EL DERECHO REGISTRAL PERUANO

Explicado a través de los principios registrales

LEGISLACIÓN, JURISPRUDENCIA Y CASUÍSTICA







ÍNDICE GENERAL

Pró	logo	5
Pres	sentación	7
D	CAPÍTULO I ALCANCES CONCEPTUALES E LOS PRINCIPIOS GENERALES DEL DERECHO, PRINCIPI CONSTITUCIONALES, PRINCIPIOS ADMINISTRATIVOS Y PRINCIPIOS REGISTRALES	os
I.	Introducción	13
II.	¿Qué entendemos por principio o principios?	16
Ш.	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
	Principios generales del Derecho y los principios jurídicos de cada disciplina del Derecho	31
V.	¿Qué son los principios constitucionales?	31
	Concepto e importancia de los principios del Derecho Administrativo	36
VII	. Los principios jurídicos del Derecho Registral	38



	Aspectos generales y clasificación de los principios jurídicos registrales	38					
2.	Concepto	42					
3.	Función e importancia de los principios registrales	44					
4.	4. Estructuración de los principios jurídicos registrales						
	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						
	REGISTRALES EN EL PERO						
. A	specto introductorio	55					
I. G	énesis de los Registros Públicos en el sistema registral peruano	57					
II. L	La primera luz regulatoria de los principios registrales en el Perú						
	Regulación de los principios registrales tradicionales en los reglamentos generales del sistema registral peruano						
1.	El Reglamento de las Inscripciones Nº 509	63					
2.	El Reglamento General de los Registros Públicos	64					
3.	El nuevo Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por la Resolución Nº 195-2001-SUNARP/SN (23/07/2001)	66					
	El Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos del año 2005	67					
4.	de los registros i doneos del ano 2005						







	Îndice general			
	o Civil de 1852 y el Código Civil de 1936: on o no a los principios registrales específicos?	68		
	digo Civil de 1852	68		
	digo Civil de 1936	71		
A-500	cipios registrales en el Código Civil de 1984	73		
	generales de la génesis de los principios registrales que también son fundamentos del Derecho Registral	75		
1	CAPÍTULO III los principios jurídicos específicos del derecho registral			
I. Introduce	ción	79		
II. Principio	Principios registrales referidos a la inscripción registral			
1. Princi	1. Principio de rogación o de instancia			
1.1.	1.1. Antecedente normativo, análisis conceptual y casuística.			
	A) Código Civil de 1984 y TUO del RGRP	84		
	B) La Constitución Política y otras normas jurídicas conexas	9		
	C) Regulación de la rogación digital o electrónica	9:		
	D) Concepto	102		
	E) Casuísticas que permite comprender			
1.0	el principio de rogación:	10		
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		
	751			





		B) Por el medio empleado, tenemos a la rogación documentada y virtual o digital	1
1	.4.	Elementos constitutivos del principio de rogación	1
		A) La solicitud de inscripción registral	1
		B) Personas legitimadas para formular la rogación	1
1	.5.	Reserva de rogación	12
1	.6.	Encausamiento de la rogatoria	12
1	.7.	Solicitudes de inscripción presentadas en oficinas receptoras	13
1	.8.	Modificación y ampliación de la rogatoria	13
1	.9.	Desistimiento de la rogación	13
		A) Regulación normativa	1.
		B) Concepto	14
		C) Clases de desistimiento	14
		D) ¿Quiénes pueden solicitar el desistimiento?	14
		E) Oportunidad para la presentación del desistimiento	14
		F) Formalidad para su presentación	14
		G) Efectos jurídicos del desistimiento	14
1	.10.	Excepciones al principio de rogación	14
1	.11.	La rogatoria de los consulados a través de la plataforma SID-Sunarp	15
2. P	rinci	pio de titulación auténtica	1:
2	2.1.	Marco normativo	15
2	2.2.	Consideraciones generales	15
2	2.3.	Concepto	15
2	2.4.	Títulos que dan mérito a la inscripción registral	16

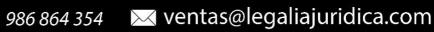


	A) T(4.1-	16
	A) Título	16
	B) Documentos públicos digitales documentos privados digitales	18
2.5.	La importancia del principio de titulación auténtica en el procedimiento registral peruano	18
2.6		10.
2.6.	La titulación auténtica en los Registros Públicos administrados por la Sunarp	182
2.7.	¿Por qué la excepción jurídica registral está dejando de ser como tal?	183
-		10.
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	19
	C) Casos que se dan en el Registro de Personas Naturales	19:
3. Princ	cipio de legalidad	190
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 calificadora	21:





