caso de presentarse, el Registrador Público de la Oficina Registral de Islay procede a tachar sustantivamente dichos títulos.

1.4. Posible vulneración de principios registrales

Teniendo clara la situación actual de la partida registral N° 04000857 del Registro de Propiedad Inmueble de Islay, corresponde analizar específicamente la posible vulneración de los principios registrales de Tracto Sucesivo y Especialidad.

Vulneración del Principio de Tracto Sucesivo

Al tratar este principio que corresponde evaluar si la propiedad de quienes transfirieron derechos acciones se encontraba publicitada y acreditada ante el Registro.

De la revisión del antecedente registral de la partida en mención, se puede apreciar que el derecho de propiedad de los hermanos Tohalino Valencia fue correctamente inscrito; si bien a la fecha la sentencia que declara infundada la demanda que fue interpuesta por la

Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN se encuentra apelada, ello no afecta ni invalida el hecho que las transferencias se hayan realizado cuando los hermanos Tohalino Valencia figuraban como propietarios del predio en la partida registral.

Lo descrito anteriormente, puede ser comprobado a través de toda la cadena de asientos registrales que constan en la partida referida, los cuales fueron inscritos de acuerdo a las titularidades que eran ejercidas, sin perjuicio de lo que pueda ser resuelto en los procesos judiciales seguidos, se puede entender que al momento de las transferencias los vendedores eran legítimos propietarios, por lo que el Principio de Tracto Sucesivo no se vio vulnerado.

Vulneración del Principio de Especialidad

Al tratar este principio corresponde evaluar si el predio tiene áreas que debieron ser independizadas en partidas aparte.

La SUNARP (2015) a través de la Resolución N° 466-2015-SUNARP-TR-L expedida por el Tribunal Registral establece que el Principio de Especialidad busca asegurar que la información registrada sobre actos y derechos se publique de forma ordenada, completa y clara. Su objetivo es que todos los interesados comprendan no solo el acto o derecho que ha sido inscrito y sus alcances con su extensión.

Teniendo en cuenta el concepto del Principio de Especialidad y lo desarrollado ampliamente en el marco teórico de la presente investigación, es menester analizar el contenido de algunas escrituras públicas de transferencias de acciones y derechos sobre la partida N° 04000857 del Registro de Propiedad Inmueble, las cuales dieron mérito a las inscripciones de asientos registrales de compraventa. Emplearemos dos ejemplos, del 2025:

- A) *Escritura pública N° 291 de fecha 19/03/2025 otorgada ante notario público de la ciudad de Mollendo, provincia de Islay, R.C.D.V., contenida en el título N° 2025-881471.*

DEL OBJETO DE CONTRATO: -----

CLAUSULA TERCERA.- MEDIANTE EL PRESENTE DOCUMENTO DE COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES **EL VENDEDOR**, CONVIENE EN DAR EN VENTA REAL Y ENAJENACIÓN PERPETUA, LA CUOTA IDEAL DE **0.000428635 % (CERO PUNTO CERO CERO**

CERO CUATRO DOS OCHO SEIS TRES CINCO POR CIENTO) EQUIVALENTE A 171.70 M2 (CIENTO SETENTA Y UNO PUNTO SETENTA METROS CUADRADOS) DE LA TOTALIDAD DE LOS DERECHOS DEL PREDIO DESCRITO EN LA CLÁUSULA PRIMERA, A FAVOR DE LOS **COMPRADORES**, CON TODO LO QUE ES INHERENTE A LA **PROPIEDAD**, TALES COMO SON LOS USOS, ENTRADAS, SALIDAS, COSTUMBRES, SERVIDUMBRES, Y, EN GENERAL TODO LO QUE DE HECHO Y POR DERECHO LE CORRESPONDA A **EL VENDEDOR**, SIN RESERVA NI LIMITACIÓN DE NINGUNA CLASE DE ESTA MANERA SE GARANTIZA A **LOS COMPRADORES** PARA QUE PUEDAN HACER USO SIN LIMITACIÓN ALGUNA DE TODOS LOS DERECHOS QUE ESTÁ ADQUIRIENDO, PARA SU USO NORMAL Y ADECUADO. -----

CLAUSULA CUARTA. - EN ESTE SENTIDO, **EL VENDEDOR** SE QUEDA PARA SI POR DERECHO PROPIO, CON EL SALDO PORCENTUAL EN LA PROPIEDAD DE **0.75904783193 %** DE DERECHOS Y ACCIONES, QUE EQUIVALE A **30.405450 HÁS. O 304054.50 M2** HECHA LA DEDUCCIÓN DEL PORCENTAJE DE LA PRESENTE COMPRA VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS DE BIEN INMUEBLE RÚSTICO. -----

Sin embargo, en otra cláusula del documento se consigna que estos derechos y acciones equivalen a 171.70 m2; la cual es la siguiente:

