

DERECHO REGISTRAL

○

INDICE

I.- DERECHO REGISTRAL.

- 1.- Denominación, Concepto, caracteres.
- 2.- Sistemas Registrales: Francés, Alemán, Australiano, Español.
- 3.- Sistema Registral Peruano.

II.- ESTRUCTURA LEGISLATIVA DEL DERECHO REGISTRAL PERUANO.

- 1.- Antecedentes: El código civil de 1984.
- 2.- Leyes y Reglamentos Especiales.
- 3.- Organización Registral: Ley 26366.
 - A) Sistema Nacional de los Registros Públicos.
 - B) La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.
- 4.- Reglamento General de los Registros Públicos: TUO Rgto. Gral. de los RR.PP. Res. Sunarp N° 079-2005-SUNARP-SN.-

III.- ESTRUCTURA ORGANICA DE LA SUNARP Y ORGANOS DESCONCENTRADOS.

1.- Estatuto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (Res. Sup.N° 135-2002-JUS del 15-07-02 Mod. por Res.Sup. N° 027-2005-JUS del 04-02-05.)

2.- Reglamento de Organización y funciones – ROF de la SUNARP. (Res. Suprema N° 139-2002-JUS del 19-07-2002).

A) Estructura Orgánica de la Superintendencia Nacional de los RR.PP.

B) Estructura Orgánica de los Órganos Desconcentrados.

IV.- PROCEDIMIENTOS REGISTRALES ADMINISTRATIVOS (INSTANCIAS REGISTRALES).

1) Procedimiento Registral de Calificación e inscripción de Títulos.

2) Otros procedimientos registrales administrativos.

V.- PRINCIPIOS REGISTRALES.

Título Preliminar del Rgto. Gral. De los RR.PP. (Artículos I al X): Publicidad (material y formal), Rogación y Titulación Auténtica, Especialidad, Legalidad, Tracto Sucesivo, Legitimación, Fe Pública Registral, Prioridad Preferente, Prioridad Excluyente.

VI.-PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE CALIFICACION E INSCRIPCION DE TITULOS.-

- 1) Primera Instancia.- Definición, características, inicio (presentación, calificación, observación, desistimiento, tachas, inscripciones), conclusión.
- 2) Segunda Instancia.-Recurso de Apelación, procedimiento en segunda instancia, desistimiento, ejecución de resoluciones.

VII.- ANOTACIONES PREVENTIVAS, INEXACTITUD REGISTRAL Y SU RECTIFICACION, EXTINCION DE INSCRIPCIONES Y LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS.

VIII.- PUBLICIDAD DE LOS REGISTROS Y DERECHOS REGISTRALES.-

IX.- REGISTROS QUE INTEGRAN EL SISTEMA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS A CARGO DE LA SUNARP.

- 1.- Registro de Propiedad Inmueble.
- 2.- Registro de Personas Jurídicas,
- 3.- Registro de Personas Naturales.
- 4.- Registro de Bienes Muebles.

X.- BIBLIOGRAFIA.



LOS REGISTROS Y LA PUBLICIDAD

LOS REGISTROS

Registros de Seguridad Jurídica



Denominados impropia-
mente
Registros Jurídicas



Están destinados a los particulares, a
dotar de certidumbre sus relaciones
jurídicas.



Sin necesariamente públicos

Registros de Información
Administrativa



Denominados impropia-
mente
Registros Administrativos



Están destinados a la administración, a
dotarle de información para el
desarrollo de sus diversas actividades

LA PUBLICIDAD

Publicidad General

Conjunto de medios que se utilizan para divulgar y extender el conocimiento o noticia de determinadas situaciones o acontecimientos

Su objetivo es producir conocimiento efectivo entre las personas hacia quienes va dirigida

Publicidad Jurídica

Esta tiene como finalidad crear efectos, dentro de ésta publicidad se encuentra la Publicidad Registral

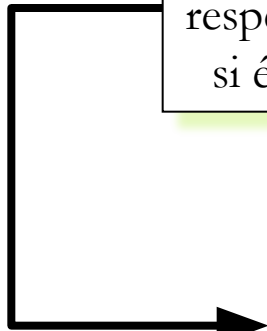
Publicidad Jurídica Registral

- Exteriozación sostenida e ininterrumpida de determinadas situaciones jurídicas.
- Órgano del Estado
- Busca producir cognoscibilidad general respecto de terceros.
- Finalidad es tutelar derechos y la seguridad en el tráfico.

SEGURIDAD JURÍDICA



Es una garantía que el derecho proporciona a los asociados respecto de la conservación y respeto de sus derechos, y que si éstos fueran violados le serán restablecidos o reparados



Aplicada a la Publicidad Jurídica Registral



SEGURIDAD ESTÁTICA



Es la protección que se brinda al titular de derechos subjetivos que estos no van a ser privados de ellos sin su consentimiento



SEGURIDAD DINÁMICA



Protege al adquirente de un derecho subjetivo, quien no puede ver ineficaz su adquisición en virtud de una causa que no conoció o que no debió conocer el tiempo de llevarla a cabo

I.- DERECHO REGISTRAL

DENOMINACION

1) DENOMINACIONES.-

- Ha tenido diversas denominaciones en su evolución; así en **España** fuente principal de este derecho en el Perú lo denomina **Derecho Hipotecario**, como consecuencia de haber sido la hipoteca el primer derecho real materia de inscripción. También se le conoce como **Derecho Inmobiliario Registral** o simplemente como **Derecho Inmobiliario**.
- Sin embargo la **denominación de Derecho Registral**, responde más a la esencia de la materia, porque no excluye la inscripción de otros derechos no referidos a la propiedad, así se ha entendido en la Argentina, en España, en México y en el Perú.
- El **derecho registral** como rama autónoma de la ciencia jurídica, tiene como finalidad – según lo señala el profesor **Raúl García Coni-** la sistematización de los principios relacionados con la dinámica de los derechos inscribibles en relación con terceros.

CONCEPTO

CONCEPTO.-

- Existen diversos criterios en cuanto al concepto, casi todos los tratadistas españoles lo vinculan con los bienes inmuebles y los derechos reales.-
- En el quehacer doctrinario peruano **Dr. Rubén Guevara Manrique** define al Derecho Registral: "El conjunto de normas jurídicas y principios registrales que regulan la organización y funcionamiento de los registros, los derechos inscribibles y medidas precautorias,... En relación con terceros".
- Por consiguiente el **Derecho Registral** tiene como finalidad, la organización de los llamados "**Registros Jurídicos**" (aquellos que arrojan la **publicidad efecto**): Registro de Propiedad Inmueble, Registro de Personas Jurídicas etc.. Mientras que el **Derecho Administrativo** se encarga de regular a los denominados "**Registros Administrativos**" (aquellos que arrojan la **publicidad noticia**): Registro de Estado Civil (RENIEC), Registro de marcas (Indecopi), etc.-

CARACTERES DEL DERECHO REGISTRAL

CARACTERES DEL DERECHO REGISTRAL.-

a) Es un Derecho Autónomo.- Constituye una rama especial del Derecho Civil, en la cual la mayor parte de las normas que regulan el procedimiento no están contenidas en el Código Civil, sino en leyes y reglamentos especiales.

b) Es un Derecho Público.- Por que si bien al registrar acceden a la inscripción de derechos privados, la inscripción persigue el bien común referido a los terceros que puedan contratar con los titulares registrales, bajo la fe del Registro.

c) Es un Derecho Limitativo.- Por cuanto el derecho registral es de número cerrado, o sea que sólo admite al Registro los actos y contratos que la ley señala.

d) Es un Derecho Formalista.- El procedimiento registral está sujeto a etapas preclusivas y requisitos de cumplimiento obligatorio para la inscripción o la denegatoria de inscripción de los títulos.

SISTEMAS REGISTRALES

2) SISTEMAS REGISTRALES:

Los sistemas registrales en el **Derecho Comparado**, se configuran por y para los Registros Inmobiliarios y cada uno tiene elementos que distinguen unos de otros.

Se habla de **SISTEMAS REGISTRALES PUROS** (Francés, Alemán y Australiano) y **SISTEMAS REGISTRALES MIXTOS** (Español y Peruano), sin embargo no hay sistemas puros porque unos han influido sobre otros reciprocamente.

SISTEMA REGISTRAL FRANCES

a) **Sistema Registral Francés.**- Base Legal: Ley de Transcripciones del 14-01-1955 modificado el 14-10-1955. Forma de Asiento: **Trascricpción** y se encuadernan los títulos bajo estricto orden de presentación. El Registro **no es constitutivo**. Inscripción: **Obligatoriedad** bajo responsabilidad del notario.

Este sistema no garantizan quien es el dueño del derecho, pero si proporciona información relevante que el dueño es necesariamente uno de los varios que el registro publica es decir **delimitan el área de la investigación**. Como quiera que no existe impedimento en registral titularidades diferentes y no compatibles respecto del mismo inmueble, sus efectos se limitarán a indicar el grupo dentro del cual está el titular. Atendiendo a que la incertidumbre es menor pero que aún existe, debe recurrirse a **mecanismos complementarios** como la contratación de un seguro de mercado.

SISTEMA REGISTRAL ALEMAN

b) Sistema Registral Alemán.-

Base Legal: Código Civil, el catastro y el Registro Territorial.

Técnica Registral: El folio Real sobre la base del principio de especialidad que vincula el aspecto físico de la propiedad establecido por el **catastro** y el aspecto jurídico de la propiedad.

Efectos de la inscripción: El acuerdo de las partes y la manifestación de voluntad ante el notario constituye parte del proceso de transmisión del dominio que se perfecciona en el Registro. **El Registro es Constitutivo.**

La inscripción es facultativa. Sólo admite derechos perfectos; las modificaciones del asiento sólo puede ser ordenada vía judicial. Y quienes adquieren bajo la Fe del registro la presunción es de fe pública, no aceptando prueba en contrario.

Este sistema proporciona de forma inmediata y autosuficiente la información deseada: la titularidad, delimitación del derecho, cargas que lo gravan etc. Este sistema requiere grandes barreras de entrada generando un alto grado de seguridad jurídica sin necesidad de mecanismos complementarios. **En el sistema alemán, el único derecho existente es el publicitado.**

SISTEMA REGISTRAL AUSTRALIANO

c) **Sistema Registral Australiano.- (Llamado Sistema Torrens creado por Sir Robert Torrens).** Ley Real Property Act. En 1858. Esta ley constituye una ficción jurídica por la cual los terrenos de las colonias inglesas revertían a la corona la cual los adjudicaba mediante el procedimiento de la ley de propiedad Real, que **convierte al registrador en juez de títulos** por cuanto admite la rogatoria solicitando la propiedad a la que se debe adjuntar los títulos que lo amparan, califica y ordena la publicación, **admite la oposición** si se produjera determina el mejor derecho entre el solicitante y el opositor. Este sistema tiene al **catastro** como base para determinar el aspecto físico y debe adjuntarse la rogatoria.

Técnica: **Folio Real.** Forma del asiento: **Inscripción.**
Inscripción: **Obligatoria.**

El registro es constitutivo, legitimadora, constituyendo la partida registral el título real que se otorga al inscribirlo. La inscripción hace nacer el derecho de propiedad y sana los defectos del título que se convierte en inatacable otorgándose el título de propiedad a nombre de la corona inglesa. **Las ventajas del este sistema:** Elimina la inseguridad en la contratación, elimina litigios sobre la propiedad y fomenta el crédito inmobiliario. Esta asegurada por el Estado.

SISTEMA REGISTRAL ESPAÑOL

d) Sistema Registral Español.-

Nace en España con la **Ley hipotecaria de 1861** que ha sido modificada para adecuarla a los cambios socio económicos.

Técnica Registral: Folio real. Forma de los asientos: **Inscripción.**

El Registro es Declarativo, da publicidad al derecho inscrito, con la única excepción del derecho real de hipoteca cuya inscripción tiene efecto constitutivo y es de carácter obligatoria. La inscripción produce los efectos de presunción juris tantum (principio de legitimación) se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez. Y es Jure et Jure para el tercero que adquiere bajo la fe del registro (fe pública registral).

Este sistema proporciona de forma inmediata y autosuficiente la información deseada: titularidad, cargas que lo gravan, generando un alto grado de seguridad jurídica sin necesidad de mecanismos complementarios- En este sistema **el derecho publicado es el unico que requiere conocer el que pretende contratar**, bastara al adquirente verificar la publicidad del registro e inscribir su derecho para gozar de la seguridad de la firmeza de su adquisición, a través de los principios de legitimación, fe pública, tracto sucesivo, especialidad etc. la inscripción del derecho en este sistema constituye un mecanismo de protección. Ahorrando costos de transacción.

SISTEMA ANGLOSAJON

e) Sistema de Países de Tradición Anglosajona. - En estos sistemas facilitan la labor de búsqueda de la información, el **Registro no es Constitutivo**, ya que la información que brinda el registro sólo coadyuva a la investigación personal, proporcionando datos para determinar titularidades, facultades dispositivas, existencias de otros derechos, etc. Sin embargo **la publicidad que brinda es meramente informativa**, sin que existan sólidas barreras de acceso, por lo que la seguridad jurídica debe lograrse a través de mecanismos complementarios como, los seguros de títulos.

