

PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



Informe Jurídico sobre la Resolución N° 1152-2025-
SUNARP-TR: Análisis a la procedencia de inscripción de
una hipoteca en virtud de una solicitud de rectificación
cuando el deudor garante ha perdido el dominio del
inmueble

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogada
que presenta:

Ana Valeria Acosta Salaverry

ASESOR:

Luis Diego Vargas Sequeiros

Lima, 2025

Informe de Similitud

Yo, VARGAS SEQUEIROS, LUIS DIEGO docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo de Suficiencia Profesional titulado "INFORME JURÍDICO SOBRE LA RESOLUCIÓN No.1125-2025-SUNARP-TR", del autor ACOSTA SALAVERRY, ANA VALERIA, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 11%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin del 12 de julio del 2025.
- He revisado con detalle dicho reporte, así como el Trabajo de Suficiencia Profesional, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 15 de julio del 2025

<u>Apellidos y nombres del asesor / de la asesora:</u> VARGAS SEQUEIROS, LUIS DIEGO	
DNI: 72186293	Firma: 
ORCID: https://orcid.org/0009-0001-2712-0964	



Dedicatoria:

A Dios, a mi familia y a las personas que me han acompañado en este recorrido académico. En especial, a mis padres, cuyo ejemplo, apoyo y amor incondicional han sido el bastión firme que ha sostenido cada etapa de mi vida.

Agradecimiento:

A los docentes que con su orientación y rigor académico enriquecieron el contenido del presente informe.

RESUMEN

El presente informe jurídico analiza la Resolución N° 1152-2025-SUNARP-TR-L, emitida por la Primera Sala del Tribunal Registral, que resolvió ordenar la inscripción de una hipoteca vía rectificación en la partida registral de un inmueble cuyo dominio había sido transferido a favor de terceros. La controversia surge a partir de un error por omisión en la calificación registral al haberse inscrito la hipoteca solo respecto de uno de los dos inmuebles afectados. La decisión fue controvertida dado que la posición mayoritaria consideró que la rectificación procedía al no existir afectación de derechos de tercero registral. Esta sostuvo que el actual titular del inmueble, cuya hipoteca fue omitida, adquirió a título gratuito; además afirmó que hubo mala fe en la celebración de las adquisiciones que constan en la partida del inmueble.

Al respecto, el presente informe sostiene una posición crítica frente a dicha Resolución, pues en él sostengo que existen obstáculos en la partida registral del inmueble, relacionados a la afectación de derechos de tercero aparentemente registral, que impiden la rectificación. Además, se sustenta que el análisis de la condición de tercero registral debe ser también abordado respecto al titular previo a quien ostenta actualmente el dominio del inmueble. Finalmente, alego que el análisis de la buena fe en las adquisiciones excede las facultades de la instancia registral, toda vez que el procedimiento registral es de naturaleza especial y no contenciosa; por lo que corresponde al Poder Judicial analizar dicha circunstancia.

Por ello, el informe jurídico concluye que la Primera Sala del Tribunal Registral no debió ordenar la inscripción de la hipoteca vía rectificación por haber considerado que el actual titular del inmueble no es tercero registral y haber determinado la mala fe en las adquisiciones que constan inscritas en la partida del mismo.

Palabras clave

[Procedimiento registral, calificación registral, rectificación, tercero registral, buena fe]

ABSTRACT

This legal report analyzes Resolution N° 1152-SUNARP-TR-L, issued by the First Chamber of the Registry Tribunal, which ordered the registration of a mortgage through rectification in the property record of a real estate asset whose ownership had already been transferred to third parties. The controversy arises from an omission error during the registry qualification process, as the mortgage was registered only with respect to one of the two affected properties. The decision was controversial, given that the majority position of the Registry Tribunal held that rectification was appropriate, as there was no infringement of the rights of a registry third party. The Tribunal argued that the current owner of the property - whose mortgage had been omitted- acquired it gratuitously, and further asserted that there was bad faith in the acquisitions recorded in the property's registry entry.

In this regard, the present report adopts a critical stance toward said Resolution, arguing that there are obstacles in the property's registry entry—related to the potential infringement of the rights of an apparent registry third party—that prevent rectification. It also contends that the analysis of the condition of a registry third party must also consider the previous holder of title prior to the current owner. Finally, it is argued that the assessment of good or bad faith in the acquisitions exceeds the powers of the registry authority, given that the registration procedure is of a special and non-contentious nature; thus, such matters fall within the jurisdiction of the Judiciary.

Accordingly, this legal report concludes that the First Chamber of the Registry Tribunal should not have ordered the registration of the mortgage by means of rectification, as it did so based on the premise that the current owner was not a registry third party and by determining the existence of bad faith in the acquisitions recorded in the property's registry entry.

Keywords

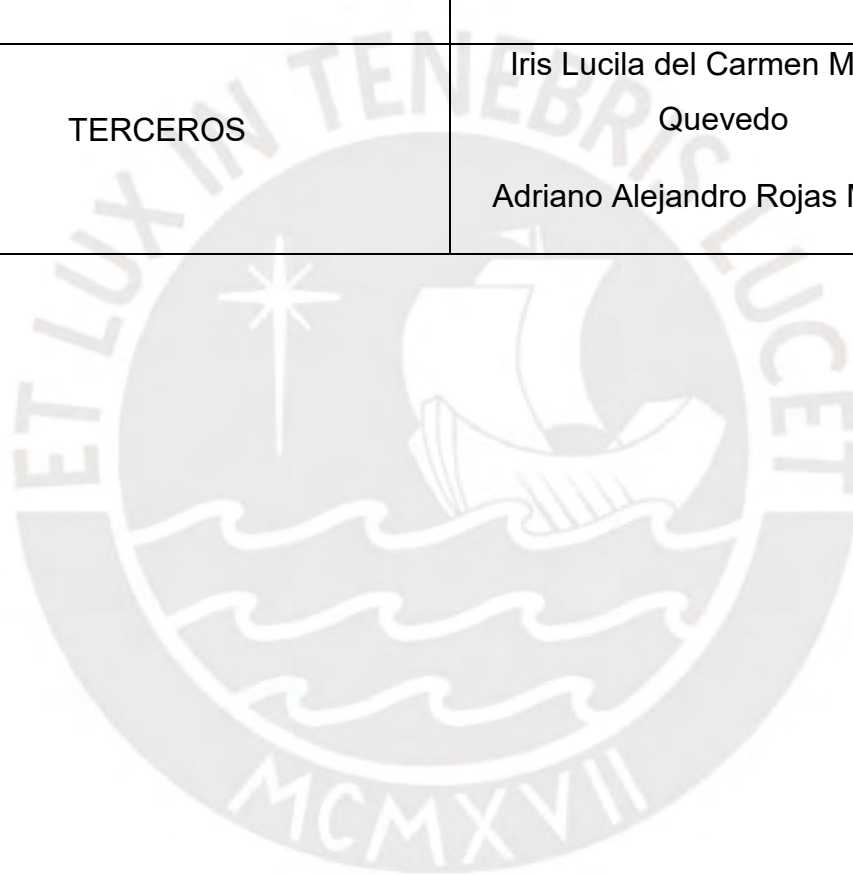
[Registry procedure, registry qualification, rectification, registered third party, good faith]