DE LOS DERECHOS DEL INMUEBLES INSCRITO EN LA PARTIDA REGISTRAL N° 04000857, LOS QUE SON EQUIVALENTES A **171.70 M2 (CIENTO SETENTA Y UNO PUNTO SETENTA METROS CUADRADOS)**, DICHO METRAJE SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE ESPECIFICADO, UBICÁNDOSE EN EL **LOTE N° 09 MANZANA "T"** DE LA ASOCIACIÓN DE PRO-VIVIENDA DE INTERES SOCIAL "LOS OLIVOS DEL PUERTO", DISTRITO DE MOLLENDO, PROVINCIA DE ISLAY, DEPARTAMENTO DE AREQUIPA; POR ACUERDO MUTUO DE LAS PARTES, Y, EN ESE LUGAR ES DONDE HARÁ VALER SUS DERECHOS DE PROPIEDAD Y POSESIÓN Y OTROS, DE LOS CUALES SE PROCEDEN A DESCRIBIR A CONTINUACIÓN: -----

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS: -----

1. **ÁREA DEL TERRENO:** 171.70 M2. -----
2. **PERÍMETRO:** 54.20 ML. -----
3. **LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:** -----
 - **POR EL FRENTE:** CON CALLE N° 7, EN LÍNEA RECTA DE 10.10 ML. -----
 - **POR EL COSTADO DERECHO:** CON LOTE N° 08, EN LÍNEA RECTA DE 17.00 ML. -----
 - **POR ELCOSTADO IZQUIERDO:** CON LOTE N° 10, EN LÍNEA RECTA DE 17.00 ML. -----
 - **POR EL FONDO:** CON LOTE N° 16, EN LÍNEA RECTA DE 10.10 ML. -----

CUADRO DE COORDENADAS UTM

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ESTE	NORTE
A	A-B	10.10	180757.8678	8116392.3752
B	B-C	17.00	180764.7377	8116399.7790
C	C-D	10.10	180777.1994	8116388.2159
D	D-A	17.00	180770.3296	8116380.8122

EN SEÑAL DE CONFORMIDAD, LAS PARTES FIRMAN EL PRESENTE DOCUMENTO Y DECLARAN QUE, EN LA CELEBRACIÓN DEL MISMO, NO HA MEDIADO SIMULACIÓN, DOLO, VIOLENCIA, NI COACCIÓN O ALGUNA OTRA CAUSAL DE NULIDAD O ANULABILIDAD QUE PUDIERA INVALIDAR TOTAL O PARCIALMENTE EL PRESENTE CONTRATO. -----
AGREGUE USTED SEÑOR NOTARIO, INSERTAR LA INTRODUCCIÓN Y CONCLUSIÓN DE LEY Y

Finalmente, el contenido del asiento producto de la presentación de la escritura pública y el consecuente procedimiento registral es el siguiente:

Figura 4:

Asiento registral C00542 de la Partida Registral N° 04000857

 Superintendencia Nacional de los Registros Públicos	ZONA REGISTRAL N° XII - SEDE AREQUIPA OFICINA REGISTRAL ISLAY N° Partida: 04000857
	REGISTRO DE PREDIOS ZONA LOMAS CATARINDO Y POSCO MOLLENDO

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO: TITULOS DE DOMINIO
C000542

COMPRA VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS - SKARLI ADRIANA TITO RAMOS, soltera, identificado con D.N.I N° 41608273 y **JOSE LUIS BELTRAN BUSTAMANTE**, soltero, identificado con D.N.I N° 43498870, adquieren el **0.000428635 %** de acciones y derechos de propiedad que sobre el predio inscrito en esta partida le correspondían a **JUAN ADCO ACARAPI**, por el precio de S/ 4,000.00 soles, cancelados. Así consta de la escritura pública No. 291 del 19/03/2025, otorgada ante notario público de la ciudad de Mollendo, provincia de Islay, Roberto Delgado Valdivia.

Se deja constancia que el vendedor JUAN ADCO ACARAPI conserva para sí el 0.766804449498 % de acciones y derechos del predio inscrito en esta partida.

El título fue presentado el 24/03/2025 a las 08:15:05 AM horas, bajo el N° 2025-00881471 del Tomo Diario 2050. Derechos cobrados S/ 57.20 soles con Recibo(s) Número(s) 00044728-01.-ISLAY, 31 de Marzo de 2025. Presentación electrónica.




SERGIO RENE CERNA OREGÓN
 REGISTRADOR PÚBLICO
 Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

B) *Escritura pública N° 294 de fecha 19/03/2025 otorgada ante notario público de la ciudad de Mollendo, provincia de Islay, R.C.D.V., contenida en el título N° 2025-00860648.*

OBJETO DEL CONTRATO.

SEGUNDO: MEDIANTE ESTE ACTO EL VENDEDOR TRANSFERENTE, SE OBLIGA A TRANSFERIR EN VENTA, LAS ACCIONES Y DERECHOS DEL **0.000425 %** (CERO PUNTO CERO CERO CUATRO DOS CINCO POR CIENTO), EQUIVALENTE A 170 METROS CUADRADOS, A TÍTULO DE TRANSFERENCIA EN VENTA. **LOS ADQUIRENTES TRANSFERIDOS**, A SU TURNO, EXPRESAN SU ACEPTACION, QUEDÁNDOSE PARA SÍ EL VENDEDOR TRANSFERENTE, POR DERECHO PROPIO, CON EL SALDO PORCENTUAL EN LA PROPIEDAD, DE **0.002189095 %** (CERO PUNTO CERO CERO DOS UNO OCHO NUEVE CERO NUEVE CINCO POR CIENTO), EQUIVALENTE A 875.64 METROS CUADRADOS, HECHA LA DEDUCCIÓN DEL PORCENTAJE DE LA PRESENTE VENTA.