SISTEMA REGISTRAL PERUANO (1)

3) SISTEMA REGISTRAL PERUANO.-

- Este sistema se encuentra dentro del ámbito de **influencia del Derecho Registral Español**, tanto en la **técnica**: folio real; forma de **los asientos**: Inscripción; y **efectos de la inscripción**, acoge la presunción juris tatum y la jure et de jure para quien adquiere bajo la fe del registro
- **El Perú ha innovado el sistema registral** que en la mayor parte de legislaciones solo ordena un Registro Inmobiliario. Al integrar registros personales a los registros tradicionales, ha coadyuvado a otorgar seguridad jurídica en el tráfico.

SISTEMA REGISTRAL PERUANO (2)

- A fin de determinar las características de nuestros sistema debemos definir los sistemas imperantes: **Sistema de Trascricpción**, son aquellos que son transcritos literalmente en los archivos de los registros, sin abreviación ni omisión alguna (Francia). **Sistema de Inscricpción**, se extrae de los títulos los elementos esenciales, para que quede constancia en los asientos de inscripción (alemán, español), Nuestro sistema es el de Inscricpción, porque aun cuando se archive copia del título se publica un asiento que es un resumen o extracto del título. **Sistema Potestativo**, cuando las personas deciden voluntariamente su acceso o no al registro (alemán). Mientras que el **Sistema Obligatorio**, cuando se establecen sanciones para quienes no cumplan con inscribir los actos correspondientes (francés, australiano). **Sistema Constitutivo**, es aquel que no admite la existencia de un acto o contrato si éste no ha sido inscrito. La inscripción resulta un elemento de validez del acto jurídico (Australiano). Mientras que el **Sistema Declarativo**, se acepta la existencia del acto jurídico a pesar de su falta de inscripción.

SISTEMA REGISTRAL PERUANO (3)

- **En nuestro ordenamiento civil encontramos una amplia variedad de situaciones:** Hipoteca (constitutiva), Transferencia de propiedad (declarativa), Arrendamiento (declarativa), Persona Jurídica (constitutiva), Patrimonio Familiar (constitutiva). En conclusión, lo que pretende el ordenamiento civil es otorgar a la inscripción de cada institución la naturaleza que a ella sea más conveniente.
- En nuestro Sistema los **Registros de Bienes** se distinguen de los **Registros Personales**: En cuanto a la técnica, los de bienes son de folio real y los personales son de folio personal. En cuanto a la forma de los asientos, todos se extienden bajo la modalidad de la inscripción.

II.- ESTRUCTURA LEGISLATIVA DEL DERECHO REGISTRAL PERUANO

1.- ANTECEDENTES.-

Los Registros Públicos en el Perú, como toda institución registral, está destinado a la inscripción de los **actos y contratos y derechos** que señala la ley y a la publicidad de éstos. **Nacen como registros de la propiedad inmueble por ley del 2 de Enero de 1888** bajo la dirección e inspección del Poder Judicial, integrando en 1902 al Registro Mercantil y de Buques creados en el Código d Comercio, y en 1916 al Registro de la Prenda Agrícola creada por Ley 2402. **En 1936 a la dación del Código Civil** formaba parte del Libro Cuarto de los Derechos Reales y estaba integrado por los registros de propiedad, mercantil, personas jurídicas, personal, buques, prenda agrícola, testamentos, mandatos. En 1965 se integro el Registro de Declaratoria de Herederos (sucesiones intestadas).

A la dación del **Código Civil de 1984**, en una mejor sistematización se dispuso un **Libro Especial Libro IX – Registros Públicos**; el **Art. 2008** señala los registros que lo integran incluyendo el de bienes muebles y el **Art. 2009** agrega los omitidos; Registro de Naves, Aeronaves, Prenda Agrícola, Mercantil y demás regulados por ley. Así como también se señala que **actos son inscribibles** por cada registro. Y sobre todo los **principios registrales que lo rigen**: Legalidad y Rogación (Art. 2011), Publicidad (Art.2012), De Legitimación (Art. 2013), Buena Fe Registral (Art. 2014), Tracto Sucesivo (Art. 2015), Prioridad (Art. 2016), Impenetrabilidad (Art. 2017).

Opinión: Dr. Jorge Luis Gonzales Loli, Señala que el Derecho Registral Peruano, ha desarrollado puntos que hace necesario la esperada reforma del Código Civil, y que debe consistir en la separación del Libro IX, dictándose una ley especial que regule la actividad registral de manera precisa y detallada.

2.- LEYES Y REGLAMENTOS ESPECIALES.-(Art. 2009 C.C., Los RR.PP. se sujetan a lo dispuesto en este Código, a sus leyes y reglamentos especiales)

- Código Civil: Libro IX: Registros Públicos, Art. 2008 al 2045.
- Ley 26366 del 14-09-1994: Crea el SINARP y la SUNARP.
- Res. N° 195-2001-SUNARP-SN del 19-07-01 vigente el 01-10-2001, y mediante, Res. N° 079-2005-Sunarp-Sn del 21-03-2005 se aprueba el TUO del RGRRPP.
- Res. Suprema N° 135-2002-JUS del 15-07-02 aprueba Estatuto de la SUNARP.
- Res. Suprema N° 139-2002-JUS del 19-07-02 Rgto. Orga. Fun. de la SUNARP.
- Res. N° 287-2002-SUNARP/SN 23-07-2002, aprueba Código de Ética de la Sunarp.
- Res. N° 565-2002-Sunarp/Sn del 29-11-2002, aprueba el Rgto. Tribunal Registral.
- Ley 27755 del 15-06-2002: Crea el Registro de Predios a cargo de la SUNARP.
- Res. N° 540-2003-Sunarp-Sn del 21-11-03, aprueba el Rgto. Ins. Reg. de Predios.
- Ley 26877 Ley General de Sociedades.
- Res. N° 200-2001-Sunarp/Sn del 24-07-2001, aprueba el Rgto. Reg. de Sociedades.
- Decreto Supremo N° 058-2003-MTC del 12-10-2003 Rgto. Nacional de Vehículos.
- Res. N° 087-2004-Sunarp-Sn del 01-03-2004 Rgto. Insc. Del Reg. Prop. Vehicular.
- Ley 28677 del 01-03-2006, Ley de Garantías Mobiliarias.
- Res. N° 142-2006-Sunarp-Sn del 26-05-2006 Rgto. de Ins. Del Reg. Mob. De Contratos y su Vinculación con los Registros Jurídicos de Bienes Muebles.
- Res. N° 218-2006-Sunarp-Sn del 06-08-2006 Rgto. de Sanearamiento del tracto Registral Interrumpido en los Reg. Jurídicos de Bienes Muebles.

- Ley 26002 del 27-12-2002 Ley del Notariado.
- Ley 26662 del 22-09-1996 Ley Notarial en Asuntos No Contenciosos.
- Ley 27333 del 30-07-2000 Ley complementaria de la ley 26662.
- Ley 27444, Ley de Procedimientos Administrativos General.
- Ley 27972 del 27-05-2003, Ley Orgánica de Municipalidades.
- Ley 28294, Sis. Nac. Integrado de Catastro y su Vinculación con Reg. de Predios.
- Ley 26878 del 19-11-1997, Ley de Habilitaciones Urbanas.
- D.S. 010-2005-Vivienda, TULO del Rgto. De la Ley de Habilitaciones Urbanas.
- D.S. 011-2006-Vivienda 08-05-2006, aprueba el Rgto. Nacional de Edificaciones.
- Ley 26512 del 28-07-1995 y Ley 27493 del 02-07-2001, Dispone el Saneamiento Físico Legal de los Bienes Inmuebles de las Entidades del Sector Público.
- D.S. N° 130-2001-EF del 02-07-2001, medidas reglamentarias para el Saneamiento de Bienes Inmuebles del Estado.
- D.S. N° 154-2001-EF del 18-07-2001, aprueba el Rgto. Gral. De Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad del Estado.
- Ley 27157 del 20-07-1999, Ley de Regularización de Edificaciones.
- D.S. 035-2006-VI del 08-11-2006, TULO del Reglamento de la Ley 27157.
- D. Legislativo N° 667 del 09-03-1991, Ley del Registro de Predios Rurales.
- Ley 27161 del 04-08-1999, Ley Modificatorias y Ampliatorias de Ley del Registro de Predios Rurales (Determinación, Conversión y Rectificación de Áreas).
- La Jurisprudencia Registral emitida por el Tribunal Registral, específicamente por los Precedentes de Observancia Obligatoria.

3.- ORGANIZACIÓN REGISTRAL.

(Ley 26366 del 14-10-1994), crea la SINARP y SUNARP.

A.- SISTEMA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS (SINARP).-

Mantener y preservar la unidad y coherencia de la función registral en todo el país, orientado a la especialización, simplificación, integración y modernización de la función. (Art. 1º)

El sistema vincula en lo jurídico registral a los Registros de todos los sectores públicos y está conformado por los siguientes registros (Art. 2):

a) REGISTRO DE PERSONAS NATURALES.- Unifica los Registros de: Mandatos y Poderes, Testamentos, Sucesiones Intestadas, Personal, de Comerciantes.

b) REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS.- Unifica los Registros de: Personas Jurídicas, Mercantil, Sociedades Mineras, Sociedades del Registro Público de Hidrocarburos, Sociedades Pesqueras, Personas Jurídicas creadas por ley, de Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada (Ley 21621).

c) REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE.- Unifica los Registros de:

El Registro de Predios ley 27755 (Está conformado por: **Registro de Propiedad Inmueble, El Registro Predial Urbano, Sección Especial de Predios Rurales**).

Registro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos.

Registro de Derechos Mineros.

d) REGISTRO DE BIENES MUEBLES.- Unifica los Registros: Bienes Muebles, Propiedad Vehicular, Naves y Aeronaves, Embarcaciones Pesqueras y Buques, Registro Mobiliario de Contratos (Ventas a Plazos, Prenda Industrial, Agrícola, Minera, pesquera etc.)

e) LOS REGISTROS DE CARACTER JURIDICO CREADOS O POR CREARSE.

GARANTIAS DEL SISTEMA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS.-

- a) La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales.
- b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme.
- c) La seguridad jurídica de los Derechos de quienes se amparan en la fe del registro.
- d) La indemnización por los errores registrales.

B.- LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS.-

- Organismo descentralizado, autónomo del sector de Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los RR.PP., con personería jurídica de D° Público, con patrimonio propio y autonomía funcional, jurídico registral, técnica, económica, financiera y administrativa.
- Su domicilio y sede principal en Lima y podrá establecer oficinas descentralizadas en el territorio de la república.
- Dictar las políticas y normas técnico administrativas de los RR.PP., estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los RR.PP. que integran el Sistema Nacional.
- Integración de los RR.PP. a nivel nacional con el objeto de modernizar el sistema dotando a los Registros de una organización, procedimientos y tecnología avanzada en materia de archivo e información registral.
- Esta conformada por órganos de alta dirección, gerencias y oficina de control interno cuyas funciones se especifican en su estatuto.

4) REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS.-

- Res. N° 195-2001-Sunarp-Sn del 19-07-2001 se aprobó el Rgto. Gral. de los RR.PP. Entró en vigencia 01-10-2001, derogando el anterior reglamento que fue aprobado por Corte Suprema el 16-05-1968 cuya vigencia fue por de 30 años.
- Ante las posteriores modificaciones de varios artículos, por Res. N° 079-2005-Sunarp-Sn del 21-03-2005, se dictó el TUO del Rgto. Gral. de los RR.PP., el cual esta vigente.
- En su elaboración se ha tomado como antecedente legislativo fundamental a la ley y al reglamento hipotecario español, pero con las particularidades de nuestro ordenamiento legislativo la practica registral nacional, de allí que la gran cantidad de artículos solo consagran diversos criterios que ya habían sido uniformemente aceptados por la jurisprudencia registral.
- Este Reglamento General, consta de un **Título Preliminar** conformada por X artículos, en la cual se desarrolla los principios registrales en la cual se basa el quehacer registral, consta de **11 títulos y 169 artículos** en la cual se desarrolla los procedimientos registrales tanto en la primera como en la segunda instancia.
- Este Reglamento General fue la base para que se deroguen los antiguos reglamentos y se dicten nuevos reglamentos específicos para cada registro, así tenemos: Rgto. Registro de Sociedades (Res. N° 200-2001-Sunarp-Sn del 24-06-01); Rgto. Registro de Propiedad Vehicular (Res. N° 087-2004-Sunarp-Sn del 01-03-2004); Rgto. Registro de Predios (Res. N° 540-2003-Sunarp-Sn del 17-11-2003).