ÍNDICE

PRINCIPALES DATOS DEL CASO	4
I. INTRODUCCIÓN.....	5
I.1. Justificación de la elección.....	5
I.2. Presentación del caso.....	7
II. IDENTIFICACIÓN DE HECHOS RELEVANTES	9
II.1. Antecedentes	9
II.2. Hechos relevantes del caso.....	10
III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS.....	15
III.1. Problema principal.....	15
III.2. Problemas secundarios.....	15
IV. POSICIÓN DE LA CANDIDATA	16
IV.1. Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios.....	16
IV.2. Posición individual sobre el fallo de la resolución	17
V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS.....	17
V.1. ¿Se presenta algún límite para la rectificación del error por omisión que impida la inscripción del asiento de hipoteca?	17
V.2. ¿Se puede considerar que La Cónyuge y El Propietario de El Departamento adquirieron protegidos por el principio de fe pública registral?	27
V.3. ¿Corresponde a la instancia registral analizar la configuración de la buena fe del artículo 2014 del Código Civil para decidir si procede o no una rectificación?	42
VI. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES.....	50
BIBLIOGRAFÍA	52

PRINCIPALES DATOS DEL CASO

N° EXPEDIENTE	Resolución N° 1152-SUNARP-TR
ÁREA(S) DEL DERECHO	Derecho Registral Derecho Civil
APELANTE	Jorge Luis Gonzales Loli
INSTANCIA	Primera Sala del Tribunal Registral
TERCEROS	Iris Lucila del Carmen Moreno Quevedo Adriano Alejandro Rojas Moreno



I. INTRODUCCIÓN

I.1. Justificación de la elección

La fe pública registral es un principio del sistema registral que busca proteger las adquisiciones que los terceros adquirentes efectúan a través de un negocio jurídico, confiando en el contenido del Registro para hacerlo. Así, para esos terceros adquirentes de buena fe, la ley presume exacto y válido el contenido del registro, aun cuando este no concuerde con la realidad jurídica extrarregistral. Ello se halla justificado por la necesidad de proteger la seguridad jurídica de la contratación inmobiliaria, lo que a su vez promueve el crédito territorial (Roca Sastre, 1979).

En el Perú, este principio se encuentra contemplado en el artículo 2014 del Código Civil y requiere para su configuración la concurrencia de 5 elementos: (i) título oneroso, (ii) buena fe, (iii) derecho proveniente del Registro, (iv) defecto en el título del transferente, y, (v) la inscripción del derecho de tercero. Concretamente, respecto a la buena fe, cabe resaltar que no es solo un elemento más, sino que es el fundamento y la razón de protección que otorga el principio de fe pública registral. Esto precisamente porque, toda vez que se va a sacrificar el derecho de un titular, lo lógico es que, quien adquiere, deba haber actuado con honestidad y probidad; de lo contrario, el Registro sería empleado para burlar a los titulares y amparar el fraude (Pasco, 2020, p. 80).

El tercero registral, entendido como aquel que protege el artículo 2014 del Código Civil, se encuentra reconocido también en el artículo 87 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante, "TUO del RGRRPP"). El citado artículo señala que el registrador público no podrá rectificar un asiento si como fruto de dicha rectificación se perjudican los derechos de terceros que adquirieron de buena fe. En ese sentido, dado que la lógica del sistema registral es otorgar seguridad jurídica, es razonable que dicho tenor esté dispuesto para no perjudicar a terceros que de buena fe celebraron un negocio jurídico a título oneroso en virtud de lo que constaba en el Registro, entiéndase

asientos registrales y títulos archivados. Dicho de otro modo, el citado artículo contempla como límite de la rectificación al tercero registral.

De esta manera, el registrador, al momento de calificar la solicitud de rectificación, debe también analizar si existe afectación de terceros registrales, para lo que será necesario analizar los elementos del artículo 2014 del Código Civil, salvo la buena fe. Esto pues, como menciona el último párrafo de este artículo, la buena fe del tercero se presume, por lo que la carga de probanza de la mala fe se traslada al titular afectado. En tal sentido, se requiere el despliegue de un proceso de ofrecimiento, admisión, actuación y valoración de la prueba, mismo que es competencia de los órganos que ejercen función jurisdiccional¹.

El procedimiento registral, por el contrario, según el artículo 2009 del Código Civil, el artículo 9 de la Ley N° 29566², el artículo 1 del TUO del RGRPP y en el artículo 2 de la Ley N° 30313³, es de naturaleza especial, no contenciosa e impide el apersonamiento a terceros, salvo el apersonamiento del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro al procedimiento de inscripción registral en trámite, mediante la oposición, en los supuestos de suplantación de identidad o falsificación de documentos regulados en la citada Ley N° 30313.

Sin embargo, a pesar de ello, existen pronunciamientos registrales que analizan la buena fe del tercero, lo que ha desdibujado el límite de competencias entre instancias registrales y judiciales, causando una grave afectación a la seguridad jurídica. Este es precisamente el caso de la Resolución N° 1152-2025-SUNARP-TR (en adelante, “Resolución”), uno en el que la mayoría de los vocales de la Primera Sala del Tribunal Registral sostuvo, entre otros argumentos, la mala fe de los terceros adquirentes para justificar la inscripción de una hipoteca vía rectificación.

¹ En el Perú, las garantías procesales de las partes tienen un carácter expansivo en dos sentidos: judicial y administrativo. Sin embargo, el procedimiento registral es de carácter especial, ergo, no se rige, en principio, por las disposiciones de la Ley de Procedimiento Administrativo General (Ley N° 27444). Por tanto, ni el registrador ni el Tribunal Registral pueden admitir, actuar y valorar prueba.

² Ley que modifica diversas disposiciones con el objeto de mejorar el clima de inversión y facilitar el cumplimiento de obligaciones tributarias.

³ Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentación y Modificatoria de los Artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los Artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049.

Por ello, la Resolución objeto de análisis del presente informe reviste relevancia jurídica al abordar cuestiones como la rectificación, la fe pública registral y la naturaleza no contenciosa del procedimiento registral, materias de debate en el ámbito registral y civil.

I.2. Presentación del caso

La Resolución aborda el caso de una hipoteca que gravó dos inmuebles y cuya inscripción se solicitó a los Registros Públicos. Sin embargo, el asiento de hipoteca solo fue extendido en la partida de uno de ellos, quedando la otra partida solo con un bloqueo, posteriormente caduco, anotado en la partida. En ese sentido, se solicitó la rectificación del error en aras de obtener la inscripción en la partida del inmueble omitido.

La registradora tachó el título bajo dos argumentos: (i) la solicitud de inscripción solo contempló la inscripción de la hipoteca de uno de los inmuebles, y, (ii) en la partida del inmueble, sobre el que no se extendió el asiento de hipoteca, constan dos transferencias de propiedad, una permuta y un anticipo de legítima, de modo que quien suscribió la hipoteca no es más el propietario.

Por su parte, el apelante arguyó, principalmente, que la rectificación procede en virtud de que el actual propietario del inmueble adquirió a título gratuito y con mala fe. La posición mayoritaria de la Primera Sala del Tribunal Registral determinó que, efectivamente, se trató de un error del registrador público y que la rectificación no afecta los derechos del actual propietario del inmueble en tanto este adquirió a título gratuito y no se configuró la buena fe en la adquisición; de esta manera, ordenó la inscripción de la hipoteca omitida. Sin embargo, hay un voto en discordia que señala, además de otras cuestiones, que el análisis de la buena fe del tercero registral no se analiza en sede registral, sino en la sede judicial.