Sin embargo, en otra cláusula del documento se consigna que estos derechos y acciones equivalen a 170.00 m2:

W
TERCERO: AMBAS PARTES RECONOCEN QUE LOS **ADQUIRENTES TRANSFERIDOS**, SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN DEL TERRENO QUE TIENE UN **ÁREA DE 170.00 M²** UNO SIETE CERO PUNTO CERO CERO METROS CUADRADOS), QUE EQUIVALE AL **TERRENO EN MATERIA DE LA TRANSFERENCIA**, TERRENO QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN LA **AVIS LOS OLIVOS DEL PUERTO**, DISTRITO DE MOLLENDO, PROVINCIA DE ISLAY, DEPARTAMENTO DE AREQUIPA, CUYOS LINDEROS, Y COLINDANCIAS SON:

- **POR EL FRENTE:** UNA LINEA RECTA DE 10.00 M. L., CALLE DE POR MEDIO CON LA **MZ S**, AVIS LOS OLIVOS DEL PUERTO.
- **POR EL COSTADO DERECHO:** UNA LINEA RECTA DE 17.00 M. L., **MZ T, L N° 10**, AVIS LOS OLIVOS DEL PUERTO..
- **POR EL COSTADO IZQUIERDO:** UNA LINEA RECTA DE 17.00 M. L., **MZ T, L N° 08**, PROPIEDAD DEL SEÑOR EDUARDO GALLEGOS MAMANI, AVIS LOS OLIVOS DEL PUERTO.
- **POR EL FONDO:** UNA LINEA RECTA DE 10.00 M. L., **MZ T, L N° 16**, PROPIEDAD DE LA SEÑORA JULIA APAZA PEREZ, AVIS LOS OLIVOS DEL PUERTO.

Finalmente, el contenido del asiento producto de la presentación de la escritura pública y el consecuente procedimiento registral es el siguiente:

Figura 5:

Asiento registral C00540 en la Partida Registral N° 04000857



REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO: TITULOS DE DOMINIO
C0000540

COMPRA VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS

ELARD ANIBAL CHAVEZ LIMA, soltero, identificado con D.N.I N° 48713461 y **NATALY LISBET CUENTAS BUSTAMANTE**, soltero, identificado con D.N.I N° 77039196, adquieren el **0.000425 %** de acciones y derechos de propiedad que sobre el predio inscrito en esta partida le corresponderían a **GROVER MANUEL JURADO ADRIAZOLA**, por el precio de **S/ 2,000.00** soles, cancelados. Así consta de la escritura pública N° 294 del 19/03/2025, otorgada ante notario público de la ciudad de Mollendo, provincia de Islay, Roberto Delgado Valdívía.

Se deja constancia que el vendedor GROVER MANUEL JURADO ADRIAZOLA conserva para sí el 0.002189095 % de acciones y derechos del predio inscrito en esta partida.

El título fue presentado el 20/03/2025 a las 01:27:01 PM horas, bajo el N° 2025-00860648 del Tomo Diario 2050. Derechos cobrados S/ 57.20 soles con Recibo(s) Número(s) 00043796-01.-ISLAY, 26 de Marzo de 2025. Presentación electrónica.

SERGIO RENÉ CERNA OBREGÓN
REGISTRADOR PÚBLICO
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

El meollo del asunto radica en la discordancia entre la naturaleza indivisa del predio inscrito en la partida N° 04000857 y el contenido de las escrituras públicas de compraventa de derechos; al ser el predio indiviso, la propiedad es ejercida por varios

copropietarios sobre la totalidad del bien sin que existan porciones físicas determinadas para cada uno. La transferencia debe versar únicamente sobre los porcentajes o cuotas ideales que le corresponden al vendedor sobre el predio en su conjunto; sin embargo, en estas escrituras, las partes están incorrectamente acordando que los porcentajes materia de transferencia corresponden a una área específica y plenamente descrita a pesar de que en el formulario “se reserve del área física materia de venta”; este acuerdo contraviene la esencia de la copropiedad indivisa, pues resulta imposible determinar con certeza la ubicación física, linderos o área exacta que corresponde a cada copropietario sobre el terreno, y mucho menos describirla de forma individualizada antes de un proceso de división y partición formal.

La potencial vulneración del Principio de Especialidad surge precisamente de la descripción detallada del bien en los extractos de las escrituras públicas; ya que, en ellas, se observa que las partes han identificado plenamente el área, los linderos y las medidas perimétricas específicas, además de otros datos. Al referirse las escrituras a una ubicación, linderos y área concreta que coinciden en el mismo lugar para cada acto de disposición sobre una cuota ideal, se genera una superposición y un conflicto con la inmutabilidad y correcta descripción del objeto de derecho en el Registro.