III.- ESTRUCTURA ORGANICA DE LA SUNARP Y ORGANOS DESCONCENTRADOS

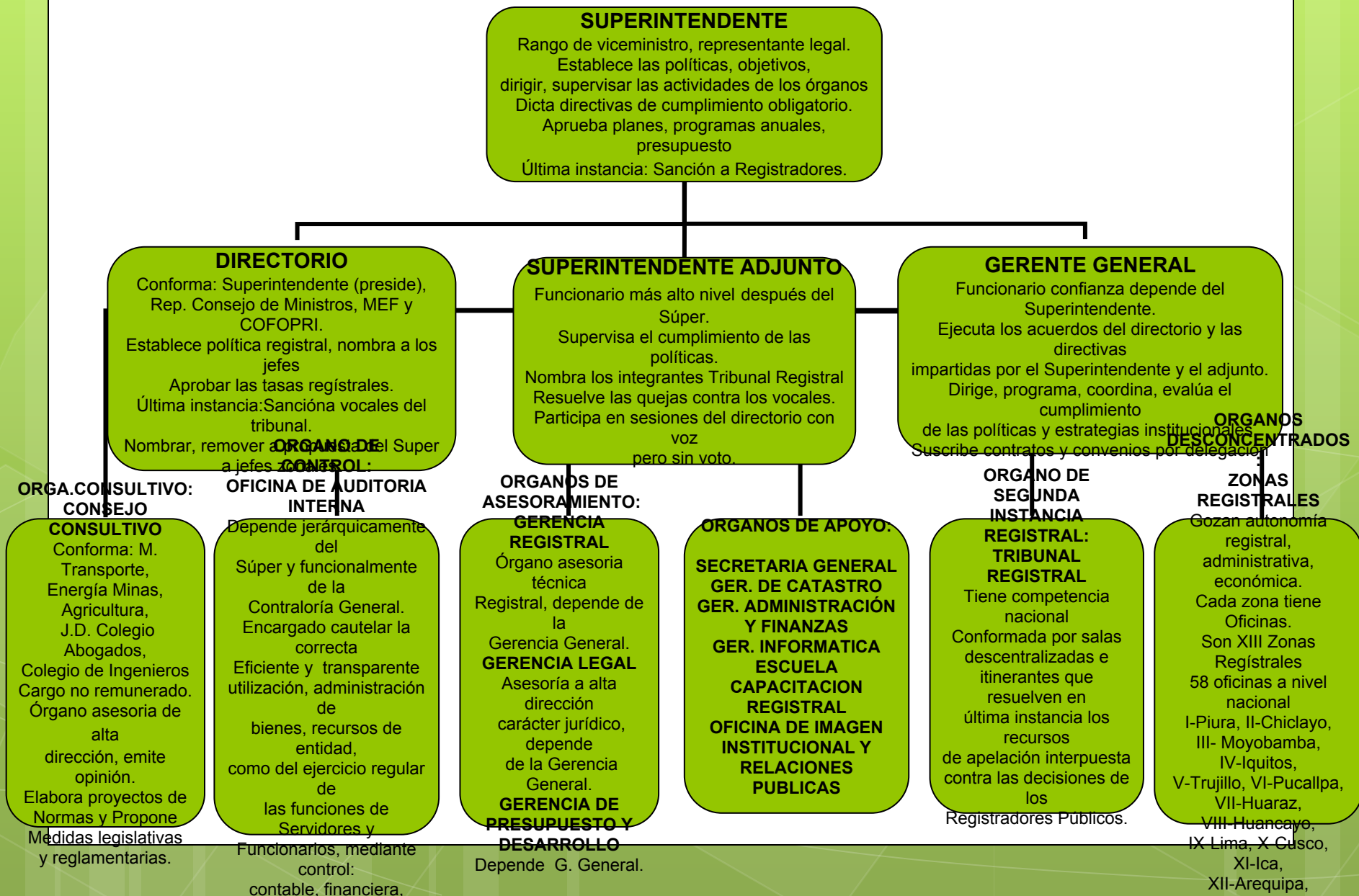
1.- ESTATUTO DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS.

- Aprobado por **Resolución Suprema N° 135-2002-JUS del 15-07-2002,**
- Viene a normar la naturaleza, funciones generales y régimen económico y laboral de la SUNAP, así como establece su **estructura orgánica**, así como las atribuciones y obligaciones de sus **distintos órganos: Alta Dirección, Órgano Consultivo, de Control, de Asesoramiento, de Apoyo, de Segunda Instancia Registral y Órganos Desconcentrados.**

2.- REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONES – ROF DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS.

- Aprobado por **Resolución Suprema N° 139-2002-JUS del 19-07-2002.**
- Es el instrumento Técnico Normativo de gestión institucional, orientado a contribuir al logro de los objetivos y metas establecidos por el ente rector, así como el documento de control, evaluación y modernización de los procesos de la administración general del SINARP.
- Determina la finalidad, objetivos, organización básica y funciones generales de la SUNARP, así como la dependencia, nivel jerárquico y relaciones de las **unidades orgánicas** que la conforman.
- El ámbito de acción y aplicación, comprende a todas las unidades orgánicas de la SUNARP.
- Se fundamenta en la ley 26366 que crea el SINARP y la SUNARP; en el Estatuto de la SUNARP y en la Ley de Predios N° 27577.

A.- ESTRUCTURA ORGANICA DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS (SUNARP).



B.- ESTRUCTURA ORGANICA DE LOS ORGANOS DESCONCENTRADOS

JEFATURA

Funcionario de confianza con categoría: Jefe Zonal
Depende jerárquicamente del Superintendente
Responsable dirección, ejecución y supervisión
Nombra a Registradores y resuelve en primera Instancia denuncias, quejas contra Reg. Públicos.

AREA REGISTRAL GERENTE

Brinda asesoría técnica registral a la jefatura
Funciones: Consultivo, Resolutivo, Dictamina, Gestión, supervisa

AREA CATASTRO JEFE

Presta apoyo técnico En materia catastral conserva, actualiza, modifica y mantiene información catastral

AREA DE ADMINISTRACION Y FINANZAS GERENTE

Presta apoyo y facilita los recursos para el funcionamiento de las Oficinas Registrales

AREA AUDITORIA INTERNA JEFE

Cautela la correcta, Eficiente, transparente utilización de bienes recursos de la zona, y funciones servidores

AREA DE INFORMATICA JEFE

Encargado: Sistematización, ejecución, procesamiento información, administración del soporte técnico.

AREA DE PRESUPUESTO Y DESARROLLO JEFE

Proceso: presupuestario y propone planes de desarrollo y gestión institucional

AREA LEGAL JEFE

Presta asesoría técnica Legal a la jefatura. Absuelve consulta Seguimiento procesos Dictamina en Proc. Administrativos

REGISTRADOR PUBLICO

Depende jefe zonal Resp. Administrativa funcionalmente G. Reg. Efectúa el proceso de Inscripción, publicidad

Emite opinión Técnico

UNIDADES DE EJECUCION: OFICINAS REGISTRALES (Registrador Jefe)

Presta servicios de Inscripción, publicidad de actos y contratos

ASISTENTE REGISTRAL

Apoya y ejecuta las actividades técnico registrales



**IV.- PROCEDIMIENTOS
REGISTRALES
ADMINISTRATIVOS
(INSTANCIAS REGISTRALES)**

1.- PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE CALIFICACION E INSCRIPCIÓN DE TITULOS (INSTANCIA REGISTRALES) ART. 3 R.G.RR.PP.

○ PRIMERA INSTANCIA: REGISTRADOR PUBLICO

- Funcionario Público, características especiales como la autonomía en la calificación registral con sujeción a la legalidad aplicable.
- Las autoridades administrativas superiores carecen de competencia para dictar ordenes respecto a la calificación de los títulos.
- En el ejercicio de sus funciones es autónomo, actúa de manera independiente, personal e indelegable.
- Para asumir al cargo se requiere ser peruano, con 02 años en la función de asistente registral y 04 años de ejercicio profesional de abogado y haber aprobado el concurso público de méritos. Son nombrados en cada zona registral por el Jefe zonal.
- Efectúa el proceso de inscripción y publicidad de los actos y contratos

○ SEGUNDA INSTANCIA: TRIBUNAL REGISTRAL

- Rgto. Del Tribunal registral (Res. N° 565-2002-Sunarp-Sn-del 29-11-2002, mod. Por res. N° 263-2005-Sunarp-Sn 21-10-2005)
- Segunda y última instancia administrativa de las apelaciones contra las observaciones, tachas, liquidaciones y otras emitidas por los registradores en el proceso registral.
- Los vocales son independientes en el ejercicio de sus funciones no estando sometido a mandato imperativo alguno.
- Tiene competencia nacional.
- Esta conformada por 5 salas descentralizadas e itinerantes: 1°, 2° y 3° con sede en Lima, 4° sede en Trujillo y 5ª sede en Arequipa.
- El tribunal registral esta compuesto por 16 vocales, 15 integran sala y 1 es alterno.

1.- PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE CALIFICACION E INSCRIPCIÓN DE TITULOS (INSTANCIA REGISTRALES) ART. 3 R.G.RR.PP

REGISTRADOR PUBLICO

- Realiza las liquidaciones de las devoluciones de derechos de tasas registrales.
- Propicia y facilita las inscripciones, formula las observaciones y tachas de los actos y contratos.
- Emite opinión de carácter técnico registral.
- Emite informes mensuales.
- Depende Jerárquicamente del jefe zonal.
- Responde administrativamente y funcionalmente ante el gerente registral.
- Tiene mando funcional sobre el asistente registral a su cargo

TRIBUNAL REGISTRAL

- El tribunal cuenta con 1 presidente 1 secretario técnico y 5 presidentes de sala. El presidente es designado por el Superintendente adjunto entre los presidentes de sala por un año.
- Cada sala se encuentra integrada por 3 vocales. Los presidentes de cada sala son elegidos por un año.
- El pleno registral es la reunión de los vocales que integran el tribunal y sus atribuciones esta la de aprobar y modificar o dejar sin efecto los precedentes de observancia obligatoria.
- Los acuerdos del pleno que aprueban precedentes de observancia obligatoria establecerán las interpretaciones a seguirse de manera obligatoria por las instancias registrales, en el ámbito nacional, mientras no sea modificado o dejado sin efecto mediante otro pleno, mandato judicial o norma posterior.

2.- OTROS PROCEDIMIENTOS REGISTRALES ADMINISTRATIVOS

- No se encuentran destinados a la inscripción de títulos. Las instancias resolutivas no son el registrador ni el tribunal registral, constituyendo instancias administrativas: Gerencia Registral, Jefatura Zonal y la Superintendencia.
- A) **PROCEDIMIENTO DE DECLARACION DE DUPLICIDAD DE PARTIDAS CON INSCRIPCIONES INCOMPATIBLES Y OPOSICION (Art. 60 RGRPP).**
Duplicidad: Cuando se ha abierto más de una partida para el mismo bien o persona, así como la superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas de distintos predios.
- B) **Autoridad competente:** Gerente Registral emite resolución que será notificada a titulares y terceros afectados, dando inicio del trámite y además ordenará se publicite mediante anotaciones en ambas partidas y se publicará en el peruano 60 días.
- C) En caso de haber **OPOSICION**, se dará por concluido el procedimiento, quedando expedito el derecho para demandar ante el órgano jurisdiccional: La declaración de cierre, cancelación, invalidez o cualquier otra pretensión destinada a rectificar la duplicidad.
- D) En caso que **NO HUBIERA OPOSICION**, la gerencia dispondrá el **CIERRE de la partida menos antigua**. Extendido el cierre no podrá extenderse nuevos asientos.
- E) Dicho **cierre no implica la declaración de invalidez de los asientos** registrales, corresponde al poder judicial el derecho que corresponda.
- F) **DUPLICIDAD DE PARTIDAS IDENTICAS** (Art. 58 RGRP).
- G) **DUPLICIDAD DE PARTIDAS: INSCRIPCIONES COMPATIBLES** (Art. 59 RGRP).
- H) **DUPLICIDAD GENERADA: APARICION DE PARTIDAS PERDIDAS** (Art. 62 R.G)

B.- PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE REGULARIZACION DE ASIENTOS Y ANOTACIONES DE INSCRIPCION (Art. 73 RGRRPP).

- Cuando la anotación así como su asiento no se encuentra suscrito por registrador.
- La Gerencia Registral oficia al notario, funcionario correspondiente para que le proporcione el original o copia certificada de la anotación de inscripción. Previa verificación, la gerencia emitirá la resolución que autorice la suscripción de la anotación y el asiento respectivo.
- En caso de que no se pudiera obtener la documentación no procederá la regularización, el Gerente emite resolución, contra ésta procede el recurso de reconsideración ante el mismo gerente, apelación ante el jefe zonal y revisión ante el directorio (Art. 207 Ley 27444).
- También el usuario podrá **SOLICITAR LA CALIFICACION del Título Archivado**, como si se tratara de una nueva presentación.

C) PROCEDIMIENTOS DE RECONSTRUCCION DE PARTIDAS Y DE TITULOS ARCHIVADOS.

La facultad resolutive corresponde al Gerente Registral siendo de aplicación las normas del Proc. Adm. Gral. Ley 27444 (Art. 126 RGRRPP).