Ahora bien, conforme a lo señalado en el Capítulo 3 del presente informe jurídico, el problema jurídico principal y los problemas jurídicos secundarios identificados en la Resolución objeto de análisis, respectivamente, son los siguientes:

- (i) La inscripción de una hipoteca mediante rectificación no procede cuando el deudor garante ha perdido el dominio del inmueble y existen transferencias a favor de terceros, alguno de los cuales podría ostentar la calidad de tercero registral.
- (ii) Se presentan límites para la inscripción de la hipoteca vía rectificación, dado que existen obstáculos en la partida que lo impiden y aparentes derechos de tercero registral afectados.
- (iii) No se configuran terceros registrales. Esto pues, el actual propietario del inmueble adquirió a título gratuito, además de existir elementos objetivos y concurrentes que permitirían desvirtuar la presunción de la buena fe de la anterior titular.
- (iv) El procedimiento registral es de naturaleza no contenciosa, por lo que no corresponde analizar en él la configuración de la mala fe del tercero; ello pues esta, en sede judicial, está sujeta a probanza por el titular afectado.

II. IDENTIFICACIÓN DE HECHOS RELEVANTES

II.1. Antecedentes

El artículo 949 del Código Civil señala que el efecto traslativo de propiedad de un inmueble se produce de forma automática con la constitución de la obligación, sin la necesidad de ningún acto adicional para que se perfeccione; por lo que en el Perú opera un sistema de transferencia de propiedad consensualista. Sin embargo, este sistema adolece de graves problemas de seguridad, dado que no termina de proteger al comprador de la doble venta, los fraudes inmobiliarios o la falsificación documental, problemas que se presentan con frecuencia en el país (Gonzales, 2024, pp. 269-270).

En este contexto de inseguridad, y con el objetivo de propender una solución a las transferencias efectuadas mediante actos ilícitos, como el fraude inmobiliario, se promulgó la Ley N° 30313, misma que cambió el paradigma de la configuración de la buena fe del tercero registral bajo el amparo del artículo 2014 del Código Civil, dado que estableció que el tercero debía revisar tanto los asientos registrales como los títulos archivados. Sin embargo, a pesar de ello, al día de hoy la cuestión de la buena fe como elemento configurador de la fe pública registral continúa siendo materia de debate.

Es menester acotar que, si bien el sistema registral debe buscar herramientas para confinar actos fraudulentos, tampoco se debe perder de vista la naturaleza de su procedimiento. El citado sistema tiene como objetivo brindar seguridad jurídica, y esta se obtiene a través de la predictibilidad de su actuar⁴, por lo que la instancia registral no debe emitir pronunciamientos que excedan sus facultades.

En el presente informe precisamente abordaré cómo es que la mayoría de los vocales de la Primera Sala del Tribunal Registral, en la Resolución bajo

⁴ Según el artículo 1.15 del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la predictibilidad es un principio del procedimiento administrativo que señala que la autoridad administrativa tiene el deber de brindar a los administrados información veraz, completa y confiable sobre cada trámite, de modo tal que este pueda conocer con certeza el resultado que obtendrá desde el inicio.

comentario, excedieron sus facultades al evaluar el elemento de la buena fe del tercero registral bajo el argumento de cambio de paradigma del sistema registral, el fraude inmobiliario y la fe pública registral.

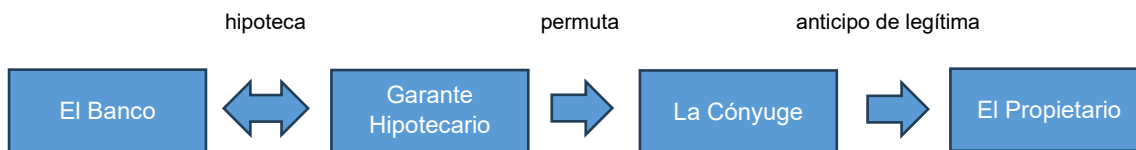
II.2. Hechos relevantes del caso

A continuación, se describen los hechos principales en orden temporal relevantes para el análisis de la presente Resolución:

1. Con fecha 27 de setiembre de 2019, Carlos Alonso Rojas Antón (en adelante, “El Deudor”) y Roger Armando Rojas Antón (en adelante, “Garante Hipotecario”) suscribieron a favor del Banco de Crédito del Perú (en adelante, “BCP”) un contrato de crédito con garantía hipotecaria (en adelante, “Contrato GAHI”). A través de este contrato, se gravaron con hipoteca dos inmuebles de la titularidad del Garante Hipotecario hasta por la suma de S/. 639,712.98. Estos fueron:
 - (i) Departamento N° 302, ubicado en Calle Capac Yupanqui N° 2053, urbanización 11, distrito de Lince, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 11103762 (en adelante, “El Departamento”).
 - (ii) Azotea aires reservados N° 2, ubicado en Calle Capac Yupanqui N° 2053, urbanización 11, distrito de Lince, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 11103766 (en adelante, “Los Aires”).
2. Con fecha 30 de setiembre de 2019, el notario Carlos Martín Luque Razuri, por licencia del notario Jorge Luis Gonzáles Loli, solicitó a SUNARP, mediante Título N° 02317491-2019, el bloqueo registral en las dos partidas de los inmuebles en virtud del Contrato GAHI.
3. Con fecha 2 de octubre de 2019, María Teresa Salazar Mendoza, registradora pública de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, **anotó el bloqueo registral en las dos partidas**, es decir, tanto en la partida de El Departamento como en la partida de Los Aires.

4. Con fecha 03 de octubre de 2019, el notario Jorge Luis Gonzales Loli elevó a escritura pública la minuta del Contrato GAHI.
5. Con fecha 16 de octubre de 2019, el notario Jorge Luis Gonzáles Loli, mediante Título N° 02464810-2019, presentó a SUNARP el parte notarial que contenía el Contrato GAHI.
6. Con fecha 25 de octubre de 2019, Lina Martínez Ramírez, registradora pública de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, inscribió la hipoteca en la partida de Los Aires, sin embargo, **no extendió la inscripción a la partida de El Departamento.**
7. Con fecha 28 de agosto de 2020, María Elena Juárez Trujillo, registradora pública de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, inscribió en la partida de El Departamento tres derechos:
 - (i) La titularidad de Iris Lucila del Carmen Moreno Quevedo (en adelante, “La Cónyuge”), en razón del contrato de permuta celebrado por esta y el Garante Hipotecario por el valor de S/. 48,296.00.
 - (ii) La titularidad de Adriano Alejandro Rojas Moreno (en adelante, “El Propietario”), en razón del anticipo de legítima que celebraron a su favor sus padres, Iris Lucila del Carmen Moreno Quevedo y el Garante Hipotecario, valorizado en S/. 48,296.00.
 - (iii) El derecho de usufructo vitalicio a favor del Garante Hipotecario y La Cónyuge.

