

ZEGEL BASILIO SANTOS

EL DERECHO REGISTRAL PERUANO

Explicado a través de los principios registrales

LEGISLACIÓN,
JURISPRUDENCIA
Y CASUÍSTICA



ÍNDICE GENERAL

Prólogo.....	5
Presentación.....	7

CAPÍTULO I

ALCANCES CONCEPTUALES

DE LOS PRINCIPIOS GENERALES DEL DERECHO, PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES, PRINCIPIOS ADMINISTRATIVOS Y PRINCIPIOS REGISTRALES

I. Introducción.....	13
II. ¿Qué entendemos por principio o principios?	16
III. Los principios jurídicos	19
IV. Principios generales del Derecho.....	22
1. Alcances conceptuales	22
2. Funciones de los principios generales del Derecho.....	27
3. Importancia de los principios generales del Derecho	29
4. Estructuración de los principios generales del Derecho	29
5. Principios generales del Derecho y los principios jurídicos de cada disciplina del Derecho	31
V. ¿Qué son los principios constitucionales?	31
VI. Concepto e importancia de los principios del Derecho Administrativo.....	36
VII. Los principios jurídicos del Derecho Registral	38

1. Aspectos generales y clasificación de los principios jurídicos registrales	38
2. Concepto	42
3. Función e importancia de los principios registrales.....	44
4. Estructuración de los principios jurídicos registrales	45
4.1. Principios registrales específicos (tradicionales)	46
4.2. Principios registrales generales.....	46
5. Catálogo de principios registrales en el Derecho Registral comparado.....	48

CAPÍTULO II

ANTECEDENTES DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN EL PERÚ

I. Aspecto introductorio	55
II. Génesis de los Registros Públicos en el sistema registral peruano....	57
III. La primera luz regulatoria de los principios registrales en el Perú....	59
IV. Regulación de los principios registrales tradicionales en los reglamentos generales del sistema registral peruano.....	62
1. El Reglamento de las Inscripciones N° 509	63
2. El Reglamento General de los Registros Públicos.....	64
3. El nuevo Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por la Resolución N° 195-2001-SUNARP/SN (23/07/2001)	66
4. El Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos del año 2005	67
5. El Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos del 2012	67



Índice general

V. El Código Civil de 1852 y el Código Civil de 1936: ¿Regularon o no a los principios registrales específicos?.....	68
1. El Código Civil de 1852	68
2. El Código Civil de 1936	71
VI. Los principios registrales en el Código Civil de 1984.....	73
VII. Aspectos generales de la génesis de los principios registrales generales que también son fundamentos del Derecho Registral	75

CAPÍTULO III

LOS PRINCIPIOS JURÍDICOS ESPECÍFICOS DEL DERECHO REGISTRAL

I. Introducción.....	79
II. Principios registrales referidos a la inscripción registral.....	81
1. Principio de rogación o de instancia.....	81
1.1. Antecedente normativo, análisis conceptual y casuística .	82
A) Código Civil de 1984 y TUO del RGRP	84
B) La Constitución Política y otras normas jurídicas conexas.....	91
C) Regulación de la rogación digital o electrónica.....	95
D) Concepto	102
E) Casuísticas que permite comprender el principio de rogación:	108
1.2. Determinación de la rogación.....	109
1.3. Clases de rogatoria.....	112
A) Por la forma de su petición, tenemos a la rogación expresa y tácita	112

B)	Por el medio empleado, tenemos a la rogación documentada y virtual o digital ...	113
1.4.	Elementos constitutivos del principio de rogación	114
A)	La solicitud de inscripción registral.....	114
B)	Personas legitimadas para formular la rogación	114
1.5.	Reserva de rogación.....	127
1.6.	Encausamiento de la rogatoria	129
1.7.	Solicitudes de inscripción presentadas en oficinas receptoras	133
1.8.	Modificación y ampliación de la rogatoria	135
1.9.	Desistimiento de la rogación.....	138
A)	Regulación normativa.....	138
B)	Concepto	140
C)	Clases de desistimiento.....	142
D)	¿Quiénes pueden solicitar el desistimiento?	143
E)	Oportunidad para la presentación del desistimiento	145
F)	Formalidad para su presentación	145
G)	Efectos jurídicos del desistimiento	146
1.10.	Excepciones al principio de rogación	147
1.11.	La rogatoria de los consulados a través de la plataforma SID-Sunarp	150
2.	Principio de titulación auténtica	152
2.1.	Marco normativo.....	152
2.2.	Consideraciones generales	153
2.3.	Concepto	155
2.4.	Títulos que dan mérito a la inscripción registral.....	160