- Las instancias: Reconsideración (G. Registral), Apelación (Jefe Zonal) Revisión (Directorio).

a) RECONSTRUCCION DE PARTIDAS.- (Art. 117 a 121 R.G.RR.PP.)

Partida **pérdida, destruida totalmente o parcialmente.**

El G.R. emite resolución ordenando el inicio del Proc. Reconstrucción de Partida y dispondrá la publicación en el peruano y otro diario de mayor circulación, así como solicitará información a notarios, archivos municipalidades y otras entidades.

El **plazo de reconstrucción** es de **6 meses**, el gerente ordena se extienda provisionalmente los asientos, cuando se obtenga información que permita acreditar la inscripción.

Transcurrido el plazo, la gerencia declarará concluido el procedimiento y adoptará:

- **Convertir en definitivos los asientos provisionales** extendidos durante el procedimiento, la conversión implica que la partida ha quedado reconstruida.

- **Prorrogar indefinidamente la vigencia de los asientos provisionales** extendidos durante dicho procedimiento. En caso que se acredite que los asientos provisionales no constituyen la totalidad de los asientos que integran la partida.

- **Dar por concluido el procedimiento sin haber reconstruido la partida**, en este caso el interesado podrá recurrir al poder judicial (Art. 125 RGRPP).

b) RECONSTRUCCION DE TITULOS ARCHIVADOS (Art. 123 RGRPP).

- **Pérdida o destrucción total o parcial de un título archivado.**

- Gerencia Registral emite resolución disponiendo el inicio del procedimiento, publicando en el Peruano y en otro de mayor circulación.

- El **plazo es de 6 meses**, vencido dicho plazo sin que se haya obtenido los instrumentos que permitan la reconstrucción, la gerencia dará **por concluido el procedimiento**.

- La conclusión no impedirá que con posterioridad pueda presentarse los instrumentos que permitan la reconstrucción. En caso de ser positiva la Gerencia registral expedirá resolución **disponiendo la reconstrucción del título archivado y su reincorporación al archivo registral**.

- En los casos que no sea posible reconstruir el título archivado conforme al procedimiento indicado, los interesados podrán **recurrir al poder judicial**.

○ D.- QUEJAS Y DENUNCIAS EN MATERIA REGISTRAL.-

○ **Directiva N° 015-2002-SUNARP-SN del 25-10-2002.**

- Establece el procedimiento sobre la responsabilidad administrativa de los funcionarios y servidores de la SUNARP y sus órganos desconcentrados en la tramitación de **quejas administrativas** por defectos de tramitación y **denuncias** por inconducta funcional o **falta administrativa**.
- **DENUNCIA.-** Imputación contra el registrador o integrante de segunda instancia registral, que en el ejercicio de sus funciones hayan incurrido en falta ya sea por acción u omisión, a fin de que se investigue y se determine su responsabilidad y se les imponga medida disciplinaria.
- La denuncia no afecta la calificación del título ni prorroga la vigencia del asiento de presentación. Asimismo son improcedentes las solicitudes de revocatoria de las decisiones emitidas por las instancias registrales así como la anulación de los asientos registrales formuladas a través de la denuncia.
- **QUEJA**, solo lo puede formular las personas legitimadas en Art. III del T.P. RG.
- **DENUNCIA:** Puede interponerla cualquier administrado.
- **PLAZO:** Cuando la queja o denuncia se interponga contra los **Registradores** Públicos, será resuelto por el Jefe zonal en el plazo de 30 días previo dictamen del Gerente Registral; cuando sea contra los **vocales** será resuelta por el superintendente adjunto previo dictamen del jefe zonal.
- **APELACION.-** Procede dentro de los 15 días, en caso de los registradores públicos es competente el Superintendente y en el caso de los vocales del Tribunal Registral es competente el Directorio.

V.- PRINCIPIOS REGISTRALES

**(Código Civil y Título Preliminar del Reglamento
General de los Registros Públicos. Art. I al X)**

LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

PRINCIPIOS REGISTRALES.- Son las líneas directrices básicas que orientan o informan a un sistema registral dado, distinguiéndolo de otro.

- ◉ En la doctrina registral de los países de **Alemania y España** los principios se consideran como base del sistema registral. **Roca Sastre:** "Es la sintetización o condensación técnica del ordenamiento jurídico hipotecario en una sistemática de bases fundamentales, orientaciones capitales o líneas directrices del sistema". Cada país configura su sistema registral como consecuencia de los principios.
- ◉ **Los principios registrales que identifica el sistema registral peruano** y que tiene carácter de norma sustantiva con la dación del C.C. de 1984 son: Titulación Auténtica, Rogación, Legalidad, Tracto Sucesivo, Publicidad, Legitimación, Fe Pública Registral, Prioridad Preferente y Excluyente. Y especialidad (Art. IV R.G)

PRINCIPIO DE PUBLICIDAD

I.- PRINCIPIO DE PUBLICIDAD (Art. 2012 C.C. y Art. I y II T.P.R.G.)-

- ◉ **Este principio constituye la razón de ser del registro y es uno de los efectos de la inscripción**, porque consiste en poner de manifiesto "erga omnes" los derechos inscritos a los terceros interesados y además la ley declara que nadie puede alegar desconocimiento del contenido del Registro con una **presunción de conocimiento Jure et Jure**, esto es sin admitir prueba en contrario. La excepción lo constituye el Art. 1597 C.C. (retracto), la presunción contenida en el art. 2012 sólo es oponible después de un año de la inscripción de la transferencia.
- ◉ **Objeto:** Es publicitar actos o derechos con relevancia jurídica:
Derechos: propiedad, servidumbre, uso etc., **Acto:** medida cautelar de no innovar, declaración de insolvencia, constitución de persona jurídica.
- ◉ **Los derechos o actos se pueden originar** de un negocio jurídico (contratos), declaraciones unilaterales (testamento) o decisiones judiciales o administrativas.
- ◉ El Rgto. Gral. de los RR.PP. Lo desarrolla en su **Art. I y II del Título Preliminar**, en sus dos aspectos vinculados: como **Publicidad Material y Publicidad Formal:**

PUBLICIDAD MATERIAL (1)

A.- PUBLICIDAD MATERIAL.- (Art. 1)

- Es el aspecto material de la publicidad, pues en tanto las situaciones jurídicas publicadas son susceptibles de ser conocidas. Es la exteriorización continuada de un hecho, situación o relación jurídica para producir cognoscibilidad general o posibilidad de conocer. Siendo el Registro el mecanismo más perfecto de publicidad de bienes de significativo valor y fácil identificación.
- **López Zavala Fernando**, curso introductorio al Dº Registral, Editor Víctor de Zavala, Buenos Aires 1983 pp. 55-62, **Define a la Publicidad Registral:** “ Como la cognoscibilidad permanente y general de hechos jurídicos en base a la declaración señalativa de un órgano competente, puesto a disposición del público por los medios previstos por la ley”
- **Elementos Característicos:**
Se trata de una **Exteriorización**, tiene eficacia frente a terceros. **Es Continuada**, Se mantiene en todo momento. **Es Organizada**, Se lleva a cabo del Registro.
- Tiene como finalidad producir **cognoscibilidad general**. Y **produce efectos jurídicos sustantivos sobre la situación publicada**.

PUBLICIDAD MATERIAL (2)

- **La Oponibilidad Erga Omnes.-** Es un **efecto abstracto** de la publicidad, que se concentra a través de los principios: **Legitimación 2013C.C.** (legitima al titular registral y tutela la seguridad del derecho subjetivo – **seguridad estática**). **Oponibilidad 2022 C.C.** (oponibilidad de derechos reales sobre inmuebles).
Fe Publica Registral 2014 C.C. (protege a los terceros registrales tutelando – **seguridad dinámica: seguridad de tráfico**).
- Por tanto la publicidad a través de los principios señalados tutela la seguridad jurídica en sus dos manifestaciones. **Seguridad Estática y Seguridad Dinámica.** **En Doctrina** la mayoría de especialistas atribuyen a la publicidad la **categoría de principio**, pero la posición del **Rgto. Gral. De los Registros Públicos. No le atribuye tal calidad sino el objeto del registro.**
- **Y así lo considera Alvaro Delgado Schelje:** “La publicidad jurídica registral: Eficacia material y principios registrales” Dº Registral I, Gaceta Jurídica, Lima 1997, P. 12: “La publicidad registral no es propiamente un principio, por cuanto es simplemente una característica o rasgo fundamental que informa a un determinado sistema registral, sino que es mucho más que eso, a saber: el elemento común a todo sistema registral que constituye el objeto mismo de la función registral, la razón de ser de todo Registro Jurídico y la base sobre la cual se apoyan todos y cada uno de los principios registrales”

PUBLICIDAD FORMAL

B) PUBLICIDAD FORMAL.- (Art. II)

- Es el modo como el registro da a conocer el contenido de los asientos registrales.
- Consiste en la cognoscibilidad potencial del contenido del registro, para que todos los que tengan interés puedan obtenerlo a través de los medios que el ordenamiento registral ofrece.
- Según el **Art. 127 RGRP, establece que toda persona tiene derecho a solicitar** sin expresión de causa y obtener del registro las diferentes clases de publicidad formal que ofrece. Pero esta tiene una limitación cuando afecta la intimidad personal solo se le otorgará quien tenga legítimo interés Art. 2 Inc. 5 Constitución.
- **Publicidad:** Certificados: literales, compendiosos; manifestaciones: de partidas y títulos archivados, e incluso títulos en trámite o títulos pendientes (Art. 140). Etc.
- Por tanto: La publicidad material y formal son dos aspectos del mismo fenómeno. En el **primero** nos ocupamos de los **finés jurídicos** que se persigue y en el **otro son los medios que se emplean para lograr esos finés.**

PRINCIPIO DE TITULACION AUTENTICA (1)

II.- PRINCIPIO DE TITULACION AUTENTICA.-(Art. 2010 CC. con. Art. III TPRGRP.)

- “ Las inscripciones se hacen en virtud de título que conste en **instrumento público**, salvo disposición contraria” Es a la instrumentación pública a la que se le denomina como **“Titulación Auténtica”** .
- Estos **instrumentos públicos son de tres tipos: a) Notarial** (testimonio o partes notariales); **b) Judicial** (partes judiciales); **c) Administrativo** (resoluciones administrativas firmes, copias certificadas de partida del estado civil).
- **La excepción** no se requerirá ser autorizados por ley, sino también mediante disposiciones de inferior categoría Ej. Normas Reglamentarias por Dec. Supremo.
- Según Art. 10 RGRP, cuando exista disposición expresa que permita inscripciones en merito a **instrumentos privados**, éstas deberán ser presentadas con **firmas legalizadas notarialmente**, salvo disposición expresa que establezca una formalidad diferente.

PRINCIPIO DE TITULACION AUTENTICA (2)

- En algunos casos se requerirá la **forma pública o titulación auténtica** y en otros el documento de fecha cierta, **documento privado con firmas legalizadas**.
- **Título Inscribible.**- Es el documento donde consta el acto o derecho inscribible y esta constituido por el **Título Material**, que se refiere al acto o contrato generador de la situación jurídica objeto de la inscripción. Y el **Título Formal**, que esta constituido por el o los documentos donde dicho contrato consta.
- El **fundamento de este principio** se deriva del necesario reconocimiento que la seguridad jurídica no puede conseguirse únicamente mediante un perfeccionamiento del sistema, sino que se requiere, como exigencia básica para la producción de sus efectos de la existencia de documentación auténtica.

PRINCIPIO DE ROGACION (1)

III.- PRINCIPIO DE ROGACION.-(ART. 2011 C.C. Conc. ART. III del TPRGRRPP).

- ◉ El ejercicio del **derecho de petición** mediante el cual se solicita se admita en sede registral, el título inscribible, formalizando la petición en la rogatoria. Tiene su base legal en el 2011 C.C. dentro del principio de legalidad y Art. III del T.P. RGRP.
- ◉ **Las inscripciones no se realizan de oficio**, sino que deben ser solicitadas al registrador, debiendo mediar el pedido de parte interesada quien deberá aportar el instrumento o título que de lugar a la inscripción respectiva.
- ◉ Las personas que se encuentran legitimadas: **A) Los otorgantes del acto o derecho.**- partes del contrato, acto unilateral, autoridades judiciales o administrativas. Todos aquellos que intervienen en la formalización del acto o derecho con trascendencia registral. **B) Los terceros interesados.**- Son aquellos que si haber participado en la generación del acto o derecho, pueden verse afectados o beneficiados con su inscripción.