Hasta el momento, podemos graficar los actos reales celebrados de la siguiente manera:



8. Con fecha 04 de noviembre de 2020, Lina Martínez Ramírez, registradora pública de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, inscribió la extinción del derecho de usufructo vitalicio a favor del Garante Hipotecario y La Cónyuge.

9. Con fecha 03 de octubre 2024, el notario Jorge Luis Gonzales Loli, mediante Título N° 289104-2024, solicitó vía rectificación la inscripción de la hipoteca en la partida de El Departamento.

10. Con fecha 16 de octubre de 2024, Lina Martínez Ramírez, registradora pública de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, denegó la inscripción de la hipoteca en la partida de El Departamento mediante una tacha sustantiva alegando lo siguiente:

- (i) La solicitud de inscripción del Título N° 02464810-2019 solo contempló la solicitud de inscripción de la hipoteca en la partida de Los Aires.
- (ii) Hay un obstáculo insalvable que emana de la partida de El Departamento. Esto en virtud de que el Garante Hipotecario, entiéndase Roger Armando Rojas Antón, ya no es el titular de El Departamento, toda vez que ha mediado una permuta y anticipo de legítima a favor de terceros, respectivamente.

11. Con fecha 13 de diciembre de 2024, el notario Jorge Luis Gonzales Loli interpuso recurso de apelación ante el Tribunal Registral alegando principalmente lo siguiente:

- (i) El actual titular de El Departamento no se configura como un tercero registral bajo el amparo del artículo 2014 del Código Civil al no cumplir con el requisito de buena fe ni onerosidad de la adquisición; esto pues es el hijo del Garante Hipotecario y adquirió en virtud de un anticipo de legítima.
- (ii) El Garante Hipotecario actuó con manifiesta mala fe al haber aprovechado la omisión de la inscripción en la partida de El Departamento para no cumplir con las obligaciones pactadas en el Contrato GAHI.

12. Con fecha 17 de marzo de 2025, los vocales de la Primera Sala del Tribunal Registral emitieron la Resolución N° 1152-2025-SUNARP-TR con un voto en discordia.

12.1. La posición mayoritaria, seguida por la Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral, Elena Rosa Vásquez Torres y la vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo, fue la de revocar la tachada sustantiva formulada por la registradora y dispuso la anotación de la apelación en la partida de El Departamento. Esto en mérito a los argumentos siguientes:

- (i) La rogatoria (inscripción de la hipoteca) formulada en el Título N° 02464810-2019 comprendía a los dos predios, es decir, a El Departamento y a Los Aires; esto toda vez que la rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa o desistimiento parcial. Es decir, para la posición mayoritaria de la Primera Sala del Tribunal Registral, aun cuando en el formulario se hubiese solicitado la inscripción de la hipoteca únicamente de Los Aires, procedía también la inscripción de la hipoteca de El Departamento, al no haber mediado en la rogatoria una reserva expresa.

(ii) La permuta que consta en la partida de El Departamento no se encuentra vigente, por lo que no puede ser considerado como un obstáculo insalvable. El anticipo de legítima, por otro lado, sí se encuentra vigente, y aunque se trata de una adquisición de tercero, esta fue a título gratuito, por lo que no se puede considerar como tercero registral en tanto el artículo 2014 del Código Civil exige la onerosidad del título. Además, respecto al requisito de la buena fe, la posición mayoritaria señala que las transferencias posteriores a la hipoteca (permuta y anticipo de legítima) se otorgaron con conocimiento del error por omisión en la partida; esto pues el Garante Hipotecario suscribió dichos actos.

12.2. El voto en discordia de la vocal Noelia Katherine Carbajal Valdez se basó en los argumentos siguientes:

(i) La rectificación en ningún caso puede perjudicar los derechos adquiridos por terceros de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto. En ese sentido, recalca que la permuta efectuada goza de la condición de onerosidad, y en función a dicha transferencia es que posteriormente se celebra el anticipo de legítima. Además, a la fecha de dichos títulos (permuta y anticipo de legítima), la vigencia del bloqueo registral había caducado.

(ii) El artículo 2014 del Código Civil señala que la buena fe del tercero registral se presume, por lo que **la mala fe es objeto de probanza en sede judicial, no siendo el procedimiento registral idóneo para ello.**

III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS

III.1. Problema principal

¿Procede la inscripción de una hipoteca en virtud de una solicitud de rectificación cuando el deudor garante ha perdido el dominio del inmueble y constan transferencias a favor de terceros?

III.2. Problemas secundarios

Primer problema secundario: ¿Se presenta algún límite para la rectificación del error por omisión que impida la inscripción del asiento de hipoteca?

Segundo problema secundario: ¿Se puede considerar que La Cónyuge y El Propietario adquirieron El Departamento protegidos por el principio de fe pública registral?

Tercer problema secundario: ¿Corresponde a la instancia registral analizar la buena fe del tercero para decidir si procede o no una rectificación por omisión?

IV. POSICIÓN DE LA CANDIDATA

IV.1. Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios

Respecto al problema principal, considero que la mayoría de los vocales de la Primera Sala del Tribunal Registral no debieron ordenar la inscripción de la hipoteca vía rectificación, puesto que: (i) se presentó obstáculo en la partida del inmueble asociado a transferencia a favor de tercero que podría haber visto afectado su derecho con la rectificación; y, (ii) al menos uno de los dos terceros reúne los requisitos del artículo 2014 del Código Civil, salvo el de la buena fe, circunstancia que no compete ser analizada en instancia registral.

En relación al primer problema secundario, considero que sí se presentan límites para la rectificación, dado que se advierte la presencia de obstáculos en la partida relacionados a la afectación de derechos de tercero que se perfila como tercero registral.

En relación al segundo problema secundario, estimo que no se puede considerar que La Cónyuge y El Propietario de El Departamento adquirieron protegidos por el principio de fe pública registral. Esto pues, El Propietario no cumple con el requisito de onerosidad: asimismo, ni este ni La Cónyuge cumplirían con el requisito de buena fe, dado que existen elementos que permitirían disvirtuar el citado elemento en las transferencias realizadas a su favor, tales como, ausencia de debida diligencia del comprador, el vínculo de conexión entre las partes contratantes y otros elementos que permiten inferir la existencia de una posible simulación.

Finalmente, respecto al tercer problema secundario, considero que no corresponde a la instancia registral, que es de naturaleza no contenciosa, analizar la configuración de la buena fe del tercero cuando se trata de una rectificación, esto pues la mala fe está sujeta a probanza por el titular afectado, y la actividad probatoria corresponde a los órganos que ejercen función jurisdiccional.

IV.2. Posición individual sobre el fallo de la resolución

La posición adoptada es en contra de la Resolución N° 1152-2025-SUNARP-TR, pues considero que no se debió proceder con la inscripción de la hipoteca en la partida de El Departamento vía rectificación. Ello en razón de que existían obstáculos en la partida vinculados a la afectación de derechos de al menos un tercero aparentemente registral. Asimismo, considero que no compete a la instancia registral sino a la judicial el análisis de la buena fe del tercero, toda vez que su descrédito está sujeto a probanza, y el procedimiento registral es de naturaleza especial y no contenciosa.

V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

V.1. ¿Se presenta algún límite para la rectificación del error por omisión que impida la inscripción del asiento de hipoteca?