Índice general

A) Título	161
B) Documentos públicos digitales documentos privados digitales	181
2.5. La importancia del principio de titulación auténtica en el procedimiento registral peruano.....	181
2.6. La titulación auténtica en los Registros Públicos administrados por la Sunarp.....	182
2.7. ¿Por qué la excepción jurídica registral está dejando de ser como tal?	183
2.8. ¿Cuál es el tratamiento de los documentos presentados en copias simples o con formalidad distinta a la prevista en la norma jurídica?.....	185
2.9. Casuísticas sobre el principio de titulación auténtica	192
A) Casos que se dan en el Registro de Predios.	192
B) Casos que se dan en el registro de Personas Jurídicas.....	193
C) Casos que se dan en el Registro de Personas Naturales.....	195
3. Principio de legalidad	196
3.1. Anécdota: momentos que fueron difíciles, pero a la vez gratificantes para conocer en gran parte el Derecho Registral	197
3.2. Regulación del principio de legalidad.....	201
3.3. Concepto	202
3.4. El principio de legalidad constitucional y el principio de legalidad registral.....	205
3.5. La calificación como acto vertebral o medular del procedimiento registral de inscripción.....	207
A) Definición y fundamentos doctrinarios.....	207
B) Características de la función calificadoradora	215

C)	Órganos legitimados para realizar la calificación registral.....	219
D)	¿Cómo se realiza la calificación y qué se debe tener en cuenta?.....	225
E)	La calificación en función a la procedencia de los títulos y por la forma como han sido presentadas.....	232
F)	Efectos de la calificación registral.....	256
G)	¿Por qué razones se pueden dar la suspensión del plazo de la vigencia del asiento de presentación de un título en calificación?	259
H)	¿Por qué existe la abstención en la calificación de los títulos? ¿Abstenerse será incursionar en la calificación sustitutoria?...	262
I)	La calificación en los precedentes de observancia obligatoria.....	269
J)	La calificación registral en función a la legalidad y la prohibición de la aplicación del control difuso sobre la legalidad.....	273
3.6.	¿Qué hay de la calificación de los documentos públicos y privados que adolecen de falsedad?	276
3.7.	Alcances sobre la Ley N° 30313: oposición al título que está en calificación	281
4.	Principio de tracto sucesivo	285
4.1.	Base legal	286
4.2.	El nacimiento del Registro de la Propiedad Inmueble da paso al nacimiento del principio de tracto sucesivo.....	287
4.3.	El porqué de la denominación del principio de tracto sucesivo en nuestro sistema registral	290
4.4.	Desbaratando el mito falso del contenido que se pretende dar al tracto sucesivo registral y la importación de su regulación: su sentido y esencia en función a la realidad	291



Índice general

4.5. ¿Qué es el principio de tracto sucesivo?	294
4.6. El principio de tracto sucesivo y la calificación registral .	299
4.7. Elementos del tracto sucesivo registral.....	301
A) Existencia de partida electrónica	302
B) Titularidad inscrita.....	303
C) Existencia del acto previo e inscrito	303
D) Relación o nexo de continuidad.....	303
4.8. ¿Por qué las instancias registrales verifican el tracto sucesivo registral?.....	304
4.9. La aplicación del principio de tracto sucesivo según cada Registro	304
A) Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular	305
B) Reglamento del Registro de Sociedades.....	305
C) Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas	305
D) Reglamento de Inscripciones del Registro Público de Aeronaves	305
E) Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios	306
F) Reglamento de Inscripciones del Registro Mobiliario de Contratos y su Vinculación con los Registros Jurídicos de Bienes Muebles	306
G) Reglamento de Inscripciones de los Registros de Buques, de Embarcaciones Pesqueras y de Naves	306
4.10. Efectos jurídicos generados con la aplicación del principio de tracto sucesivo registral	307
4.11. Clases de tracto sucesivo por la técnica de su inscripción	307