PRINCIPIO DE ROGACION (2)

- Debe tenerse en cuenta que lo que **se evalúa es al título mismo** y no a la legitimación de quien formuló la rogación.
- Asimismo se restringe **el derecho de formular desistimiento total o parcial** (Art. 13) y **recurso de apelación** (Art. 143) al presentante del título o su representado.
- En los actos comprendidos en la rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles **salvo reserva expresa** que deberá consignarse los actos que no se desea registrar ya que una vez presentado no cabe formular reserva sino desistimiento parcial de la rogatoria.
- **La excepción al principio de rogación**, tenemos:
 - A) rectificación de oficio** de errores en los asientos registrales (Art. 76).
 - B) Cancelación de oficio** de asientos extinguidos por caducidad (Art. 133); y,
 - C) La hipoteca legal** (Art. 1119 C.C.).-

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD (1)

IV. - PRICIPIO DE ESPECIALIDAD.- (ART. IV DEL T.P. RGTO.GRAL.RR.PP.)

- Llamado también **principio de determinación**.
- Este principio esta relacionado con la necesidad de **dar claridad al registro**, se orienta a regular el elemento (bien o persona) en función al cual se organizan las partidas registrales.
- Este principio **no se encuentra previsto en el Código Civil**, pero el Rgto. General ha establecido una regla general en el sentido que cada bien o persona jurídica determinará la apertura de una partida registral, lo que corresponde a los **dos principales sistema: El FOLIO REAL y FOLIO PERSONAL**, obviamente las inscripciones posteriores a la inmatriculación del bien o persona deberá practicarse en la misma partida registral.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD (2)

- El **Registro de Propiedad Inmueble**, se rige por el Folio Real, por cada inmueble se abrirá un folio en el que se extenderá todas las inscripciones que corresponda.
- En el **Registro Propiedad Vehicular**, se rige por el folio real, por cada vehículo.
- En el **Registro de Sociedades**, se rige por el folio real, por cada sociedad o sucursal así como para la inscripción del primer poder de una sociedad constituida o sucursal establecida en el extranjero se abrirá una partida registral.
- En el **Registro de Personas Naturales** (testamentos, sucesiones intestadas) por cada persona natural se abrirá una partida registral; y en el registro de poderes, deberán estar contenidas en la misma partida (revocatoria, ampliación o extinción), de igual modo en el **Registro Personal** (separación de patrimonios, divorcio etc).
- Por **excepción** pueden establecerse elementos distintos al bien o persona que determine la apertura de una partida (**Reg. Mobiliario de Contratos**) donde no se efectúa en base a la inmatriculación sino a los contratos que contiene las garantías.

PRINCIPIO DE LEGALIDAD (1)

V).- PRINCIPIO DE LEGALIDAD.- (Art. 2011 CC. Art. V T.P. y Art. 31 y 32 RGRP).-

- Este principio regula **la obligatoriedad de la función de calificación registral por parte de Registrador público y vocales** de segunda instancia. Por lo que se hace necesario determinar si el **principio de legalidad y calificación registral son expresiones equivalentes(?)**. En el ámbito registral el tema es discutible.
- Para **Álvaro Delgado Scheelje**, la **función calificadora tiene un alcance mayor que el principio de legalidad** ya que éste supone solo un aspecto de la calificación registral, puesto que en la calificación están comprendidos además del control de la legalidad la determinación de los **obstáculos que puedan emanar de la partida** (tracto sucesivo, impenetrabilidad y prioridad excluyente) así como de la **relevancia registral** de la situación jurídica que pretende inscribirse.

PRINCIPIO DE LEGALIDAD (2)

- Para **Jorge Luis Gonzales Loli**, **no comparte esa posición**, y señala que la calificación es la forma en que se desarrolla de manera concreta y efectiva el principio de legalidad y la evaluación no se realiza solo respecto a contenido, validez y formalidad del mismo, sino, también en relación con su compatibilidad y adecuación con los antecedentes en el registro, lo que determina la aplicación de los demás principios
- Para **Pau Pedrón**: “ La calificación consiste en el control de legalidad de los documentos inscribibles...La intensa eficacia del registro sólo puede producirse por una previa calificación rigurosa”.
- Para **La Cruz Berdejo**: “Su fundamento se encuentra en el llamado principio de legalidad... Y su finalidad estriba en que sólo pueden tener acceso al registro, los títulos que reúnan los requisitos establecidos por las leyes”.
- **CALIFICACION REGISTRAL.**- No se practica sólo respecto al contenido del título presentado, sino que comprende la verificación de su adecuación y compatibilidad con los antecedentes registrales existentes.

PRINCIPIO DE LEGALIDAD (3)

- **CARACTERISTICAS DE LA CALIFICACION REGISTRAL:**
- integralidad, autonomía, exclusividad, ejercicio personal e indelegable, responsabilidad.
- De igual modo existe una discusión respecto a la **naturaleza de la calificación registral**, planteándose la tesis que la asimilan a la función jurisdiccional, a la jurisdicción voluntaria, a una jurisdicción especial o a la función administrativa (?).
- En el **Sistema Peruano**, la calificación registral es una **función administrativa especial**. Ya que la realiza una institución administrativa (SUNARP) la efectúan funcionarios públicos (registradores y Vocales del tribunal) y la forma de realizarla y los efectos de que ellas deriva es completamente diferente a las de los **demás procedimientos administrativos. Según Art. 2009 C.C. es de naturaleza especial**, por lo que supletoriamente puede aplicarse el Proced. Adm. General.
- Mientras **menos barreras de entrada tenga un sistema** le corresponderá efectos más débiles y por consiguiente para lograr el mínimo de seguridad se adoptarán mecanismos complementarios (el seguro). En cambio en los **sistemas con severas barreras de ingreso**, la institución registral por sí misma y sin necesidad de otros mecanismos complementarios, permitirá la seguridad de tráfico jurídico.
- En el sistema peruano, la calificación es sumamente amplia en sus alcances.

PRINCIPIO DE LEGALIDAD (IV)

- **ALCANCES DE LA CALIFICACION REGISTRAL:**

1. Formalidades propias del título;
2. Capacidad de los otorgantes;
3. Validez del acto que contenido en el título constituye la causa directa e inmediata de la inscripción;
4. Verificación de los obstáculos que pudieran emanar de partidas registrales;
5. Condición de inscribible del acto o derecho.-

- **El asiento adquiere cierta independencia frente al Título Archivado** que viene a ser: elementos auxiliares para la calificación registral y eventualmente permitir la rectificación de los errores, la regularización de asientos sin firmar y reconstrucción de partidas.

CARÁCTERES DE LA CALIFICACION REGISTRAL



ACTIVIDAD JURISDICCIONAL DE CONTROL DE LEGALIDAD

- EL REGISTRADOR DESARROLLA UNA FUNCION DE CONTROL JURISDICCIONAL DE LA LEGALIDAD Y AUTENTICIDAD DE LA TITULACION PRESENTADA AL REGISTRO

COMPETENCIA EXCLUSIVA DEL REGISTRADOR

- LA FUNCION CALIFICADORA ES DE LA EXCLUSIVA Y PERSONALISIMA COMPETENCIA DEL REGISTRADOR, SIN QUE PUEDA DELEGARLA EN OTRO FUNCIONARIO

FUNCION OBLIGATORIA

- LA CALIFICACION ES POR MANDATO IMPERATIVO. NO PUEDE EL REGISTRADOR INHIBIRSE EN SU FUNCION DE DECIR SOBRE LA EXISTENCIA Y ALCANCES DE LOS DERECHOS A EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN.

CARÁCTERES DE LA CALIFICACION REGISTRAL (2)



FUNCION INDEPENDIENTE Y LIBRE

- EL REGISTRADOR NO ESTA VINCULADO POR PACTOS O DECISIONES DE PARTICULARES QUE TRATEN DE LIMITAR LA LIBERTAD Y AMBITO DE CALIFICACION.
- EL CRITERIO DEL REGISTRADOR DEBE TENER SUSTENTO LEGAL Y NO SU LIBRE ALBEDRIO.
- NO LE VINCULAN, LAS DECISIONES DE OTROS ORGANOS Y ENTIDADES, RESPECTO DE LOS CUALES ES ABSOLUTAMENTE INDEPENDIENTE.
- EL REGISTRADOR DEBERA CALIFICAR TENIENDO EN CUENTA, LA LEY, LA DOCTRINA Y LOS PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA.

FUNCION RESPONSABLE

- LA INDEPENDENCIA Y LIBERTAD DEL REGISTRADOR EN LA CALIFICACION TIENE COMO CONTRAPARTIDA SU RESPONSABILIDAD PERSONAL (CIVIL, PENAL, ADMINISTRATIVA)

FUNCION REVISABLE

- LA DECISION DEL REGISTRADOR EN EJERCICIO DE LA FUNCION CALIFICADORA, PRODUCE EFECTOS "ERGA OMNES", AUNQUE DESPROVISTA DE COSA JUZGADA.
- EN UNA CALIFICACION NEGATIVA SE PUEDE RECURRIR EN APELACION AL TRIBUNAL REGISTRAL Y HASTA AL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
- EN RELACION A LA CALIFICACION POSITIVA, LA INSCRIPCION PODRIA SER CUESTIONADA EN LA VIA JUDICIAL

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO (1)

VI.- PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.- (Art. 2015 CC. Con. Art. VI T.P.RGRP).-

- El principio de tracto sucesivo constituye **un mandato esencialmente de técnica registral y dirigido a la actuación del registrador**. Su base es el ordenamiento y concatenación de los asientos registrales.
- **CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES.-**
 - A) Constituye un principio de carácter formal**, en cuanto no se refiere a la comprobación de la existencia misma del derecho del que emana, sino que se limita a la simple comprobación de su previa inscripción.
 - B) Constituye una técnica operativa del sistema del folio real**, en la cual la ordenación obedecerá a la existencia del nexo causal entre los derechos que se registran, de modo tal que se origine una cadena ininterrumpida de transferencias.
 - C) No obstante su carácter técnico, es base indispensable para la producción de los efectos esenciales del sistema registral**. Ya que su observancia constituye la base para que los demás principios puedan producir sus efectos, como el principio de legitimación, y fe pública registral.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO (2)

D) Tiene dos manifestaciones fundamentales; sustantiva, que se refiere que el acto inscribible derive del titular inscrito; y **adjetiva**, consiste en que los distintos actos consten independientemente en el registro en inscripciones separadas.

- **El Reglamento agrega la expresión de ACTO PREVIO necesario o adecuado** para ser aplicado a todos los registros jurídicos como el Registro de Personas jurídicas, entendido que si bien existirá conexión entre un acto con otro anterior inscrito, no se exige que el derecho de uno emane de otro (Ej. La inscripción de resoluciones judiciales referidas a acuerdos societarios no es exigible que se inscriba dicho acuerdo). Y esto por que el principio de Tracto Sucesivo nació diseñado para el registro de propiedad, por lo que su adaptación a los registros de personas no puede realizarse en forma mecánica, sin analizar el acto inscribible.

PRINCIPIO DE LEGITIMACION (1)

VII.- PRINCIPIO DE LEGITIMACION.- (Art. 2013 C.C. con. Art. VII T.P. RGRP).-

- Es aquel que nos informa que **el contenido de las inscripciones se presume cierto mientras no se declare judicialmente su invalidez o se haya producido su rectificación**. Es una presunción "**Juris Tantum**", por que es susceptible de ser desvirtuada a través de: declaración de invalidez o rectificación del asiento.
- El Art. 46 RGRP, establece que **la inscripción de un título no convalida los actos que sean nulos o anulables**. La legitimación sólo brinda una protección provisional.
- Brinda una **presunción relativa de exactitud de validez de las inscripciones solo respecto a los asientos "registrales"**, no comprende a los títulos archivados, lo que significa que el titular de un derecho no puede ser privado sin su consentimiento.

PRINCIPIO DE LEGITIMACION (2)

- La presunción de exactitud y validez de los asientos que es consecuencia de su legitimación, **solo es enervada** cuando existe:

a) **Un pronunciamiento judicial** que determinan su invalidez. La **declaración de invalidez de los asientos registrales es facultad exclusiva del órgano jurisdiccional**. Por tanto no existe posibilidad de revisión de la validez del contenido de las inscripciones en sede administrativa.

b) O bien por que el contenido del asiento publicita incorrectamente el derecho o acto registrado, lo que da lugar a su **rectificación**. La **rectificación de los asientos registrales, la misma podrá efectuarse en sede registral**, cuando se trate de errores materiales. En el caso de errores de concepto, podrá ser practicada directamente en el Registro sin que la inexactitud consta claramente del título archivado, o título modificatorio posterior, de no mediar podrá ser declarada por el órgano jurisdiccional.