		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.		e la calificación de los documentos públicos que adolecen de falsedad?	276
	3.7.		bre la Ley Nº 30313: oposición al título calificación	281
4.	Princ	ipio de tracto	sucesivo	285
	4.1.	Base legal		286
	4.2.		to del Registro de la Propiedad Inmueble acimiento del principio de tracto sucesivo	287
	4.3.		e la denominación del principio de tracto nuestro sistema registral	290
	4.4.	dar al tracto	do el mito falso del contenido que se pretende sucesivo registral y la importación de su su sentido y esencia en función a la realidad	291





	Índice general	
4.5.	¿Qué es el principio de tracto sucesivo?	294
.6.	El principio de tracto sucesivo y la calificación registral .	299
.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
8.	¿Por qué las instancias registrales verifican el tracto sucesivo registral?	304
.9.	La aplicación del principio de tracto sucesivo según cada Registro	304
	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
10		300
10.	Efectos jurídicos generados con la aplicación del principio de tracto sucesivo registral	307
11.	Clases de tracto sucesivo por la técnica de su inscripción	307

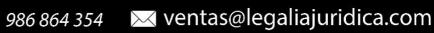






	4.12.		s para la no aplicación del principio de tracto gistral	31
		A)	En el caso de la matriculación y primera de dominio	31
		B)	En el caso de transferencias realizadas por el causante a favor de terceros	31
		C)	En el caso de anotación de embargo de inmueble inscrito a nombre de tercero	31
		D)	En el caso de poderes otorgados por una persona jurídica extranjera que no tenga sucursal inscrito en el país	31
		E)	Excepciones a la inscripción de acto previo	31
		F)	Excepción contenida en el Reglamento del Registro de Sociedades	31
	4.13.		sivo material y tracto sucesivo registral	31
	4.14.		ue permitirán comprender la aplicación o de tracto sucesivo registral	31
		A)	En el Registro de Predios	31
		B)	Registro de Propiedad Vehicular	31
		C)	Registro de Mandatos y Poderes (Registro de Personas Naturales)	31
		D)	Registro de Personas Jurídicas	31
5.	Princi	pio de especi	alidad o de determinación	31
	5.1.	Regulación	jurídica	31
	5.2.	¿Cómo es q	ue nace el principio de especialidad?	32
	5.3.	Concepto		32
	5.4.		r los que se manifiesta el principio dad	32
		A)	Folio real	32







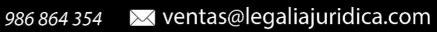
		Índice general	
		B) Folio personal	328
		C) Folio causal	329
	5.5.	Finalidad del principio de especialidad	330
	5.6.	Algunas regulaciones comparadas para el conocimiento de cómo es tratado el principio de especialidad y para ver en qué difiere de nuestro sistema registral	331
	5.7.	Técnica registral 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	34
	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
I. Pr	Principios registrales que se refieren a los efectos de la inscripción.		
1.	Princi	pio 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





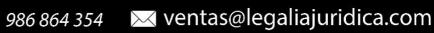
	1.6.	Características del principio de legitimidad o de legitimación	35
	1.7.	Principio de legitimación como garantía de la Sinarp	35
	1.8.	Importancia del principio de legitimación	35
	1.9.	Efectos del principio de legitimación	35
	1.10.	Clases del principio de legitimación	36
	1.11.	El principio de legitimación y la invalidez de los asientos registrales	36
	1.12.	El principio de legitimación y la rectificación de asientos registrales	36
	1.13.	El principio de legitimación y la cancelación de asientos registrales conforme a la Ley Nº 30313	36
	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	36
	1.15.	El principio de legitimación en los precedentes de observancia obligatoria	37
2.	Princi	pio de fe pública registral	3
	2.1.	Marco normativo	37
	2.2.	Casuísticas para entender de manera introductoria el principio de la fe pública registral	37
	2.3.	Alcances sobre su modificación y nuevo contenido en virtud de la Ley N° 30313	37
	2.4.	Concepto	37
	2.5.	Requisitos o presupuestos configurantes para la aplicación de la fe pública registral	38
		A) Adquisición del bien del titular registral	38
		B) Que la adquisición sea a título oneroso	38







			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 públic	ca registral y la calificación registral	390
	2.7.	y el tercero	stinción entre el tercero civil registral	391
	2.8.		ios de legitimación y publicidad registral nto de la fe pública registral	394
	2.9.		pende para que una contratación inmobiliaria : Será necesario recurrir al título archivado	396
	2.10.	realizando o	de la fe pública registral que se viene con un tono no acorde al Estado nal	397
3.	Princi	pio de priorio	dad preferente o de rango	402
	3.1.	Marco norn	402	
	3.2.	Concepto	403	
	3.3.	(el "tiempo del Libro D	que determina la preferencia registral " que consta en el asiento de presentación iario: año, mes, día, hora, minutos, segundos,	
		fracciones o	de segundos)	406
	3.4.	Efectos jurí	dicos que genera la prioridad preferente	411
	3.5.	¿En qué mo	omento se manifiesta la prioridad preferente?.	412
	3.6.	•	e la prioridad preferente en caso de títulos	415
	3.7.		del Tribunal Registral sobre la prioridad eferente	418
			759	