Esta situación crea una expectativa y una base para una futura partición, lo que amenaza la integridad registral del predio matriz, que formalmente sigue siendo único e indiviso en la partida N° 04000857; por lo tanto, existe una clara posibilidad futura de que se vulnere el Principio de Especialidad, dado que las descripciones detalladas de áreas y ubicaciones físicas en las escrituras públicas de compraventa de derechos aún tratándose de cuotas ideales, se refieren de manera constante a un mismo lugar, linderos y área específica dentro del predio matriz. La transferencia de dominio sobre una porción individualizada solo podría inscribirse válidamente en el Registro una vez que dicha área sea independizada formalmente, con la presentación de la documentación técnica y legal respectiva, y cuente con su propia partida registral independiente; ya que mientras el predio siga siendo indiviso, cualquier descripción que exceda la mera cuota ideal es susceptible de ser observada por contravención a la normativa registral y al mencionado principio.

2. Sobre los objetivos

Analizar el impacto de la partida N° 04000857 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Islay en los principios registrales de Especialidad y Tracto Sucesivo.

La partida registral N° 04000857 corresponde al predio rústico “Zona Lomas Catarindo y Posco – Mollendo”, con una extensión de 5702.22 hectáreas, ubicada en Mollendo, provincia de Islay. Su inmatriculación fue producto de una escritura pública de compraventa inscrita en 1994, la cual posteriormente fue resuelta y ampliada en 1997, restituyendo la titularidad original a María Jesús Valencia N.; posteriormente, este inmueble fue objeto de sucesivas transferencias y también medidas cautelares que afectaron el predio, sin embargo, el principio de tracto sucesivo no se vio afectado, debido a que las transferencias fueron inscritas legítimamente teniendo en cuenta que la familia Tohalino Valencia efectivamente tenía derechos de propiedad sobre el predio.

El impacto principal se centra en que las medidas cautelares inscritas en la partida generaron una interrupción en la secuencia de actos jurídicos inscritos, lo que impidió a terceros adquirentes consolidar su derecho de propiedad. Este escenario compromete el principio de tracto sucesivo, establecido en el artículo 2015 del Código Civil, que exige una secuencia ininterrumpida de inscripciones para legitimar la adquisición de derechos reales; el juzgado, al dictar variaciones de la medida cautelar, permitió y luego restringió nuevamente la inscripción de transferencias, generando confusión en la situación jurídica del predio.

En cuanto al principio de especialidad, este exige que cada predio esté claramente individualizado por sus características físicas y jurídicas dentro de una partida única, el documento señala que, pese a la gran extensión del terreno, no se procedió a independizar las áreas transferidas, provocando superposición de derechos y multiplicidad de titulares sobre un mismo bien. Esta omisión afectaría a futuro la finalidad del principio de especialidad, que busca evitar la confusión de propiedades y delimitar con precisión las áreas transferidas.

El impacto jurídico es relevante porque demuestra cómo una deficiente aplicación de los principios registrales puede afectar la seguridad jurídica y la función publicitaria del Registro. En este caso, la coexistencia de actos de disposición y medidas cautelares en una misma partida provocó incertidumbre respecto a la validez de los títulos, debilitando

la confianza en la información registral. De acuerdo con la SUNARP y la doctrina de Espinoza Espinoza (2019), los principios de tracto y especialidad son pilares que garantizan la coherencia entre el derecho inscrito y la realidad jurídica del bien.

Además, la investigación sostiene que el impacto no solo es técnico, sino también social, porque afecta a terceros adquirentes de buena fe que confiaron en la apariencia registral: si bien la medida cautelar fue inscrita para proteger derechos litigiosos, su alcance extensivo y posterior variación vulneraron el derecho a la seguridad jurídica registral, comprometiendo la credibilidad del sistema; este conflicto pone de manifiesto la tensión entre la tutela jurisdiccional efectiva y los efectos de la publicidad registral.

Finalmente, el análisis de esta partida demuestra que los principios de especialidad y tracto sucesivo deben aplicarse de forma estricta y coordinada. La especialidad delimita el objeto de derecho y el tracto garantiza su legitimidad en el tiempo. Cuando ambos se vulneran, el sistema registral pierde su finalidad garantista. Por ello, este caso resulta paradigmático para la doctrina y la práctica registral, al evidenciar cómo las medidas judiciales mal coordinadas pueden distorsionar el orden registral.

Describir el procedimiento registral y cada una de sus etapas, desde la presentación de un título, los plazos, el desarrollo, hasta la conclusión del procedimiento.

El procedimiento registral en el Perú se rige por el TUO del RGRP; donde este procedimiento comienza con la entrega del título en la mesa de partes o vía Sistema de Intermediación Digital (SID-SUNARP); el título es el documento que contiene el acto jurídico susceptible de inscripción, y desde su ingreso se le asigna un número de presentación que determina el orden de prelación conforme al principio de prioridad preferente.

Luego de la presentación, el título ingresa a la etapa de calificación, donde el registrador evalúa si el acto cumple con los requisitos de fondo y forma exigidos por la ley; durante esta fase se verifica la legitimidad del otorgante, la correspondencia con la partida registral, la inexistencia de incompatibilidades o medidas que impidan la inscripción, y la observancia de los principios registrales. Esta etapa tiene un plazo ordinario de siete días hábiles, prorrogables a quince por la complejidad del caso.

Si el título presenta observaciones, se otorga un plazo de levantamiento de observaciones al presentante. De subsanarse dentro del término legal (treinta días hábiles), el registrador reevalúa la rogatoria; en caso contrario, el título se tachará automáticamente, concluyendo

el procedimiento; si no existen observaciones, se procede con la inscripción definitiva, mediante la extensión del asiento registral correspondiente en la partida del bien o derecho involucrado.