Según Roca Sastre, la inexactitud registral se produce cuando “el Registro expresa una situación jurídico-real que en la realidad jurídica es otra” (1979, p. 309); en otras palabras, cuando hay una falta de coincidencia entre el contenido del Registro y la realidad extrarregistral. El remedio para esta discrepancia es la rectificación registral, entendida como el procedimiento que busca corregir, completar o suprimir los asientos que adolecen de error al haber sido extendidos sin cumplir con las exigencias legales, o por ser incongruentes con la realidad jurídica (Rimascca Huarancca, 2015, p. 265).

¿Y qué es lo que origina una inexactitud registral? Pues bien, una las principales causas de que el Registro sea inexacto es porque, aun cuando el acto inscribible existe en la realidad extrarregistral, al momento del tercero registral verificar su adquisición, se presenta una de las siguientes circunstancias: (i) el título se inscribió, pero adolece de error en la expresión del asiento, (ii) el título no se inscribió, o, (iii) el título se inscribió y subsiste en la realidad, pero su asiento registral ha sido cancelado (Roca Sastre, 1979, pp. 309-310)⁵. En ese sentido,

⁵ Estas son las causas de la inexactitud registral que el autor comenta que están reguladas en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria Española.

advertimos que las dos primeras circunstancias ocurren por un error por omisión por parte del registrador, sea parcial o total, hecho que el TUO del RGRPP regula en su artículo 78.

El citado artículo, en primer lugar, señala que los errores cometidos por el registrador durante la calificación registral, tanto los errores materiales como los de concepto, se rectifican con la extensión de un nuevo asiento registral en el que se precise, de forma clara, tanto la indicación del error como la corrección del mismo. En segundo lugar, menciona que existen, como ya habíamos advertido anteriormente, dos tipos de error por omisión: (i) la omisión parcial de algún dato en el asiento registral, y, (ii) la omisión total del asiento registral.

La **omisión parcial de algún dato en el asiento registral** es un error de tipo material, esto pues el artículo 81 del TUO del RGRPP señala expresamente que: “El error material se presenta en los siguientes supuestos: [...] b) Si se ha **omitido** la expresión de algún **dato** o **circunstancia** que debe constar en el asiento; [...]”⁶ (Énfasis agregado). En este caso, y según lo indica el artículo 82 del mismo cuerpo normativo, la rectificación se realiza en virtud del título archivado respectivo.

A modo de ejemplo, este sería el caso de la omisión del nombre de uno de los cónyuges que adquirieron, en sociedad conyugal, un inmueble en virtud de un contrato de compraventa. En este supuesto, lo que corresponderá al registrador será extender, a pedido de parte o de oficio, un nuevo asiento en el que solo se precise, rectificando el asiento extendido con anterioridad, el dato omitido originalmente. Esto, además, lo hará en virtud del título archivado del contrato de compraventa en el que podrá advertir que, efectivamente, el dominio del inmueble recae en la sociedad conyugal conformada por los dos cónyuges (bien social) y no a título individual de uno de ellos (bien propio).

⁶ El citado artículo también menciona los siguientes supuestos: (i) si se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a los que constan en el título archivado respectivo, (ii) si se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le corresponde, y, (iii) si se han numerado defectuosamente los asientos o partidas.

La **omisión total del asiento registral**, por su parte, considero que se trata de un error de concepto, dado que el mismo artículo 81 del TUO del RGRPP señala que los errores que no se encuentran comprendidos en los supuestos taxativos del citado artículo se deberán considerar como errores de concepto. Al respecto, coincido con Gonzales Loli quien señala que la omisión total del asiento registral no se puede considerar como un error material, toda vez que el inciso b) del artículo 81 del TUO del RGRPP alude a la omisión de “datos” o “circunstancias” en el asiento materia de rectificación, mas no contempla el supuesto en el que la totalidad del asiento haya sido omitido, por lo que debe considerarse este tipo de omisión como un error de concepto (2002, p. 394). Pues bien, respecto a la rectificación de los errores por concepto, el artículo 84 del TUO del RGRPP señala dos supuestos.

Primero, si el error resultase claramente del título archivado, entonces la rectificación puede ser efectuada en mérito al mismo título ya inscrito, lo que podrá realizarse a pedido de parte o de oficio. Vale resaltar que, según el artículo 76 del TUO del RGRPP, solo podrá proceder la rectificación de oficio de un error de concepto cuando el registrador que califique un título advierta el error y considere que la calificación no podrá realizarse si previamente no se rectifica el error, que debe ser en mérito al título ya inscrito como ya advertimos. Segundo, si el error no resultase claramente del título archivado, la rectificación deberá ser realizada en virtud de nuevo título modificatorio, otorgado por todos los interesados, o resolución judicial, en caso el error haya sido producido por redacción vaga, ambigua o inexacta del título originario; en ambos casos, deberá ser solo a pedido de parte.

A modo de ejemplo, este sería el caso en el que se presenta al Registro un título que contiene dos actos inscribibles, una compraventa y una hipoteca, y el registrador solo extiende el asiento de la compraventa, sin dejar constancia registral de la inscripción de la hipoteca. En este caso, el error por omisión resulta claramente del título archivado, por lo que el registrador, a solicitud de parte o de oficio, esto último bajo los términos que ya advertimos, puede rectificar su error en virtud del título archivado y extender el asiento omitido, mismo en el que deberá precisar la circunstancia de no haberse extendido en su oportunidad.

En el caso bajo análisis, precisamente el registrador omitió extender totalmente el asiento de hipoteca en uno de los dos inmuebles gravados con esta garantía. Es decir, no se trató de la omisión de un dato o circunstancia en el asiento registral, pues sencillamente no se extendió el asiento registral; por lo que **considero que se trató de un error de concepto** por parte del registrador, mismo que merece ser rectificado en virtud de título archivado al resultar el error por omisión claramente de este último.

Ante ello, la posición mayoritaria del Tribunal Registral, si bien expone los tipos de errores en la calificación registral, entiéndase material y de concepto, no es categórico al señalar que se trata de un error de concepto. Este señala en su fundamento 9 que:

“[...] se pone en evidencia que se ha cometido **error en la inscripción al haberse omitido** extender la hipoteca en la partida N° 11103762, cuando de la misma escritura pública se advierte claramente que gravaba dos predios, y no uno como al final se inscribió.

En este caso no estamos ante un asiento inexacto propiamente dicho, sino ante una **publicidad inexacta**. Es decir, se publicita un predio sin gravamen cuando en realidad sí está gravado, siendo de responsabilidad del Registro la rectificación del **error por omisión** [...]” (Énfasis agregado)

En ese sentido, sí se señala que se trata de un error por omisión que origina una publicidad inexacta, pero no se menciona que es precisamente en virtud de un error de concepto cometido por el registrador. Desde mi punto de vista, es importante señalar el tipo de error, pues en virtud de este se desprende la respectiva rectificación. Esto, por otro lado, sí ha sido mencionado expresamente por la vocal Noelia Carbajal Valdez, quien en el fundamento 2 del voto en minoría señaló que: “[...] resulta evidente la existencia de un **error de concepto** al no haberse calificado ni ejecutado la inscripción de la hipoteca sobre la partida N° 11103762 del Registro de Predios de Lima; [...]” (Énfasis agregado).