4.	Princ	ipio de in	npenetrabilidad o prioridad excluyente	41
	4.1.	Marco	normativo	42
	4.2.	Concep	oto	42
	4.3.		erísticas que identifican al principio de prioridad ente	42
	4.4.		jurídico que genera el principio de prioridad ente: cierre registral	424
	4.5.	de pres	pensión del plazo de la vigencia del asiento entación del título en resguardo de la prioridad	
		excluye	ente	42
5.	Princ	ipio de pı	ublicidad registral	42
	5.1.	Marco	normativo	430
	5.2. La publicidad jurídica en general y la publicidad jurídica registral			432
	5.3.	Concep	oto de la publicidad registral	434
	5.4.	Objeto	y características de la publicidad registral	430
	5.5.	¿Cuál e	es el fin de la publicidad registral?	437
	5.6.		ntos esenciales e inescindibles de la publicidad al: publicidad material y publicidad formal	438
		5.6.1.	Aspectos introductorios	43
		5.6.2.	Publicidad material	43
			A) Efectos de la publicidad material	44
		5.6.3.	Publicidad formal	44
			A) Concepto	44
			B) Servicio de publicidad formal presencial y servicio de publicidad formal virtual	44
			C) La publicidad formal: Un procedimiento especial más dentro del sistema registral	
			peruano	45

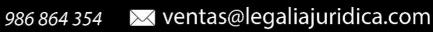




	Índice general	
	D) Fuentes documentarias para la publicidad formal	453
	E) Sujetos del procedimiento de publicidad formal	454
	F) Clasificación de la publicidad formal	455
	 G) Formas de manifestación de los servicios de publicidad formal que brinda la Sunarp 	456
	5.6.4. ¿Cómo se conjugan la publicidad 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	470
	la publicidad registral formal	470
	G A PÉTYAY O TY	
	CAPÍTULO IV PRINCIPIOS JURÍDICOS GENERALES	
1	PRINCIPIOS JURIDICOS GENERALES DEL DERECHO REGISTRAL QUE GARANTIZAN	
	NCIÓN REGISTRAL MEDIANTE SU INTERRELACIÓ	N
co	N LOS PRINCIPIOS REGISTRALES ESPECÍFICOS	
I. Su regu	ılación y su importancia	479
II. ¿Cuále	s son esos principios?	482
1. Prin	ncipio de tipicidad registral	483



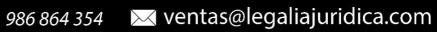
	1.1.	Alcances generales y su regulación	483
	1.2.	Concepto y elementos configurativos	488
	1.3.	Ámbito de aplicación del principio de tipicidad registral y el punto de partida para la inscripción, publicidad y oponibilidad	495
	1.4.	Vulneración del principio de tipicidad registral por los órganos jurisdiccionales: 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?	50′
	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?	51
3.	Princ	ipio 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	520
	3.5.	Conclusiones generales	53





4.	Princ	ipio 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.	Princ	ipio de relevancia o de trascendencia registral	552
7.	Princ	ipio 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.	Princ	ipio de interoperabilidad	57
	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 pri	ncipio de razonabilidad	587







10.1. Su tratamiento jurídico en la Ley de Procedimiento Administrativo General N° 27444	587 588
en el Derecho Registral CAPÍTULO V LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL REGISTRAL	588
LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL REGISTRAL	
EN LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL REGISTRAL	
A leancas ganaralas para su aplicación	
Alcances generales para su apricación.	593
Las jurisprudencias registrales como criterios de interpretación	594
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
Difusión permanente de la jurisprudencia registral	598
Catálogos de jurisprudencias vinculadas a los principios registrales	601
ANEXOS	
Principio de rogación o de instancia Resolución Nº 481-2017-SUNARP-TR-T	605
Principio de rogación Resolución Nº 1548-2017-SUNARP-TR-L	611
Principio de titulación auténtica Resolución Nº 410-2018-SUNARP-TR-L	621
	1. Es fuente del Derecho Registral



	Indice general	
	Principio de legalidad	
	Resolución Nº 847-2015-SUNARP-TR-A	634
٠	Principio de tracto sucesivo	
	Resolución Nº 1755-2017-SUNARP-TR-L	641
•	Principio de especialidad	
	Resolución Nº 1448-2020-SUNARP-TR-L	651
•	Principio de legitimación	
	Resolución Nº 1010-2019-SUNARP-TR-A	670
•	Principio de fe pública registral	
	Resolución Nº 254-2017-SUNARP-TR-T	684
•	Principio de prioridad preferente	
	Resolución Nº 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
Bi	bliografíabliografía	739

LEGALIA JURÍDICA