El procedimiento concluye con la publicidad registral, que puede ser directa (mediante la expedición de certificados literales o positivos) o indirecta (a través de consultas electrónicas). Este cierre del proceso reafirma la función del Registro como medio de información pública sobre el estado jurídico de los bienes, garantizando así la libre circulación del tráfico inmobiliario.

Finalmente, en casos complejos como el de la partida registral N° 04000857, el procedimiento registral se ve afectado por la coexistencia de medidas judiciales y títulos pendientes; ello requiere que el registrador aplique un criterio estricto de legalidad y coherencia con los principios de especialidad y tracto sucesivo, evitando inscripciones que alteren la secuencia dominial o generen duplicidad de titularidades.

Desarrollar las partes que integran una partida registral, es decir, cada uno de los rubros, su importancia y funcionalidad; así como los beneficios que aportan para la publicidad e inscripción de títulos.

Conforme al artículo 5 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, cada partida registral está estructurada en seis secciones o rubros designados por las letras A a F; en la Sección A (Antecedente dominial) se consigna la referencia a la partida de la que proviene el bien o, en caso de inmatriculación, se deja constancia de ser la primera inscripción, este rubro es esencial para mantener la continuidad histórica del predio y aplicar correctamente el principio de tracto sucesivo.

La Sección B (Descripción del predio) contiene la información física del inmueble: ubicación, área, linderos, medidas perimétricas y modificaciones, su correcta redacción permite garantizar el principio de especialidad, ya que la identificación precisa del bien evita superposición o confusión de propiedades. En el caso de la partida N° 04000857, la extensión de más de 5700 hectáreas sin independización de áreas generó riesgos de multiplicidad de titulares y vulneración del principio de especialidad.

La Sección C (Título de dominio) registra los actos que transfieren o modifican la propiedad, como compraventas, donaciones o sucesiones intestadas, esta sección refleja la cadena dominial. En cambio, la Sección D (Cargas y gravámenes) consigna hipotecas,

embargos, medidas cautelares o bloqueos, los cuales afectan la libre disposición del bien y deben ser cuidadosamente verificados al calificar un nuevo título.

La Sección E (Cancelaciones) anota la extinción de los derechos registrados en la sección D, asegurando que el registro mantenga información actualizada y veraz, finalmente, la Sección F (Otros) comprende actos que, por su naturaleza, no encajan en las anteriores secciones pero tienen relevancia jurídica (por ejemplo, posesión, usufructo o contratos de arrendamiento de largo plazo).

Según SUNARP (2021), el adecuado uso del folio real garantiza una publicidad efectiva y coherente entre la información catastral y jurídica del inmueble. Finalmente, cada parte de la partida registral cumple una función específica orientada a consolidar la fe pública registral, su correcta utilización permite la aplicación eficiente de los principios de especialidad y tracto sucesivo, evitando conflictos como los observados en la partida N° 04000857, donde las medidas judiciales coexistieron con actos dominiales pendientes de calificación.

Analizar los principios registrales que son parte del sistema peruano y en específico los de Especialidad y Tracto Sucesivo, la forma en que se aplican al momento de calificar los procedimientos registrales y en el presente caso si se encuentran vulnerados.

El principio de especialidad, regulado en el artículo 2017 del Código Civil y en el artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, exige que cada bien tenga una partida individual con descripción detallada. Su finalidad es evitar confusión y superposición de derechos. En el caso analizado, la falta de independización de las áreas transferidas dentro del predio “Lomas Catarindo y Posco” podría vulnerar este principio a futuro, pues la partida general no delimita con precisión las fracciones vendidas o gravadas, generando inseguridad en la determinación de la titularidad real del bien.

El principio de tracto sucesivo, por su parte, garantiza que toda inscripción derive de un acto anterior inscrito, manteniendo una cadena continua de titularidades. De acuerdo con el artículo 2015 del Código Civil, ningún derecho puede inscribirse sin que el derecho del transferente conste previamente inscrito; en la partida N° 04000857, los múltiples actos de disposición simultáneos y las medidas cautelares interpuestas no interrumpieron esta secuencia, por lo que no existe una vulneración evidente de dicho principio.

Durante la calificación registral, el registrador debe verificar ambos principios de forma conjunta. El incumplimiento de cualquiera de ellos impide la inscripción, ya que la falta de identificación clara del bien o de continuidad dominial genera nulidad registral. Así, los principios operan como filtros que garantizan que solo los actos jurídicos válidos, coherentes y completos accedan al Registro.

En el caso concreto, el impacto en estos principios podría manifestarse no solo por la complejidad del historial dominial, sino también por la coexistencia de actos judiciales que no fueron coordinados con la función registral; esto evidencia la necesidad de fortalecer la comunicación entre el Poder Judicial y la SUNARP para evitar que las resoluciones judiciales alteren la estructura del registro sin una base técnica y legal adecuada.