FE PUBLICA REGISTRAL (1)

VIII.- PRINCIPIO DE FE PUBLICA REGISTRAL (Art. 2014 CC. Art. VIII RGRP).-

- Este principio confiere una **garantía de seguridad jurídica plena a quien bajo la fe que emana de registro, adquiere e inscribe un derecho, a título oneroso y con buena fe de quien aparece en el registro como titular registral.** De este modo el **tercero registral** no será afectado por los vicios que pudiera tener el título de su transferente, pues la aplicación de este principio determinará que su adquisición sea inatacable y no susceptible de ser privada de eficacia aun en sede jurisdiccional.
- **REQUISITOS EXIGIDOS PARA SU APLICACIÓN.-**
 - a) **Debe existir u acto o derecho inscrito que contenga una causa de invalidez** (nulidad o anulabilidad) **o ineficacia** (rescisión o resolución), que publicita la existencia de facultades dispositivas para el transferente de un derecho. **No puede acogerse** quien adquiere de aquél que aunque cuente con instrumento público que ampare su propiedad no lo ha registrado. Dentro de la nulidad deberá considerarse la **falsedad total o parcial** incluyéndose también la **suplantación de las partes.**

FE PUBLICA REGISTRAL (2)

b) Un tercero, respecto a la relación jurídica que da lugar al acto ó derecho inscrito, **adquiere un derecho mediante un acto plenamente válido**. Ya que la inscripción no convalida nulidades. Por tanto **la causa de invalidez o ineficacia NO deberá encontrarse en el título adquisitivo del tercero registral**.

c) La adquisición del tercero se efectúa a título oneroso. Y el tercero debe inscribir su derecho en el Registro correspondiente, ya que quien adquiere a título gratuito e inscribe su derecho, encuentra una protección provisional y no definitiva

d) No deben constar en el registro las causas que determinen la invalidez o ineficacia del acto, o derecho inscrito. Lo que se evita es el efecto "arrastre" propio de **la NULIDAD CIVIL**: Si una persona adquiere de otra un derecho y sucede que el derecho del otorgante es nulo, el derecho común establece que será nulo también el del adquirente, pues nadie puede transferir más de lo que tiene y nadie puede adquirir mayor ó diverso derecho que aquel que se le tramite. **Esta solución, es sacrificada por el derecho registral y por este principio registral (seguridad del tráfico)** que expresa que si esa nulidad no aparece del registro, el adquirente adquiere bien y la nulidad del título del otorgante no lo perjudica.

e) El tercero debe proceder con buena fe: Desconocimiento de las causas que motivan su inexactitud.

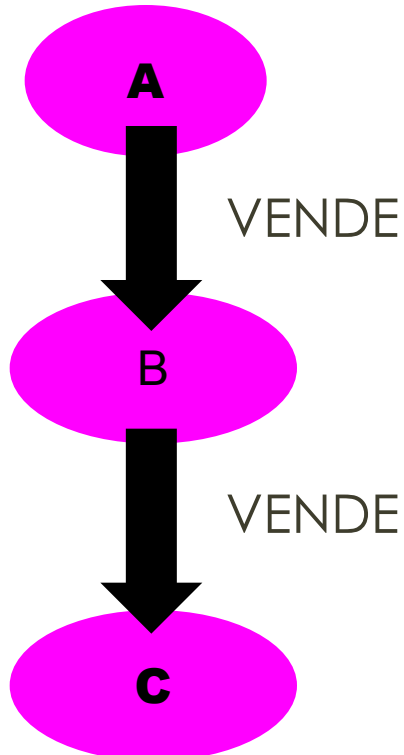
FE PUBLICA REGISTRAL (2)

Características:

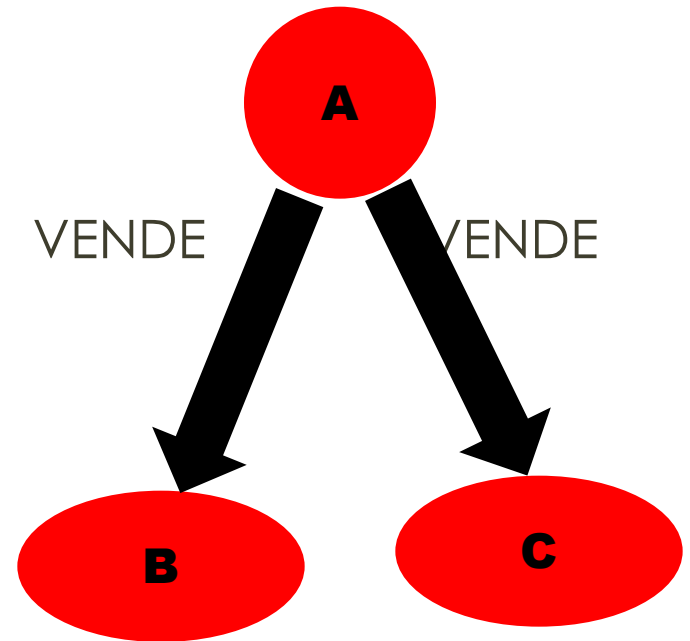
- .- Es un **estado de desconocimiento de la inexactitud registral**.
 - .- No exige más diligencia al adquirente que la resultante del Registro.
 - .- La **mala fe debe ser demostrada y la buena fe es exigible solo al adquirente del derecho y no al trasmite** y debe existir al momento de la celebración del acto y debe subsistir hasta la fecha de la inscripción del derecho del tercero.
 - .- **Las causas de inexactitud no consten en los asientos registrales**, se descarta toda posibilidad de admitir al título archivado. La causa más frecuente de inexactitud es la demanda. El principio de fe publica, nació diseñada para su aplicación en el Reg. Inmobiliario, no siendo su aplicación a los Reg. de Personas.
- El **TERCERO REGISTRAL del 2014 CC.** Es diferente al **TERCERO que se deriva del Art. 2022 CC.**, que regula el supuesto de una DOBLE VENTA (Disposición simultánea de Derechos Reales a favor de más de un adquirente) estableciendo una regla de preferencia (OPONIBILIDAD) que favorece a quien escribe primero su adquisición, sin importar la precedencia cronológica de las mismas.

TERCEROS REGISTRALES

- CONEXIÓN LINEAL
- ART. 2014 (FE PUBLICA)



- DOBLE VENTA
- ART. 2022 (OPONIBILIDAD)



PRIORIDAD PREFERENTE

IX.- PRINCIPIO DE PRIORIDAD PREFERENTE Art. 2016 CC. Art. IX TPRGRP).-

- Este principio reconoce la **prioridad de rango** respecto de los actos o derechos inscritos. En la cual el título primeramente presentado es preferente al título posteriormente presentado.
- La prioridad de rango se orienta pues a **títulos compatibles** en los que la inscripción de uno no determina la imposibilidad de la inscripción del presentado en segundo lugar. Y además los efectos de las inscripciones se retrotraen a la fecha y hora del asiento de presentación. Pero existe excepciones: las anotaciones preventivas, bloqueo registral, la cesión del rango de hipotecas.

PRIORIDAD EXCLUYENTE

X.- PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE. (Art. 2017 CC. ART. X TPRGRP).-

- Los actos o derechos contenidos en los títulos en conflicto **son incompatibles** entre sí por lo que no procede la inscripción de ambos ni la determinación de su preferencia y rango, sino la inscripción del primero determinará el “cierre registral” respecto al presentado en segundo lugar.
- **Se aplica solo a títulos incompatibles**, que son aquellos que contienen actos o derechos excluyentes entre sí. **Esta incompatibilidad deberá ser absoluta**, es decir la imposibilidad de inscripción del segundo si se inscribe el primero.
- Pero no son incompatibles los títulos presentados en forma incorrecta. Ej. primero se presenta la compra venta de un lote subdividido y luego la subdivisión, en este caso se trata de **títulos conexos**, en lo que es posible su calificación simultánea.

VI.- PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE CALIFICACION E INSCRIPCION DE TITULOS

1.- PRIMERA INSTANCIA

- **DEFINICION.-** Según **Diez Picazo Luis**, Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial: Las relaciones jurídicas- Reales – El Registro de Propiedad, la posesión, Madrid, Editorial Civitas S.A. 1995 Vol. III p. 365: “ **Proceso constituido por la serie de actividades** que son llevadas a cabo desde que una persona pretende o solicita la práctica de una inscripción hasta el momento en que el funcionario encargado del registro emite una decisión sobre esta pretensión. **En un sentido amplio, comprende también los recursos que pueden articularse contra la decisión del Registrador.** Es rigurosamente un procedimiento, por cuanto esta formado por una sucesión de actos o trámites jurídicamente reglamentados”
- **El Reglamento General de los Registros Públicos, regula el “Procedimiento Registral General”,** aplicable a todos los registros jurídicos existentes, logrando así que los reglamentos especiales de cada registro solo desarrollen los requisitos específicos aplicables a cada acto inscribible. (Art. 8 RGRP).

- **CARACTERÍSTICAS DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL: (Art. 1 RGRP).-**

a) Es de **naturaleza “no contenciosa”**.

b) Es un **procedimiento administrativo especial**, no sujeto a normas P. A. Gral.

c) Finalidad: la **inscripción de un título**.

d) **No cabe apersonamiento de terceros, ni oposición, a la inscripción.** Cualquier articulación presentada, será declarada inadmisibles por la instancia de calificación registral ante el cual se presenta. Por tanto la relación procedimental es exclusiva entre el registrador y el solicitante de la inscripción.

INICIO DE PROCEDIMIENTO

- **a) Presentación de Títulos.- (Art. 12 R.G.)**

1. Se inicia con la presentación del título por el diario.
2. Solicitan: Los otorgantes del acto o derecho, el tercero interesado, el notario.
3. La solicitud será acompañada de la copia simple del DNI del presentante.
4. Esta prohibido de rechazar de plano una solicitud que no se acompañe la documentación o no abone los derechos registrales.

TITULOS

- **b) Títulos.- (Art. 7 R.G.)**

1. **Definición.-** Para efectos de la inscripción, es el **documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible** y que por si solo acreditan su existencia. Y forman parte los documentos que de manera complementaria coadyuvan a la inscripción.
2. **Instrumentos Públicos.-** (Art. 9 RG y Art. 235 CPC).- Traslados o copias certificadas expedidas por el notario o funcionario autorizado que conserve en su poder la matriz.
3. **Instrumentos Privados.-** (Art. 10 RG. Y Art. 236 CPC).- Se debe presentar el original con firmas legalizadas notarialmente. También los documentos complementarios se deben presentar en copia legalizada.
4. **Los documentos otorgados en extranjero** (Art. 11 RG) contenga actos o derechos inscribibles conforme a la ley peruana, en idioma español o traducidos, y legalizados conforme a ley.

DESISTIMIENTO DE LA ROGATORIA

c) Desistimiento de la Rogatoria.- (Art. 13 RG).

1. El presentante podrá **desistirse antes de la inscripción**, por escrito con firma legalizada por notario o autenticada por funcionario de la SUNARP.
2. En el caso de **resoluciones judiciales en un proceso civil**, solo podrá desistirse la persona a cuyo favor se ha expedido la resolución, salvo que se haya indicado en interés de persona distinta, o también por orden del juez.
3. El **desistimiento puede ser total o parcial**.

ASIENTO DE PRESENTACION

- **d) Asiento de presentación.- (Art. 19 RG).**

.- **Se extenderá en el diario** por orden de ingreso de cada título dentro del horario establecido y se extiende en mérito de la información contenida en la solicitud.

.- **Presentación simultanea de títulos conexos** referidos a registros de distinta naturaleza siempre que sea de competencia la misma oficina.

.- **Cada asiento tendrá un número de orden y contendrá los siguientes datos:** fecha, hora, minuto y fracción de segundo. Nombre y DNI, naturaleza del documento, acto o derecho cuya inscripción se solicita, nombre de las personas que otorgan el acto, partida registral, registro y sección que corresponda y documentos que acompaña.

VIGENCIA DEL ASIENTO DE PRESENTACION

- **e) Vigencia del asiento de presentación.- (Art. 25 RG).**

1. **Vigencia de 35 días** que puede ser prorrogado por 25 días adicionales por resolución de gerencia por causas objetivas y extraordinarias.
2. También hay **prorroga automática**: Cuando se interpone **recurso de apelación**, y cuando se formule **observaciones o liquidación** o se requiera de **informe catastral**.
3. En ningún caso el plazo de vigencia excederá de **60 días**.
4. **Durante la vigencia del asiento no podrá inscribirse título incompatible**
5. **Dentro de los primeros 7 días** el registrador procederá a la inscripción o formulará observaciones, tachas, y liquidaciones. Y se admitirá la subsanación o pago de mayor derecho hasta el **sexto día anterior** al vencimiento de la vigencia del asiento. **Los últimos 5 días** se utilizará para extender el asiento de inscripción.

SUSPENSION DEL PLAZO DE VIGENCIA DEL ASIENTO DE PRESENTACION

.-

- **f) Suspensión del plazo de vigencia del asiento.-**
 1. Por **incompatibilidad** con un título anterior referida a la misma partida y estar vigente su asiento de presentación. O cuando **la prioridad fue reservada a través de un bloqueo.**
 2. Por encontrarse en procedimiento de **reconstrucción** la partida o título archivado.

CALIFICACION REGISTRAL

- **g) Calificación.- Art. 31 RG).**

Definición: Es la evaluación integral de los títulos presentados al registro, que tiene por objeto determinar la procedencia de la inscripción, estando a cargo del registrador y el tribunal, quienes propiciarán y facilitarán las inscripciones.