Habiendo establecido que se trata de un error de concepto que merece ser rectificado en virtud de título archivado, y, por lo tanto, corresponde extender el asiento registral que no se extendió en su oportunidad, ahora merece nuestra atención analizar cuáles son los límites para ejecutar la rectificación.

Según los artículos 90, 76 y 87 del TUO del RGRPP, respectivamente, existen tres límites a la rectificación: (i) la declaración de la nulidad del asiento, (ii) la existencia de obstáculos en la partida, y, (iii) la afectación a los derechos de terceros de buena fe. A continuación, abordaremos cada uno de ellos en aras de determinar si, en el caso bajo análisis, se presentó alguno que pudiese haber impedido la inscripción de la hipoteca vía rectificación, dado que, desde nuestra perspectiva, es una cuestión que los vocales de la Primera Sala del Tribunal Registral mencionaron, pero no desarrollaron.

El primer límite es la **declaración de la nulidad del asiento**. Al respecto, el artículo 90 del TUO del RGRPP señala que:

“[...] Conforme al Artículo 2013 del Código Civil, **corresponde exclusivamente al órgano judicial o arbitral la declaración de invalidez de los asientos registrales**. Consecuentemente, **no resulta procedente** que, **mediante rectificación**, de oficio o a solicitud de parte, **se produzca declaración en tal sentido**”. (Énfasis agregado).

Este límite tiene especial relación con el principio de legitimación, en virtud del cual, los asientos registrales se presumen exactos y válidos mientras no se rectifique por las instancias registrales, se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme, o se cancele administrativamente en virtud de los supuestos de suplantación de identidad o falsedad documental que menciona la Ley N° 30313.

De esta manera, señala García García, el titular registral que se refleje en los asientos registrales se considera legitimado para actuar como titular tanto en el tráfico jurídico como en el proceso judicial (citado de Cabrera Ydme, 2000, p. 84). En ese sentido, si se permitiera que una solicitud de rectificación acarree la

nulidad del contenido de un asiento se estaría contraviniendo al principio citado, toda vez que, en principio, las únicas instancias que pueden declarar la nulidad del contenido del mismo es la judicial y la arbitral mediante sentencia y laudo firme, respectivamente. En ese sentido se han pronunciado en anteriores oportunidades los vocales del Tribunal Registral al señalar que no existe posibilidad de revisión de la validez del contenido de las inscripciones en sede registral⁷.

Ahora bien, en el presente caso, la solicitud de inscripción de la hipoteca, vía rectificación, no pretendía la declaración de nulidad de las transferencias realizadas durante la omisión del asiento de hipoteca, entiéndase la permuta y el anticipo de legítima, sino que busca regularizar una situación jurídica en el Registro. Ello podría tener asidero en sede judicial, pero no en el procedimiento registral, pues este es uno especial y de naturaleza no contenciosa; en ese sentido, considero que no se aplica este límite para extender el asiento de hipoteca en la partida de El Departamento.

El segundo límite es **la existencia de obstáculos en la partida**. Al respecto, el artículo 76 del TUO del RGRPP señala expresamente en su último párrafo que: “[...] No procederán las rectificaciones cuando existan **obstáculos que lo impidan en la partida registral**” (Énfasis agregado). Ahora bien, según Gonzales Loli, este precepto está referido a las circunstancias que existen en la partida registral que impiden la extensión de un asiento incompatible con ella (2002, p. 380); en otras palabras, se trata de un análisis de compatibilidad⁸.

En esta línea se ha pronunciado el Tribunal Registral en su Resolución N° 445-2017-SUNARP-TR-A al señalar que, al momento de efectuar una rectificación, debe existir adecuación entre el asiento de rectificación y el antecedente registral, esto dado que la rectificación surtirá efectos desde la fecha de presentación del título que contiene la solicitud respectiva, según lo señalado en el artículo 86 del TUO del RGRPP. Esta adecuación, señala el Tribunal, está referida al cumplimiento de los principios registrales de **tracto sucesivo** y

⁷ Una de ellas ha sido la Resolución N° 178-2008-SUNARP-TR-A.

⁸ La compatibilidad es el segundo elemento de la calificación registral, luego de la legalidad.

prioridad excluyente⁹, de manera que no exista inscripción incompatible que excluya a la rectificación (fundamento 7, 2017).

Respecto al tracto sucesivo, este implica el encadenamiento sucesivo de las inscripciones, de modo que “el transferente de hoy sea el adquirente de ayer, y que el titular registral actual sea el transferente de mañana” (Roca Sastre, 1995). Por su parte, la prioridad excluyente prefiere al título que primero llega al Registro y se inscribe; de ahí que autores como Vivar y Berrospi señalen que este principio evidencia la importancia de inscripción de los derechos, sobre todo cuando se trata de inmuebles, pues, aunque nuestro sistema sea declarativo, es de notar que, ante un conflicto de derechos incompatibles sobre inmuebles, prevalecerá el que fue inscrito primero, pues este tendrá sobre el segundo un efecto excluyente (2019).

Ahora bien, sobre el caso en cuestión, debemos analizar si se cumplió con el tracto sucesivo y la prioridad excluyente en aras de conocer si existían al momento de la rectificación obstáculos en la partida que la impidieran.

Con relación al **tracto sucesivo**, debemos considerar que el Contrato GAHI fue suscrito por Roger Armando Rojas Antón en calidad de Garante Hipotecario, y, a través del cual, se gravaron los dos inmuebles de su propiedad, entiéndase El Departamento y Los Aires. Pues bien, al momento de la solicitud de rectificación, quien figuraba como titular registral de El Departamento era Adriano Alejandro Rojas Moreno (El Propietario), es decir, una persona diferente a quien suscribió el contrato de hipoteca.

A simple vista, podríamos afirmar que no hay tracto sucesivo, pues el titular actual del inmueble es persona diferente a la persona que suscribió el contrato de hipoteca y afectó el inmueble. De hecho, este fue el argumento de la registradora cuando señaló en la esquila de observación lo siguiente: “[...] se revisó la partida 11103762 del Registro de Predios y se advierte que **el [garante] hipotecario Roger Armando Rojas Antón ha perdido el dominio**, por tanto,

⁹ El principio de prioridad excluyente está dispuesto en el artículo 2017 del Código Civil y señala lo siguiente: “No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, **aunque sea de fecha anterior.**” (Énfasis agregado).

respecto a dicho inmueble, no es posible acceder a su rogatoria". (2024) (Énfasis agregado).

Sin embargo, debemos considerar que, en el presente caso, la solicitud de inscripción de hipoteca no se hace en virtud de un nuevo título ingresado, sino en virtud de un título de hipoteca que fue oportunamente presentado durante la vigencia del asiento de bloqueo y que, por error del registrador, no se extendió el asiento del acto definitivo de hipoteca. Hay que considerar que, quien celebró el Contrato GAHI era el Garante Hipotecario y cuyo parte notarial que contenía la hipoteca fue presentado al Registro mientras él ostentaba la titularidad del inmueble. En dicho sentido, aun cuando no haya correspondencia per se en el asiento registral entre el actual titular y el otorgante de la hipoteca cuya extensión se solicita vía rectificación, hay que tener en cuenta que es una rectificación en virtud de un título archivado. En ese sentido, considero que no se vulnera el tracto sucesivo.