Por último, el estudio de los principios de especialidad y tracto sucesivo en este contexto reafirma que el Registro es una institución de seguridad jurídica, cuya función es garantizar la legitimidad, unicidad y coherencia de los derechos reales, la vulneración de estos principios a futuro comprometería la credibilidad del sistema y exigiría correctivos normativos y administrativos para asegurar la estabilidad de las relaciones jurídicas inmobiliarias en el país.

CONCLUSIONES

PRIMERA: Respecto a la interrogante general, se concluye que se ha demostrado que si bien en la actualidad no existe un impacto en la partida N° 04000857 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Islay respecto a la vulneración del Principio Registral de Especialidad, sí podría existir una vulneración futura. Dicha situación se configuraría debido a que en la partida en mención se están inscribiendo actos traslativos de acciones y derechos que en el fondo corresponden a áreas específicas, en algunos casos, tratándose de la misma porción en transferencias distintas, las cuales se encuentran delimitadas por linderos y medidas perimétricas y que incluso cuentan con polígonos graficados en planos, los cuales son insertados en las escrituras públicas que dan materia a la inscripción del acto, todo ello podría vulnerar el principio en mención a través de procesos judiciales y de duplicidades de partidas al advertirse que existirán distintos propietarios para una misma área.

SEGUNDA: Respecto a la primera interrogante específica, se concluye que con esta tesis y el análisis del caso en concreto se ha logrado desmembrar el procedimiento registral y la aplicación de cada etapa que éste contiene. En el caso Tohalinos los actos materia de estudio fueron las transferencias realizadas respecto al predio inscrito en la partida N° 04000857 del Registro de Propiedad Inmueble de Islay, dichas transferencias se materializaron en escrituras públicas otorgadas ante notario público, con lo cual se constituyó el instrumento notarial como el título que se presenta ante el Registro y que da mérito a la inscripción. En algunos casos, se apeló la decisión del registrador público; sin embargo, el Tribunal Registral resolvió confirmando las esquelas de tacha expedidas en primera instancia.

TERCERA: Respecto a la segunda interrogante específica, se concluye que al poder existir en el futuro una vulneración al Principio de Especialidad, de alguna manera también se verá afectada la publicidad que otorgan las inscripciones en el Registro. Ya que la SUNARP tiene como propósito inscribir y hacer públicos los actos, contratos, derechos y situaciones de titularidad de las personas, se puede decir que la titularidad de los derechos de los adquirentes se encuentra resguardados al tener acceso al Registro en el rubro de títulos de dominio de la partida materia de análisis; sin embargo, se ha generado una repercusión en el rubro de descripción del inmueble por cuanto cada área que se está transfiriendo debería contar con una partida independiente.

CUARTA: Respecto a la tercera interrogante específica, se concluye que, del estudio del posible impacto de los principios registrales de Especialidad y Tracto Sucesivo, ninguno se encuentra afectado; sin embargo, es probable que el Principio de Especialidad en un futuro pueda ser vulnerado. En la Oficina Registral de Islay se están inscribiendo actos traslativos de dominio de acciones y derechos que en realidad engloban o tienen como materia principal transferencia de áreas específicas de terreno. Es decir, se está utilizando la figura de “compraventa de acciones y derechos” para lograr el acceso al Registro bajo una figura que no es la correcta. El acto que debería realizarse es independización de área y su consecuente creación de partida, para que posteriormente se inscriba la transferencia de dominio a favor de los nuevos adquirientes.



RECOMENDACIONES

PRIMERA: Respecto a la interrogante principal, teniendo en cuenta que se podría generar una vulneración futura al Principio de Especialidad, al haberse inscrito transferencias de acciones y derechos; se recomienda a los registradores públicos y a todos los operadores registrales que formen parte de la pre calificación y calificación de los títulos que el estudio a realizarse del documento presentado ante el registro comprenda la adecuación con el antecedente registral. Por lo que, de ser el caso, el pronunciamiento del registro devendrá en una esquila observación del título donde se requiera al administrado que se desista del área física materia de transferencia debido a que el acto a inscribirse solo comprende un porcentaje de acciones y derechos.

SEGUNDA: Respecto a la primera interrogante específica, teniendo en cuenta que el procedimiento registral inicia con la presentación de la escritura pública ante el registro, se recomienda a los notarios públicos que dentro del instrumento notarial solo se incluya información que sea relevante para las partes y sobre todo que no atente, en este caso, contra los principios registrales. Es decir, dentro de las minutas de compraventa de acciones y derechos que son presentadas en las notarías para el otorgamiento de escritura pública solo debe mencionarse el porcentaje materia de transferencia, sin hacer referencia a un área específica, ni a linderos y medidas perimétricas; insertar planos, memorias descriptivas o cualquier otro dato que no corresponda a porcentajes debería ser omitido.

TERCERA: Respecto a la segunda interrogante específica, al verse afectada la titularidad de los compradores y al ser el predio materia de estudio un área mediática y que a la vez se encuentra dentro del mercado inmobiliario de la provincia de Islay, se recomienda a la SUNARP la organización de charlas gratuitas e informativas dirigidas a la población donde especialistas en el tema puedan compartir sus conocimientos y también puedan resolver las dudas que puedan tener los participantes. De este modo, quienes tengan intención de comprar un área comprendida dentro de este inmueble puedan realizarlo de manera consciente e informada, teniendo presente su situación legal actual y también la forma en la que su derecho sería publicitado en la partida registral. Esta recomendación debería ser la primera en implementarse en aras de proteger los intereses de los compradores y a fin de que prime la seguridad jurídica que el registro garantiza.