4.12. Excepciones para la no aplicación del principio de tracto sucesivo registral.....	312
A) En el caso de la matriculación y primera de dominio	312
B) En el caso de transferencias realizadas por el causante a favor de terceros.....	313
C) En el caso de anotación de embargo de inmueble inscrito a nombre de tercero....	313
D) En el caso de poderes otorgados por una persona jurídica extranjera que no tenga sucursal inscrito en el país.....	314
E) Excepciones a la inscripción de acto previo	314
F) Excepción contenida en el Reglamento del Registro de Sociedades	314
4.13. Tracto sucesivo material y tracto sucesivo registral o formal.....	315
4.14. Ejemplos que permitirán comprender la aplicación del principio de tracto sucesivo registral	315
A) En el Registro de Predios.....	315
B) Registro de Propiedad Vehicular	316
C) Registro de Mandatos y Poderes (Registro de Personas Naturales).....	316
D) Registro de Personas Jurídicas	316
5. Principio de especialidad o de determinación.....	317
5.1. Regulación jurídica	317
5.2. ¿Cómo es que nace el principio de especialidad?.....	321
5.3. Concepto	322
5.4. Sistemas por los que se manifiesta el principio de especialidad.....	327
A) Folio real.....	327

Índice general

B) Folio personal	328
C) Folio causal.....	329
5.5. Finalidad del principio de especialidad.....	330
5.6. Algunas regulaciones comparadas para el conocimiento de cómo es tratado el principio de especialidad y para ver en qué difiere de nuestro sistema registral	331
5.7. Técnica registral para la inscripción conforme al principio de especialidad.....	332
5.8. Regulación del principio de especialidad en los reglamentos especiales de los Registros Públicos	336
5.9. Ejemplos de ilustración para entender el principio de especialidad en algunos de los Registros Públicos	340
A) Registro de Predios.....	340
B) Registro de Testamentos y Sucesiones Intestadas	340
C) Registro de Personas Jurídicas	341
5.10. Duplicidad de partidas: anomalías que van en contra del principio de especialidad.....	341
5.11. ¿Cuándo se dice que hay una infracción del principio de especialidad?	343
III. Principios registrales que se refieren a los efectos de la inscripción.	345
1. Principio de legitimación.....	345
1.1. Marco normativo.....	346
1.2. Casuísticas para el entendimiento preliminar de la regulación contenida en el artículo 2013 del CC	346
1.3. Alcances sobre su modificación y nuevo contenido	349
1.4. Datos históricos de su regulación en nuestro sistema registral	350
1.5. Concepto	353



1.6.	Características del principio de legitimidad o de legitimación.....	356
1.7.	Principio de legitimación como garantía de la Sinarp	357
1.8.	Importancia del principio de legitimación	358
1.9.	Efectos del principio de legitimación	359
1.10.	Clases del principio de legitimación	360
1.11.	El principio de legitimación y la invalidez de los asientos registrales	361
1.12.	El principio de legitimación y la rectificación de asientos registrales	362
1.13.	El principio de legitimación y la cancelación de asientos registrales conforme a la Ley N° 30313	364
1.14.	La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables”: una disposición que en los hechos es solo un saludo a la bandera.....	367
1.15.	El principio de legitimación en los precedentes de observancia obligatoria	370
2.	Principio de fe pública registral	372
2.1.	Marco normativo.....	373
2.2.	Casuísticas para entender de manera introductoria el principio de la fe pública registral	374
2.3.	Alcances sobre su modificación y nuevo contenido en virtud de la Ley N° 30313	376
2.4.	Concepto	378
2.5.	Requisitos o presupuestos configurantes para la aplicación de la fe pública registral.....	380
	A) Adquisición del bien del titular registral	380
	B) Que la adquisición sea a título oneroso	383