Alcances de la calificación:

1. Confrontar la **adecuación de los títulos con el asiento de inscripción** de la partida en que se hará la inscripción y complementariamente con los antecedentes;
 2. Verificar la **existencia de obstáculos** que emanan de la partida y títulos pendientes.
 3. Comprobar que el **acto o derecho es inscribible y se ajusta a ley.**
 4. Verificar **competencia del funcionario administrativo o notario** que autorice.
 5. Verificar la **capacidad de los otorgantes y su representación.**
 6. **Rectificar de oficio** o disponer la rectificación de asientos donde existe errores.
- En los casos de resoluciones judiciales se sujetara a lo dispuesto por Art.201 ICC

REGLAS PARA LA CALIFICACION REGISTRAL

- Reglas para la calificación registral.- (Art. 33 RG).

Primera Instancia.-

1. **No podrá formular nuevas observaciones** a títulos ya observados y liquidados.
2. Si conoce en una nueva presentación el mismo **titulo que fue observado o tachado por caducidad del asiento** sin que se hubiera saneado, no podrá realizar nuevas observaciones.
3. Si el titulo que califico con anterioridad **fue liquidado o fue tachado por caducidad** al no haber pagado los derechos, no podrá formular observaciones debiendo inscribir o liquidar.
4. **Nota:** Tratándose de títulos anteriores tachados por caducidad solo se aplicara los dispuesto líneas arriba cuando el titulo es presentado dentro de los 6 meses y el presentante no ha retirado los documentos.
5. Si conoce el mismo titulo cuya inscripción fue dispuesta por el tribunal registral o uno con las mismas características deberá **sujetarse al criterio establecido.**

REGLAS PARA LA CALIFICACION REGISTRAL (2)

.- Segunda Instancia.-

1. El tribunal no podrá formular observaciones distintas al registrador.
2. Si una sala conoce en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma sala u otra sala, deberá sujetarse al criterio establecido. Y si quiere apartarse solicitará a que se convoque un nuevo pleno para que se discuta o se aporte un nuevo criterio.
3. **No se aplican lo señalado.-** haya causales de tacha sustantiva, debiendo tachar o disponer la tacha.- No se haya cumplido un requisito exigido por ley.- Hayan surgido obstáculos en la partida y que no existía al calificar el título anterior.

- **i) Plazos para la calificación y reingreso de títulos.- (Art. 37 RG)**
 1. Se **califica** en los 7 primeros días y el **reingreso** dentro de los 5 días siguientes.
 2. Rectificaciones por **error del registrador** en el mismo día o dentro de 3 días.
 3. El **reingreso para subsanar observación o pagar mayor derecho** se admitirá hasta el 6to día anterior al vencimiento del asiento, vencido el plazo se rechazarán.
 4. Los **últimos 5 días** del plazo se utilizará para la calificación o su inscripción.

- **j) Observación del título.- (Art. 40 RG.)**
 1. Cuando **adolece de defecto subsanable o existe obstáculo** de la partida, se observa y se liquida si es que se pueda determinar.
 2. Si el obstáculo consiste en la falta de acto previo se deberá subsanar ampliando la rogatoria adjuntando la documentación pertinente.
 3. Todas las tachas y observaciones serán fundamentadas jurídicamente.

- **k) Liquidación definitiva.- (Art. 41 RG).-**

Cuando el título no adolece de defecto ni existe obstáculos, pero no ha cancelado los derechos registrales correspondientes.

- **l) Tacha sustantiva del título .- (Art. 42 RG).**

- **Adolece de defecto insubsanable:**

1. Que afecta la validez del contenido del título y contenga acto no inscribible;
2. Se haya generado el asiento en el diario de una oficina no competente;
3. Existan obstáculos insalvables que emanan de la partida;
4. El acto o derecho no preexista al asiento de presentación; No se tachara si se efectúa con el objeto de subsanar una observación.
5. Por falsedad documentaria (Art. 36 RG).

II) Inscripciones.- (Art. 46 RG).

1. El **asiento registral expresará** el acto jurídico de donde emane el derecho o acto inscrito y deberá constar en el título. Y no convalida los actos nulos o anulables.
2. Los asientos constaran en partidas electrónicas y estas llevaran un código.
3. El **contenido del asiento:** resumen del acto o derecho consignándose los datos relevantes para los terceros (inscripción), el documento, la fecha, hora y el N° del título, los derechos pagados, la fecha de inscripción y el nombre del registrador.
4. **Anotación de Inscripción.-** (Art. 54 RG); por cada título inscrito se extenderá una anotación por duplicado, una va al archivo y otra al solicitante.
5. **Plazo de la inscripción.-** En los primeros 7 días a la presentación, dentro de los 5 días al reingreso y dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación.

- **D) CONCLUSION DEL PROCEDIMIENTO.- (Art. 2 RGRP).**

a) Con la inscripción. Extendido el asiento se cierra toda posibilidad de revisión de la inscripción en sede administrativa, por lo que es improcedente que se formule apelación con las inscripciones **(Art. 2013 CC).**

b) La tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación (Art. 43 RG), no se logró subsanar las observaciones dentro del plazo 60 días. Se le conoce como **TACHA PROCESAL** en contraposición a la tacha sustantiva. También tenemos la tacha por caducidad del plazo (105) días para la interposición demanda contencioso administrativa contra lo resuelto Trib.Registral (Art. 164 RG).

c) La aceptación del desistimiento total de la rogatoria; que implica solicitar la tacha del título. Y también la **tacha por falsedad documentaria (Art. 36 RG).**

2.- SEGUNDA INSTANCIA.

A) RECUSO DE APELACION.- (Art. 142 RG)

- Contra las **observaciones, tachas y liquidaciones** formuladas por los registradores, el plazo es **dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación**. No procede contra inscripciones. También las decisiones respecto de solicitudes de certificados.
- **Requisitos de Admisibilidad.-**
 1. Indicación del registrador ante quien se interpone.
 2. Nombre, datos de identidad y domicilio del apelante.
 3. La decisión respecto del cual se recurre y el N° del título.
 4. Los fundamentos de la impugnación y estar autorizado por abogado.
 5. El recibo de pago por apelación y presentarlo por la Of. De tramite documentario.
- Recibido el recurso, el registrador, efectuara la **anotación de la apelación** en la partida y remitirá al tribunal acompañado del título en un plazo de 6 días.
- **Desistimiento en segunda instancia (Art. 149 RG).-** Del recurso y de la rogatoria que puede ser parcial, por escrito con firma legalizada.

- **B) PROCEDIMIENTO EN SEGUNDA INSTANCIA. (Art. 152 RG).**
- El apelante dentro de los 10 días de ingresado el recurso podrá pedir **informe oral**
- El presidente asigna a uno de los vocales quien actuara como ponente luego se producirá el debate y las votaciones.
- Para la aprobación de la resolución se requiere **2 votos conformes**.
- El plazo para emitir es **30 días** que se puede prorrogar y se notificará al apelante.
- **El tribunal se pronunciara:**
 1. **Confirmando o revocando total o parcialmente** la decisión del registrador en la cual se pronunciara por la liquidación de los derechos registrales.
 2. Declarando **improcedente o inadmisibile** la apelación.
 3. **Aceptando o denegando total o parcialmente el desistimiento.**

C) EJECUCION DE RESOLUCIONES.- (ART. 160 RG)

a.- Si el tribunal **ordena la inscripción y los derechos se encuentran pagados**, el registrador procederá extender los asientos, plazo 2 a 10 días si es complejo.

b.- Si los **Derechos no se encuentran pagados** tiene un plazo de 10 días, si paga el registrador extiende el asiento (5 días) si no paga caduca la vigencia del asiento.

c.- Si se confirma la observación tendrá 15 días para levantarlas si cumple el registrador extenderá el asiento (5 días), en caso de no estar de acuerdo y no subsanar podrá **interponer demanda contencioso administrativa**, al igual cuando se declare **inadmisible o improcedente** el recurso.

d.- En los casos que proceda la impugnación judicial, contra las resoluciones del tribunal registral, el asiento de presentación del título apelado se mantendrá vigente **15 días adicionales (3 meses)** para interponer la demanda contencioso administrativa para efectos de anotar la demanda.

Anotada la demanda o vencido el plazo sin interponerla caduca el asiento de presentación y se efectuará la tacha y se levanta la anotación de la apelación

En caso que se ampare la demanda los efectos de las inscripciones se retrotraen a la fecha del asiento de presentación.

**VII.- ANOTACIONES PREVENTIVAS,
INEXACTITUD REGISTRAL
Y SU RECTIFICACION,
EXTINCION DE INSCRIPCIONES Y
ANOTACIONES PREVENTIVAS**

1.- ANOTACIONES PREVENTIVAS.- (Art. 64 RG)

- **A) DEFINICION.-** Son **asientos provisionales y transitorios** que tienen por finalidad **reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa** de modificación del acto o derecho inscrito.

- **B) ACTOS Y DERECHOS SUSCEPTIBLES DE ANOTACION PREVENTIVA.-**
 - a) Las demandas y demás medidas cautelares.
 - b) Las resoluciones judiciales que no den merito a una inscripción definitiva.
 - c) **Los títulos cuya inscripción no pueden efectuarse por no estar inscrito el derecho de donde emane (no hay tracto).**
 - d) **Los títulos que adolecen de defecto subsanable.**
 - e) Cuando lo determine las disposiciones especiales.

- **C) PROCEDENCIA Y PLAZO DE LOS INC. (c) y (d)**
Art. 66 RG.

1. Solo procede para el **registro de propiedad inmueble.**
2. La anotación se extiende a **solicitud de parte** luego de formulada la correspondiente observación y tiene una **vigencia de un año**, vencido dicho plazo caduca de pleno derecho.
3. **No procede la anotación preventiva:** sustentada en otra anotación preventiva de la misma naturaleza ; en los supuestos de **tacha sustantiva**; ni cuando el **documento no preexista** a la fecha del asiento de presentación.

D) RETROPRIORIDAD.- Inscrito el acto o derecho cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación, surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación.

2.- INEXACTITUD REGISTRAL Y SU RECTIFICACION (Art. 75 RG)

- **A) DEFINICION.-** Es todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral y que se refiere a error u omisión cometido en asiento o partida.

- **B) CLASES:**
 - a) Error Material.-**
 1. Se ha inscrito una o más palabras, nombres propios o cifras distinta a lo que consta en el título archivado.
 2. Se ha omitido la expresión de dato o circunstancia que debe constar en asiento.
 3. Si se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente.
 4. Si se ha numerado defectuosamente los asientos o partidas.
 5. Las rectificaciones se harán en merito al **respectivo título archivado** y se **realiza a título de parte y de oficio**.

b) Error de Concepto.-

1. Son los errores que se dan cuando del asiento existe un concepto o dato vago, ambiguo que se hace necesario rectificar para conocimiento de terceros.
 2. La rectificación se hará en merito al **mismo título archivado ya inscrito** y se extiende a voluntad de parte o de oficio.
 3. Cuando **no resulta claramente del título archivado**, se hará en virtud de nuevo título modificadorio o por resolución judicial y se extenderá a título de parte.
- **Vigencia de la rectificación.**- Desde la fecha de la solicitud y cunado es de oficio desde que se realice. Toda rectificación paga los derechos, excepto las de oficio.

3.- EXTINCION DE INSCRIPCIONES Y ANOTACIONES PREVENTIVAS. (Art. 91 RG)

- **A) EXTINCION DE LAS INSCRIPCIONES.**- Las inscripciones se extinguen respecto de terceros desde que se cancela el asiento respectivo.
- **B) EXTINCION DE ANOTACIONES PREVENTIVAS.**- Se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción.
- **C) CLASES DE CANCELACION.**- Total o parcialmente, el asiento debe expresar el asiento que cancela, el acto o derecho que queda sin efecto y la causa.

a) Cancelación Total:

.- Cuando se extingue totalmente el bien, la persona o el derecho inscrito.

.- Cuando se declara la nulidad del título por resolución judicial.

.- Cuando se declara la nulidad de la inscripción o anotación por falta de algunos de los requisitos esenciales establecidos en el reglamento.

.- Cuando se haya producido la caducidad por mandato de ley o por el tiempo.

.- Por disposición especial establezcan otros supuestos.

b) Cancelación Parcial: Cuando el derecho o anotación se reduce o modifica.

- **D) INOPONIBILIDAD DE LA CANCELACION.-**

La cancelación no perjudicará al tercero amparado en la buena fe del registro.

- Las inscripciones o anotaciones extendidas por mandato judicial se cancelarán por otro mandato judicial. **Si por resolución judicial se declara nulo el título, es suficiente para cancelar el asiento.**

VIII.- PUBLICIDAD DE LOS REGISTROS Y DERECHOS REGISTRALES

1.- PUBLICIDAD DE LOS REGISTROS (Art. 127 RG)

- **A) DOCUMENTOS E INFORMACION QUE BRINDA EL REGISTRO.-**

Toda persona tiene el derecho a **solicitar sin expresión de causa** y obtener del registro previo pago de tasas registrales.

a) Manifestaciones de partidas registrales (publicidad en línea); **exhibición de títulos archivados o títulos en trámite.**

b) Expedición de certificados literales de inscripciones, anotaciones, cancelaciones y copias literales de documentos que obran en el archivo.

c) Expedición de certificados compendiosos que acreditan la existencia o vigencia de determinadas inscripciones o anotaciones así como la inexistencia de los mismos.

d) La información y certificación del contenido de los datos de los índices y del contenido de los asientos de presentación.