CUARTA: Respecto a la tercera interrogante específica, a fin de evitar futuros procesos judiciales en los que se deba tratar las porciones de área que corresponde a cada copropietario, se recomienda a quienes actualmente cuentan con derechos y acciones sobre el predio que opten por la organización conjunta y armoniosa a fin de delimitar entre ellos el área física propiedad de cada uno. Mientras los procesos judiciales existentes llegan a su fin es una alternativa paralela que puede ser de ayuda.



REFERENCIAS

- Adames, R. (2023). *La seguridad jurídica: presupuesto del registro de la propiedad*. *Revista Saber y Justicia*, 1. <http://portal.amelica.org/ameli/journal/501/5014256005/>
- Arias, J. (2020). *La acumulación de partidas especiales: Una problemática a nivel registral en torno al derecho de superficie* (Tesis de licenciatura). Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Basilio, Z. (2023). *Derecho registral y registro de propiedad inmueble*. En *Derecho registral* (pp. 16–17). Editora y Librería Jurídica Grijley E.I.R.L.
- Becerra, M. (2016). *El tercero registral en el derecho societario y su protección jurídica* (Tesis de licenciatura). Universidad de Lima.
- Cáceres, F. (2019). *Principio registral: Tracto sucesivo*. *Anuario de Derecho Civil*, XIII, 169.
- Congreso de la República. (1994). *Ley N.º 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos*. Diario Oficial *El Peruano*.
- Congreso de la República. (2001). *Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General*. Diario Oficial *El Peruano*.
- Corte Superior de Justicia de Lima, Cuarta Sala Civil. (2025, 16 de octubre). *Resolución N.º 106: Declara nula la sentencia contenida en la Resolución N.º 95 y confirma la Resolución N.º 26 en el proceso de nulidad de acto jurídico seguido por la SBN contra la familia Tohalino*
- Costa, J., & Martínez, J. (1957). *El problema de la ignorancia del derecho y sus relaciones con el status individual, el referéndum y la costumbre*. Ediciones Jurídicas Europa-América.
- Delgado, A. (1999). *Aplicación de los principios registrales en la calificación registral: Redefiniendo los conceptos tradicionales y planteando los nuevos principios*. *IUS ET VERITAS*, (19), 254–262. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/15837>
- Díez-Picazo, L. (1992). *Sistema de Derecho Civil*. Tecnos S.A.
- Espanés, L. (2007). *Publicidad registral*. Zavalía.

- Faus, M. (2020). *Los principios hipotecarios y su importancia práctica*. Práctico Derecho Registral (vLex). <https://bit.ly/3jmMh63>
- Fueryo, F. (1982). *Teoría general de los registros*. Astrea.
- Gálvez, A. (2010). *El carácter nocivo de la “duplicidad” de partidas registrales y los procedimientos destinados a resolverlo*. Gaceta Jurídica.
- García, R. (1993). *Derecho registral aplicado*. Depalma.
- Gómez, G. (1994). *El principio de especialidad registral. Crítica de Derecho Inmobiliario*, (625), 2389–2436. <https://vlex.com/vid/principio-especialidad-326864>
- González, G. (2016). *Bases fundamentales del derecho registral. Anuario Iberoamericano de Derecho Notarial*.
- González, G. (2018). *El principio de fe pública registral*. Gaceta Jurídica.
- Gonzales, J. (2002). *Comentarios: Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos*. Gaceta Jurídica.
- González, J. (2009). *Estudios de Derecho Hipotecario y Civil*. Editorial Civitas.
- Guerra, R. (2019). *Principio de especialidad y el predio como base objetiva y material del Registro de Predios*. Jurisprudencia Registral Perú.
- Gutiérrez, A. (2021). *Mejor derecho de propiedad en los casos de duplicidad de partidas* (Tesis de licenciatura). Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Humanos, M. (2008). *Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios*.
- Línea, S. (2021). *¿Qué es el Registro de Propiedad Inmueble?* Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. <https://www.sunarp.gob.pe/serviciosonline/portal/registro-de-propiedad-inmueble.html>
- LP Pasión por el Derecho. (2021, septiembre 27). *¿Cómo revisar la partida registral de un inmueble?* <https://lpderecho.pe/como-revisar-partida-registral-inmueble/>
- Manzano, A. (1994). *Derecho registral inmobiliario. Procedimiento registral ordinario* (Vol. II). Centro de Estudios Registrales.