Índice general

C)	Que la adquisición se haya dado con la existencia de la buena fe (fe subjetiva y fe objetiva; manifestación de conducta diligente y prudente).....	385
D)	Que del Registro no se desprenda inexactitud alguna.....	387
E)	Inscribir el derecho adquirido	388
F)	Que la adquisición sea con título válido	388
2.6.	La fe pública registral y la calificación registral.....	390
2.7.	Notas de distinción entre el tercero civil y el tercero registral	391
2.8.	Los principios de legitimación y publicidad registral como sustento de la fe pública registral.....	394
2.9.	¿De qué depende para que una contratación inmobiliaria sea segura?: Será necesario recurrir al título archivado....	396
2.10.	Aplicación de la fe pública registral que se viene realizando con un tono no acorde al Estado Constitucional	397
3.	Principio de prioridad preferente o de rango	402
3.1.	Marco normativo.....	402
3.2.	Concepto	403
3.3.	El punto G que determina la preferencia registral (el “tiempo” que consta en el asiento de presentación del Libro Diario: año, mes, día, hora, minutos, segundos, fracciones de segundos)	406
3.4.	Efectos jurídicos que genera la prioridad preferente	411
3.5.	¿En qué momento se manifiesta la prioridad preferente? ..	412
3.6.	¿Qué hay de la prioridad preferente en caso de títulos conexos?.....	415
3.7.	Decisiones del Tribunal Registral sobre la prioridad registral preferente	418

4. Principio de impenetrabilidad o prioridad excluyente	419
4.1. Marco normativo.....	420
4.2. Concepto	420
4.3. Características que identifican al principio de prioridad excluyente	423
4.4. Efecto jurídico que genera el principio de prioridad excluyente: cierre registral	424
4.5. La suspensión del plazo de la vigencia del asiento de presentación del título en resguardo de la prioridad excluyente	427
5. Principio de publicidad registral	429
5.1. Marco normativo.....	430
5.2. La publicidad jurídica en general y la publicidad jurídica registral	432
5.3. Concepto de la publicidad registral	434
5.4. Objeto y características de la publicidad registral	436
5.5. ¿Cuál es el fin de la publicidad registral?	437
5.6. Elementos esenciales e inescindibles de la publicidad registral: publicidad material y publicidad formal.....	438
5.6.1. Aspectos introductorios	438
5.6.2. Publicidad material.....	439
A) Efectos de la publicidad material.....	441
5.6.3. Publicidad formal	442
A) Concepto	442
B) Servicio de publicidad formal presencial y servicio de publicidad formal virtual.....	446
C) La publicidad formal: Un procedimiento especial más dentro del sistema registral peruano	452



Índice general

D)	Fuentes documentarias para la publicidad formal.....	453
E)	Sujetos del procedimiento de publicidad formal.....	454
F)	Clasificación de la publicidad formal	455
G)	Formas de manifestación de los servicios de publicidad formal que brinda la Sunarp..	456
5.6.4.	¿Cómo se conjugan la publicidad material con la publicidad formal?.....	460
5.7.	Límite de la publicidad registral: el respeto del derecho a la intimidad personal y existencia de norma prohibitiva ..	460
5.7.1.	Consideraciones generales	460
5.7.2.	Fundamento constitucional para garantizar el respeto del derecho a la intimidad	464
5.7.3.	Regulación de los límites de la publicidad registral.....	465
5.7.4.	Límites al contenido del asiento registral de ampliación de testamento	468
5.8.	El archivo registral: documentaciones de valor histórico que contienen las informaciones que dieron mérito a las inscripciones y que pueden ser exteriorizadas mediante la publicidad registral formal.....	470

CAPÍTULO IV

**PRINCIPIOS JURÍDICOS GENERALES
DEL DERECHO REGISTRAL QUE GARANTIZAN
LA FUNCIÓN REGISTRAL MEDIANTE SU INTERRELACIÓN
CON LOS PRINCIPIOS REGISTRALES ESPECÍFICOS**

I.	Su regulación y su importancia.....	479
II.	¿Cuáles son esos principios?	482
1.	Principio de tipicidad registral.....	483

Zegel Basilio Santos / El Derecho Registral peruano explicado a través de los principios registrales