Con relación a la **prioridad excluyente**, vale preguntarnos si la inscripción de una hipoteca vía rectificación es incompatible con los actos de transferencia que se produjeron durante la omisión del asiento de hipoteca. Debemos partir de la premisa que la hipoteca, como acto jurídico, es válida; el problema surge respecto a su validez como garantía en el registro respecto a la partida de El Departamento. Según el artículo 1099 del Código Civil, es requisito de validez de la hipoteca su inscripción, pero no en el término validez del acto jurídico, sino como acto inscrito. De ahí que, la hipoteca no inscrita, si bien constituye un derecho real sobre el bien frente al propietario del mismo, no produce efectos jurídicos hacia los terceros registrales para quienes dicha hipoteca no existe por no estar inscrita en el registro (De la Puente, 1989, 82).

En el presente caso, la hipoteca fue inscrita en la partida de Los Aires, por lo que, respecto a dicha partida, la hipoteca es válida como garantía real y oponible a terceros. Sin embargo, no logró ser inscrita en la partida de El Departamento, por lo que no puede afirmarse lo mismo respecto a dicho inmueble. Es recién con la inscripción de la hipoteca en el registro de propiedad inmueble que esta tiene efectos plenos respecto a los terceros, y, por lo tanto, goza frente a estos

de los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien (De la Puente, 1989, p. 182).

En el presente caso, durante la omisión del asiento de hipoteca, se celebró una permuta y un anticipo de legítima. Al respecto, debemos tener en cuenta que, si bien en el presente caso la rectificación se realiza en virtud de título archivado, y no de título modificatorio, se debe hacer énfasis en que la hipoteca, al no estar inscrita en la partida en mención, no generó oponibilidad frente a terceros, y la oponibilidad, como principio del sistema registral, viene dada en virtud del asiento registral y no del título archivado¹⁰.

Es así que, al no estar inscrita la hipoteca, esta no le es, en principio, oponible ni a La Cónyuge ni a El Propietario; y digo en principio porque la oponibilidad debe ser leída conjuntamente con el elemento de la buena fe contenido en el principio de fe pública registral, tal como lo ha señalado el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil realizado el 28 y 29 de abril de 2022¹¹. Así también lo refirió en una anterior oportunidad De la Puente al señalar que la hipoteca no inscrita es ineficaz frente a los terceros registrales, sin embargo, “[...] si se logra destruir la presunción de buena fe del tercero, esto es, **acreditar que conocía previamente a la inscripción de su derecho la existencia de la hipoteca** y, consecuentemente, la inexactitud del registro, **deja de estar protegido por la fe pública registral**”. (1989, 82). (Énfasis agregado). De dicho análisis me ocuparé en líneas posteriores.

De momento, afirmo que, en principio, la rectificación no procedería porque las transferencias efectuadas e inscritas en la partida de El Departamento excluirían la incorporación de una hipoteca; sin embargo, debemos tener en cuenta que, como ya se advirtió, este límite está ligado al siguiente, que es la vulneración de

¹⁰ Según el artículo 2022 del Código Civil, la oponibilidad viene dada de la inscripción, misma que consta en el asiento registral y no en el título archivado. Así, este señala que: “Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que **el derecho que se opone esté inscrito** con anterioridad al de aquel a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.” (Énfasis agregado).

¹¹ “Debe entenderse que [la buena fe] también lo exige el artículo 2022 del Código Civil que regula la oponibilidad de derechos reales respecto de inmuebles, pues el derecho no podría preferir a una persona que ha llegado al registro sin haber actuado de buena fe. Igualmente, la buena fe se le exige a quien se reclama ser un tercero registral, conforme lo establece el artículo 2014 del Código Civil”

derechos de terceros de buena fe. En otras palabras, si bien las transferencias realizadas excluirían la inscripción de la hipoteca, debemos analizar si los adquirentes son terceros registrales que verían sus derechos afectados con la rectificación, lo que será abordado a continuación.

Es así que, el tercer límite, como se mencionó, es la afectación de los derechos de terceros de buena fe y se encuentra plasmado en el artículo 87 del TUO del RGRPP que señala que: “En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los **derechos adquiridos por tercero de buena fe** durante la vigencia del asiento que se declare inexacto”. Al respecto, como menciona Roca Sastre, la importancia de la rectificación radica no en los efectos positivos de dejar armonizado el Registro con la realidad extrarregistral, sino en los efectos negativos al no poder efectuar la rectificación en perjuicio de terceros adquirentes protegidos por el principio de fe pública registral (1979, p. 321).

Asimismo, vale resaltar que la citada norma tiene su origen en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria Española que señala que: “[...] En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a **título oneroso de buena fe** durante la vigencia del asiento que se declare inexacto”. (Énfasis agregado). Esta, a diferencia de la norma peruana, alude expresamente al carácter de onerosidad que debe tener la transferencia a favor del tercero para que este se considere amparado bajo el principio de fe pública registral.

Al respecto, podemos afirmar que, el artículo 87 del TUO del RGRPP hace referencia, no a un tercero cualquiera, sino a un **tercero registral**. En ese sentido, para que proceda una rectificación, el registrador debe evaluar que no haya una afectación a un tercero registral, por lo que será necesario que evalúe los requisitos del principio de fe pública registral dispuestos en el artículo 2014 del Código Civil, salvo el elemento de la buena fe, toda vez que este es analizado en sede judicial.

En esa línea, y para finalmente saber si existe afectación a un tercero registral que impida la extensión del asiento de hipoteca en la partida de El Departamento,

corresponde analizar en el caso concreto el cumplimiento de los requisitos contemplados en el artículo 2014 del Código Civil.

V.2. ¿Se puede considerar que La Cónyuge y El Propietario de El Departamento adquirieron protegidos por el principio de fe pública registral?

El artículo 2014 del Código Civil establece que:

“El tercero que de **buena fe** adquiere a **título oneroso** algún derecho de persona que **en el registro aparece con facultades para otorgarlo**, mantiene su adquisición una vez **inscrito su derecho**, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de **causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados** que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”. (Énfasis agregado).

En tal sentido, y como hemos advertido ya en líneas anteriores, para la configuración de la fe pública registral se requiere la concurrencia de los siguientes elementos: (i) título oneroso, (ii) buena fe, (iii) derecho proveniente del Registro, (iv) defecto en el título del transferente, y, (v) la inscripción del derecho de tercero. Vale señalar que todos ellos deben concurrir para que se configure el principio bajo análisis, por lo que, a falta de uno de ellos, no se podrá considerar al tercero como tercero registral.

A continuación analizaremos dichos elementos, aunque en diferente orden, en aras de determinar si La Cónyuge y El Propietario podrían configurarse como terceros registrales afectados con la inscripción de la hipoteca en la partida de El Departamento.

Cabe resaltar que, si bien El Propietario es el actual titular de El Departamento, este es el tercero ajeno al acto jurídico de permuta celebrado entre La Cónyuge

y El Propietario, pues vale recordar que es tercero el ajeno al acto jurídico inmediato anterior (Ortiz, 2025). Por otro lado, La Cónyuge es la tercera ajena al acto jurídico de hipoteca celebrado entre el Garante Hipotecario y el BCP en calidad de acreedor, por lo que es menester también analizar respecto de ella los elementos del artículo 2014 del Código Civil.