* Cuando la información solicitada afecta la intimidad solo se otorgará a quien acredite legítimo interés, y son emitidos por registradores o certificadores.

- **B) CLASES DE CERTIFICADOS.- (Art. 131 RG)**

a) LITERALES.-

Los que se otorgan mediante la **copia o impresión de la totalidad o parte** de la partida registral o de los documentos que dieron mérito para extenderlos:

- .- Copia literal de partidas registrales.
- .- Copia literal de títulos archivados.

- **b) COMPENDIOSOS.-**

Los que se otorgan mediante **un extracto, resumen o indicación de determinadas circunstancias del contenido de las partidas registrales**, los que podrán referirse a los gravámenes o cargas registrados a determinados datos o aspectos de las inscripciones.

- .- Certificado positivo de propiedad.
- .- Certificado negativo de propiedad, testamento, sucesión intestada.
- .- Certificado de no superposición de área.
- .- Certificado de búsqueda catastral.
- .- Certificado de gravamen.
- .- Certificado literal de dominio.
- .- Certificado de vigencia de poder.
- .- Certificado Registral Inmobiliario (CRI) (dominio, gravamen, descripción del inmueble).
- .- Certificado de Acreditación de Verificadores.

PLAZO.- Se extenderá dentro del plazo de **tres días**.

2.- DERECHOS REGISTRALES.- (Art. 165 RG)

- **DEFINICION.-**

Son las **tasas** que se pagan por los servicios de inscripción, publicidad y otros servicios que presta el registro.

- **No procede conceder exoneración de tasas registrales**, salvo por ley y tiene que estar supeditado al código tributario.

- Los **derechos registrales comprenden los siguientes conceptos:**

a) Inscripción: La calificación (la presentación, calificación y la búsqueda de antecedentes) y **la inscripción** (incorporación del acto o derecho al registro).

b) Por expedición de certificados.

c) Por manifestaciones.

- Para poder ser admitida la solicitud de los servicios registrales debe haberse pagado por lo menos el derecho mínimo (calificación), salvo que se acredite la exoneración o la inafectación.
- Los registradores están en la obligación de verificar la exactitud de las liquidaciones y de los pagos que se efectúan por concepto de derechos registrales, debiendo ordenar las devoluciones o los reintegros.

**IX.- REGISTROS QUE
INTEGRAN EL SISTEMA
NACIONAL DE LOS
REGISTROS PUBLICOS
A CARGO DE LA SUNARP**

1.- REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE.

- **REGISTROS QUE LO INTEGRAN:**

- A) Registro de Predios.

- B) Registro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos.

- C) Registro de Derechos Mineros.

- **REGISTRO DE PREDIOS.-**

- .- Creado por ley 27555 del 15-06-2002.

- .- Rgto. de Insc. Reg. De Predios Res. N° 540-2003-Sunarp-Sn del 21-11-2003.

- .- Conformado: Registro de Propiedad Inmueble, Sección Especial de Predios Rurales, Registro Predial Urbano.

- .- ACTOS INSCRIBIBLES.-**

- * **Art. 2029 CC:** Contratos de opción, actos de reserva de propiedad, retroventa, arrendamiento, embargo, sentencias y resoluciones y autorizaciones judiciales.

- * Inscripción de dominio o imatriculación.

- * Compra venta, donación, anticipo de herencia.

- * Declaratoria de fabrica, reglamento interno, junta de propietarios, numeración.

- * Inscripción de hipotecas, modificación, cancelación, anotación de demanda.

- * Acumulación de lotes urbanos, rectificación de áreas, subdivisión de lote.

- * Subdivisión con regularización de fábrica, independización.

- * Traslación de dominio por sucesión intestada y testamentaria.

- * Rectificación de calidad de bien.

2.- REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS.-

- **REGISTROS QUE LO INTEGRAN.-**

A.- Registro de Personas Jurídicas (asociación, fundación, comité, comunidades campesinas y nativas) Código Civil art. 26 al 139.

B.- Registro de Sociedades Mercantiles (Soc. Anónima: Abierta, Ordinaria y Cerrada; Soc. de Responsabilidad Limitada; Soc. Colectiva; Soc. en Comandita; Soc. Civiles. Ley 26887 y su Rgto. del Registro de Sociedades: Res. N° 200-2001-Sunarp-Sn, 24-07-2001.-

C.- Registro de Sociedades Mineras, Hidrocarburos, Pesqueras, Personas Jurídicas creadas por ley y Emp. Individual de Resp. Limitada (Ley 21621).

- **ACTOS INSCRIBIBLES.-**

- .- Constitución de Sociedades.
- .- Aumento y reducción de capital.
- .- Modificación de estatuto de la sociedad.
- .- Nombramiento de directorio y gerentes de Sociedad Anónimas.
- .- Otorgamiento de poderes.
- .- Transferencia de participaciones de una Sociedad de Responsabilidad Limitada.
- .- Extinción de Sociedades Mercantiles o Civiles.
- .- Constitución de Asociación.
- .- Renovación de consejos directivos de asociaciones, comités, cooperativas, organizaciones sociales de base.
- .- Transferencia de una empresa individual de responsabilidad limitada.

3.- REGISTRO DE PERSONAS NATURALES.-

- **REGISTROS QUE LO INTEGRAN:**

- .- Registro de Mandatos y Poderes; Registro de Testamentos, Registro de Sucesiones intestadas; Registro Personal y Registro de Comerciantes.

- **A) REGISTRO DE MANDATOS Y PODERES.-**

- .- Art. 2036 C.C. se inscriben; Otorgamientos de poderes, sustitución, modificación y extinción del poder o mandato.

- **B) REGISTRO DE TESTAMENTOS.-**

- .- Art. 686, 691, 696, 2039 CC. Art. 7, 8 Rgto. Testamentos, Ley notariado 26002.

- .- **Actos a Inscribir:**

- * Otorgamiento de testamentos, modificación, revocatoria, ampliación.

- * Sentencias Judiciales sobre nulidad, falsedad de los testamentos.

- * Sentencias sobre contradicción de desheredación.

- * Escrituras sobre revocatorias de desheredación.

- **C) REGISTRO DE SUCESIONES INTESTADAS.-**

- .- Art. 38 y 40 ley 26662 Competencia Notarial en Asuntos no Contenciosos; Ley del notariado 26002; Art. 673, 833 C.P.C. y Art. 660, 815 y 2041 C.C.

- .- **Actos a Inscribir:**

- * Anotación Preventiva de Sucesión Intestada.

- * Inscripción de Sucesión Intestada.

- * Petición de herencia.

- **D) REGISTRO PERSONAL.-**

- **.- Actos a Inscribir: Art. 2030 C.C.**

- * Resolución Judicial de desaparición, ausencia, muerte presunta y reconocimiento de existencia de personas.
 - * Resolución Judicial que declara la interdicción civil o pérdida de patria potestad.
 - * Resolución de declaración de incapacidad o limitación de capacidad.
 - * Los actos de discernimiento del cargo de tutor o curador.
 - * Resolución Judicial que declara la nulidad del matrimonio,
 - * Resolución Judicial separación de cuerpos, divorcio.
 - * Resolución Judicial de la sustitución de régimen patrimonial de sociedad de gananciales por el de separación de patrimonios.
 - * La Escritura Pública de Sustitución de Régimen Patrimonial.
 - * La Declaración de Insolvencia.
 - * Otros actos señalados por ley.

4.- REGISTRO DE BIENES MUEBLES.-

- **REGISTROS QUE LO INTEGRAN:**

- .- Registro de Bienes Muebles; Registro de Propiedad Vehicular; Registro de Naves y Aeronaves; Registro de Embarcaciones Pesqueras y Buques y Registro Mobiliario de Contratos.

- **A) REGISTRO DE PROPIEDAD VEHICULAR.-**

- .- Reglamento Nacional de Vehículos D.S. N° 058-2003-MTC

- .- Reglamento de Propiedad Vehicular: Res. N° 087-2004-Sunarp-Sn, 01-03-2004.

- .- **ACTOS A INSCRIBIR:**

- * **INMATRICULACION:** Vehículos importados nuevos, usados, adquiridos de una empresa distribuidora o comercializadora de vehículos, adquiridos por sorteo, fabricados o ensamblados en el país.

- * **VEHICULOS REGISTRADOS:** Cambio de categoría, aumento y disminución de ejes, cambio de color, motor, transferencia de propiedad vehicular.

- **B) REGISTRO DE NAVES Y AREONAVES.-**

- .- Rgto. Inscripciones de Aeronaves Res. N° 360-2002-Sunarp-Sn.- Se inscribe: Globos Libres, Dirigibles, Aviones, Helicópteros, ultralivianos motorizados-

- **C) REGISTRO DE EMBARCACIONES PESQUERAS.-**

- .- Rgto. Inscripciones de Embarcaciones Pesqueras Res. N° 479-2002-Sunarp-Sn. Se inscriben: Construcción de la embarcación y primera de dominio, transferencia, cambio de matriculas o características, hipotecas, cargas etc.

- **D) REGISTRO MOBILIARIO DE CONTRATOS.**-

.- Creado por la **Ley de Garantías Mobiliarias 28677 rige 30-05-2006**, quien modifico los inc. 4,6,9 del Art. 885 del C.C. en la cual ahora se consideran **bienes muebles**: las naves, aeronaves, pontones, plataformas y edificios flotantes, las locomotoras, vagones y demás material rodante afecto al servicio de ferrocarriles.

.- Res. N° 142-2006-Sunarp-Sn del 26-052-2006 Rgto. De Ins. Del Reg. Mob. De Contratos y su Vinculación con los Registros Jurídicos de Bienes Muebles.

.- **Registro Mobiliario de Contratos.**- Es el registro de contratos en el que se inscriben las garantías mobiliarias (prendas sin desplazamiento) y demás actos inscribibles (medidas cautelares) sobre bienes muebles no registrados en algún registro jurídico de bienes. En el caso que el bien afectado se encuentra inscrito se inscribirá este el registro jurídico de bienes muebles correspondiente.

.- En este registro se puede afectar **bienes ajenos o bien futuro y para un crédito eventual o futuro.**

.- **ACTOS INSCRIBIBLES.**- La cesión de derechos, fideicomiso, arrendamiento, leasing, contratos de consignación, medidas cautelares, contratos preparatorios, contratos de opción y otros actos que se afectan **bienes muebles.**

.- **BIENES EXCLUIDOS:** Cheque, warrant, remuneración, compensación por tiempo de servicios, encaje bancario, fondo de aporte obligatorio y bienes muebles inembargables (648 del C.P.C.)

.- **Es válido el pacto comisorio**, en la cual el acreedor se adjudique el bien afecto a garantía mobiliaria.

X.- BIBLIOGRAFIA

BIBLIOGRAFIA

- **GONZALES LOLI, JORGE LUIS.**- “Comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos”.- Gaceta Jurídica. Primera Edición. Enero 2002.
- **SUNARP – COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, BIENES MUEBLES Y MERCANTILES DE ESPAÑA.**- “El derecho Registral en la Jurisprudencia Comentada”.- Gaceta Jurídica. Primera Edición. Abril 2005.
- **SUNARP – FUERO REGISTRAL.**- “Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral” Año I Volumen I. Año 2002.
- **INSTITUTO PERUANO DE ESTUDIOS FORENSES.**- “Derecho Registral y Notarial” Primera Edición. Año 1997
- **GACETA JURIDICA.**- “Compendio de Legislación Registral y Notarial” Tercera Edición. Año 1999.
- **FLORES POLO, PEDRO.**- “Diccionario de Términos Jurídicos” Primera Edición.

- **OSWALDO HUNDSKOPF, EXEBIO; GUTIERREZ CAMACHO, WALTER.-** “Estudios Societarios Ley General de Sociedades”. Gaceta Jurídica. Año 1999.
- **LA CRUZ BERDEJO, JOSE LUIS.-** “La calificación Registral. Estudio de las Principales Aportaciones Doctrinales sobre Calificación Registral” Editorial Civitas.
- **SANCHEZ MEJIA, GLODOMIRO.-** “Proyecto de Ley que establece la Inscripción Registral Obligatoria y Constitutiva en la Transferencia de la Propiedad Inmobiliaria” proyecto de Ley N° 9977/2003 del 10-03-2004.-
- **MEZA FLORES, EDUARDO.-** “Acerca del Precedente Obligatorio sobre Calificación Registral de Resoluciones Judiciales” – Dialogo con la Jurisprudencia. Pág 84-106.-
- **ESCUELA DE CAPACITACION REGISTRAL.-** “ Resoluciones que Sustentan los Precedentes de Observancia Obligatoria”. Lima Enero 2006.
- **JURISPRIDENCIA DEL TRIBUNAL REGISTRAL:**
Resolución N° 029-2006-Sunarp-TRT del 09-03-2006
Resolución N° 129-2006-Sunarp-TRT del 18-08-2006
Resolución N° 023-2006-Sunarp-TRT del 27-03-2006

○ **GRACIAS**