1.1.	Alcances generales y su regulación	483
1.2.	Concepto y elementos configurativos	488
1.3.	Ámbito de aplicación del principio de tipicidad registral y el punto de partida para la inscripción, publicidad y oponibilidad	495
1.4.	Vulneración del principio de tipicidad registral por los órganos jurisdiccionales: hecho que debe ser corregido ...	495
1.5.	¿Cuál es el efecto de la calificación registral de un título que contenga un acto o situación jurídica que no está previsto como inscribible?	498
2.	Principio de pro inscripción.....	499
2.1.	Regulación y alcances de la pro inscripción	499
2.2.	¿Por qué y para qué el génesis de la pro inscripción registral?.....	507
2.3.	La pro inscripción para el cumplimiento de la misión que tiene la Sunarp: inscripción, publicidad y seguridad jurídica	510
2.4.	¿Cómo aplicar el principio de pro inscripción en el procedimiento registral en correlación con los principios administrativos de eficacia y razonabilidad?	511
3.	Principio de predictibilidad.....	514
3.1.	Alcance general del principio de predictibilidad registral	514
3.2.	El principio de predictibilidad en el procedimiento administrativo general.....	515
3.3.	La predictibilidad registral como manifestación y fortalecimiento de la seguridad jurídica	518
3.4.	La hermenéutica y la argumentación jurídica como fundamentos para la manifestación de la predictibilidad registral	526
3.5.	Conclusiones generales.....	531



Índice general

4. Principio de oponibilidad.....	534
4.1. Regulación normativa, tratamiento doctrinal y jurisprudencial	534
4.2. ¿Cómo debe ser aplicada este principio frente a conflictos de intereses ventilados en sede judicial?.....	540
4.3. Manifestación del principio de oponibilidad en todos los Registros Públicos	544
5. Principio de informalismo	545
5.1. El principio de informalismo regulado en la Ley de Procedimiento Administrativo General.....	545
5.2. La función del principio de informalismo dentro del Derecho Registral.....	547
6. Principio de relevancia o de trascendencia registral.....	552
7. Principio de causalidad registral	559
8. Principio de equivalencia funcional.....	563
8.1. Génesis regulatorio	563
8.2. Concepto y finalidad del principio de equivalencia funcional	568
8.3. Manifestación del principio de equivalencia funcional ...	569
9. Principio de interoperabilidad.....	571
9.1. Aspectos generales del principio de interoperabilidad y su vinculación con la transformación digital	571
9.2. El principio de interoperabilidad según la Ley de Procedimiento Administrativo General.....	576
9.3. El principio de interoperabilidad en el Derecho Registral	581
9.4. Concepto	586
10. El principio de razonabilidad.....	587



Zegel Basilio Santos / El Derecho Registral peruano explicado a través de los principios registrales

10.1. Su tratamiento jurídico en la Ley de Procedimiento Administrativo General N° 27444	587
10.2. El sentido jurídico e importancia de su aplicación en el Derecho Registral	588

CAPÍTULO V

LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL REGISTRAL

I. Alcances generales para su aplicación.....	593
II. Las jurisprudencias registrales como criterios de interpretación	594
1. Es fuente del Derecho Registral.....	595
2. Es público	596
3. Es revisable.....	596
4. Están sujetos a evaluaciones, críticas y reconocimientos.....	597
5. Generan precedentes de observancia obligatoria.....	597
III. Difusión permanente de la jurisprudencia registral.....	598
IV. Catálogos de jurisprudencias vinculadas a los principios registrales	601

ANEXOS

• Principio de rogación o de instancia Resolución N° 481-2017-SUNARP-TR-T.....	605
• Principio de rogación Resolución N° 1548-2017-SUNARP-TR-L.....	611
• Principio de titulación auténtica Resolución N° 410-2018-SUNARP-TR-L.....	621



Índice general

• Principio de legalidad Resolución N° 847-2015-SUNARP-TR-A	634
• Principio de tracto sucesivo Resolución N° 1755-2017-SUNARP-TR-L.....	641
• Principio de especialidad Resolución N° 1448-2020-SUNARP-TR-L.....	651
• Principio de legitimación Resolución N° 1010-2019-SUNARP-TR-A.....	670
• Principio de fe pública registral Resolución N° 254-2017-SUNARP-TR-T.....	684
• Principio de prioridad preferente Resolución N° 763-2019-SUNARP-TR-A	692
• Principio de impenetrabilidad o prioridad excluyente Resolución N° 1425-2017-SUNARP-TR-L	702
• Principio de publicidad Resolución N° 812 -2017-SUNARP-TR-L	726
Bibliografía	739