- Manzano, S. (1994). *Derecho registral inmobiliario. Procedimiento registral ordinario*. Centro de Estudios Registrales.
- Mendoza, G. (2012). *Los medios impugnatorios en el sistema registral peruano*. Foro Internacional de Derecho Registral.
- Moisset, L. (2015). *Publicidad registral*. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos — Solvima Graf.
- Morón, J. (2001). *Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General*. *Gaceta Jurídica*, 565.
- Ortega, C. (2023). *El principio de fe pública registral hoy: ¿todavía existe?* *THEMIS Revista de Derecho*.
- Ortiz, J. (2013). *Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del Tribunal Registral en los principios registrales*. *Revista de la Universidad Nacional de San Martín de Porres*, 10.
- Ortiz, M. (2021). *El principio de publicidad registral y sus manifestaciones: especial atención a su dimensión formal y a la incidencia de los derechos fundamentales en su configuración*. *Derecho Privado y Constitución*, (39), 291–330. <https://doi.org/10.18042/cepc/dpc.39.03>
- Partida registral. (2021, junio 21). *Wikiregstral*. https://wikiregstral.sunarp.gob.pe/Partida_registral
- Peña, M. (2001). *Derechos reales. Derecho hipotecario*. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- Peñailillo, D. (2019). *Los bienes, la propiedad y otros derechos reales* (2.^a ed.). Thomson Reuters.
- Pérez, B. (1989). *Estudio sobre los principios registrales*. *Revista de Derecho Notarial Mexicano*, (100).
- Perú. (1984). *Código Civil* (Decreto Legislativo N.º 295). Diario Oficial *El Peruano*.
- Raygada, M. (2003). *¿Tiene buena fe? ¿No tiene buena fe? He ahí el dilema*. *Diálogo con la Jurisprudencia*, (57).

- Redacción LaLey.pe. (2021, septiembre 21). *¿Cuándo puede el Tribunal Registral resolver una apelación?* LaLey.pe. <https://laley.pe/2021/09/21/cuando-puede-el-tribunal-registral-resolver-una-apelacion/>
- Roca, R. (1979). *Derecho hipotecario* (Tomo II). Bosch.
- Roca, R. (1979). *Principios registrales*. Casa Editorial S.A.
- Roca, R. (2014). *Derecho hipotecario*. Grijley.
- Sánchez, A. (2015). *Principios de funcionamiento del Registro del Estado Civil en Cuba*. Universidad de Holguín.
- Sánchez, L. (2016). *Registro de la propiedad inmueble: La inseguridad jurídica del actual sistema registral peruano en la inscripción facultativa*. *Revista Oficial del Poder Judicial*, 339–358. <https://doi.org/10.35292/ropj.v8i10.241>
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Tribunal Registral. (2023, 20 de enero). *Resolución N.º 232-2023-SUNARP-TR: Recurso de apelación sobre tacha sustantiva en la inscripción de donación de acciones y derechos en el predio “Lomas de Catarindo y Posco”*. SUNARP.
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2004, 5 de julio). *Resolución N.º 296-2004-SUNARP/SN: Directiva N.º 008-2004-SUNARP/SN sobre actos inscribibles en el Registro de Predios que requieren informe previo del Área de Catastro*. SUNARP.
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2010). *LVI Pleno Registral*. Diario Oficial *El Peruano*.
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2012, 19 de mayo). *Resolución N.º 126-2012-SUNARP/SN: Aprueban el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos*. SUNARP.
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2013). *Resolución N.º 097-2013-SUNARP/SN: Aprueban el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios*. SUNARP.
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2015). *Resolución N.º 281-2015-SUNARP/SN: Reglamento del Servicio de Publicidad Registral*. Diario Oficial *El Peruano*.

- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2015). *Resolución N.º 466-2015-SUNARP-TR-L*. SUNARP.
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2018). *Resolución N.º 561-2018-SUNARP-TR-L*. SUNARP.
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2020). *Los Registros Públicos en la historia del Perú: Inscripciones emblemáticas*. Inversiones IAKOB S.A.C.
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2021). *¿Qué es el Registro de Propiedad Inmueble?*
<https://www.sunarp.gob.pe/serviciosonline/portal/registro-de-propiedad-inmueble.html>
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2021). *Resolución N.º 2309-2021-SUNARP-TR*. SUNARP.
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2021). *Resolución N.º 613-2021-SUNARP-TR-L*. SUNARP.
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2023). *¿Qué es el Registro de Personas Naturales?* <https://www.sunarp.gob.pe/serviciosonline/portal/registro-de-personas-naturales.html>
- Torres, F. (2007). *Principios registrales. Derecho y Cambio Social*.
- Torres, J. (2021). *Mejor derecho de propiedad como mecanismo de solución a la duplicidad de partidas en el registro de la propiedad inmueble* (Vol. 17).
- Torres, M. (2007). *Principios registrales. Derecho y Cambio Social*.
- Trapani, D. (1985). *El principio de inscripción en el Derecho Registral Inmobiliario*. *Revista Notarial del Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba*, (6).
<https://escribanos.org.ar/rnotarial/wp-content/uploads/2015/09/RNCba-50-1985-03-Doctrina.pdf>
- Vásquez, S. (2007). *Análisis de la protección al principio de prioridad en suspensiones justificadas o injustificadas de documentos presentados al Registro General de la Propiedad* (Tesis de licenciatura). Universidad de San Carlos de Guatemala.
- Velásquez, B. (2020). *¿Es realmente el derecho conocido por todos? Las barreras lingüísticas como limitantes de la accesibilidad a la normativa nacional e*

internacional en el ordenamiento jurídico peruano. Boletín de la Academia Peruana de la Lengua. <https://doi.org/10.46744/bapl.202002.005>

Zuñiga, M. (2019). *La responsabilidad civil del Estado peruano frente al error del registrador público de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos* (Tesis de licenciatura). Universidad de Lima.