(i) Título oneroso

El principio de fe pública registral protege a los “negocios de tráfico”, por lo que el título de adquisición del tercero debe revestir de onerosidad, es decir, que ambas partes deben realizar un sacrificio patrimonial para obtener una ventaja de la misma naturaleza (Gonzales Barrón, 2018). En ese sentido, como menciona Tarazona, quedan excluidos de la protección de este principio quienes adquieren a título gratuito, sea por donación, anticipo de legítima o legado (2014).

En el presente caso, se realizaron dos transferencias de dominio, una permuta y un anticipo de legítima. Debe considerarse que, si bien el segundo acto a favor de El Propietario es a título gratuito, -ergo, no se considera a este como tercero registral-, no se puede perder de vista que el primero es a título oneroso. De esta manera, es importante reincidir en que se presentan dos terceros de dos actos jurídicos distintos. Por un lado, La Cónyuge, quien es tercera ajena al contrato de hipoteca celebrado entre el Garante Hipotecario y el BCP como acreedor; y, por otro, El Propietario, quien es tercero ajeno al contrato de permuta celebrado entre El Garante Hipotecario y La Cónyuge.

En ese extremo, nos encontramos de acuerdo con lo sostenido en el voto singular de la vocal Noelia Carbajal, quien señaló que, independientemente del anticipo de legítima posterior, la permuta es una transacción onerosa en tanto se son aplicables las disposiciones de la compraventa. Así también lo expresaron los legisladores en la Exposición de Motivos del Código Civil, quienes sostuvieron que, respecto al requisito de onerosidad de la transferencia a favor de tercero del artículo 2014 del Código Civil, la transferencia del derecho debe ser resultado de un negocio jurídico bilateral, en otros términos, de un negocio

jurídico con prestaciones recíprocas (1994, pp. 41). De esta manera, podemos encontrar en esta categoría a los contratos de compraventa, dación en pago, superficie, o **permuta**.

Es así que la permuta, en su condición de negocio jurídico a favor de La Cónyuge, sí cumple con el requisito de onerosidad. En dicho sentido, discrepo con la posición mayoritaria de la Primera Sala del Tribunal Registral que señaló que, dado que la permuta inscrita en la partida de El Departamento ya no se encuentra vigente, no puede ser referente para determinar si El Propietario tiene la calidad de tercero de buena fe que podría ser perjudicado con la rectificación.

Cabe señalar que, si bien El Propietario es el actual titular de El Departamento, quien adquirió directamente del Garante Hipotecario sobre la base de lo que el registró no publicitó, entiéndase la hipoteca, fue La Cónyuge. Así, estimo que, aun cuando el asiento de la permuta no se encuentre vigente, sí debe ser materia de análisis respecto a la fe pública registral. Esto en el sentido de que, de todos modos, hubo una afectación, y porque además fue en virtud de dicha transferencia que posteriormente El Propietario adquirió la titularidad de El Departamento. Ello sin mencionar que ambos actos están contenidos en un mismo título formal, pues como se mencionó, fueron formalizados en la misma escritura pública.

Es así que, desde mi punto de vista, si existe un caso de sucesivas transferencias, se debe analizar el carácter de onerosidad de cada una y no valerse únicamente de la última para desestimar el requisito establecido en el artículo 2014 del Código Civil; esto pues, para empezar, nos encontramos frente a distintos terceros. Por otro lado, considero que emplear el criterio de la posición mayoritaria del Tribunal Registral podría conllevar a que terceros, amparándose en dicha lógica, perpetúen simulaciones.

Pensemos en que un tercero A, a sabiendas de que adquiere con defecto, dona un inmueble a favor de su padre B, quien a su vez lo da en dación en pago a su nieta C (hija de A), representada por A. Lo que finalmente busca A es disfrazar una donación o anticipo de legítima (título gratuito) con una compraventa

posterior. De esta manera, si el título a favor de A se anula, se podrá amparar en que su hija, como tercero registral, adquirió a título oneroso, cuando en la realidad adquirió a título gratuito.

Por ello, considero que la instancia registral debe analizar la onerosidad, así como el resto de elementos del artículo 2014 del Código Civil, salvo el de buena fe, de todos los terceros que adquirieron con posterioridad a la inexactitud registral.

En ese sentido, dado que la primera adquisición del inmueble fue a favor de La Cónyuge y esta goza de título oneroso, más allá de comenzar a analizar si toda la operativa legal fue con mala fe para defraudar la garantía del BCP, análisis que se realizará posteriormente cuando se desarrolle el elemento de la buena fe, desde mi punto de vista, sí se cumple con este elemento. Por ello, coincido con el voto singular de la magistrada Carbajal, quien señala que la permuta implica una transacción onerosa cuya existencia no puede desconocerse por el solo hecho de haber ocurrido con posterioridad un acto de transferencia a título gratuito (Fundamento 2, 2025).

Por otro lado, es preciso señalar que, aunque el Propietario no reúne la condición de tercero registral al no cumplir con el requisito de haber adquirido a título oneroso, -dado que, como se indicó, deben concurrir los cinco elementos exigidos por la fe pública registral para serlo-, de igual forma, y atendiendo a fines teórico-académicos, se abordará el análisis de los restantes requisitos respecto a su situación jurídica.

(ii) Derecho proveniente del Registro

Gonzales Barrón señala que el tercero adquirente debe confiar en un elemento objetivo que le brinde una fundada verosimilitud de la realidad jurídica (2018). Aplicado al supuesto de rectificación, el análisis debe centrarse en si el tercero confió en la información que emanaba del Registro, entiéndase en la titularidad pero especialmente a las condiciones del bien inscrito, esto es, la existencia o inexistencia de gravámenes que pudieran afectarlo.

En el presente caso, La Cónyuge adquirió la titularidad de El Departamento en virtud del derecho inscrito del Garante Hipotecario y de la condición del bien exento de gravamen; así, celebró el contrato de permuta. Es decir, La Cónyuge se basó en la publicidad emanada de los asientos registrales de El Departamento¹², mismos que no registraban una hipoteca constituida sobre el inmueble, sino únicamente un bloqueo caduco que, como se desarrollará más adelante, no producía efectos jurídicos.

Es así que, con la seguridad estática como efecto de la publicidad, surge el principio de legitimación de los asientos registrales, mismo que, como se mencionó de forma previa, señala que se presumen estos válidos mientras no se rectifiquen por el registro, se declare la nulidad de su contenido por sentencia o laudo arbitral, o, se cancelen administrativamente bajo los supuestos de la Ley N° 30313. Por ende, si al momento de la adquisición no figuró una inscripción de hipoteca, se considera que dicha situación era la certera; que es precisamente lo que ocurrió en este caso.

En otras palabras, La Cónyuge cumple con el presente elemento al haber adquirido su derecho de quien tenía derecho inscrito y sobre todo bajo la publicidad y legitimación de los asientos registrales que obraban en la partida de El Departamento. Dicho de otro modo, el dominio de El Departamento estaba inscrito a nombre de el Garante Hipotecario sin ningún gravamen inscrito, pues no constaba inscrita hipoteca alguna, siendo requisito de validez a nivel de acto inscrito la inscripción de la misma.

Por otro lado, El Propietario adquirió el bien de La Cónyuge, quien al momento de la celebración del anticipo de legítima y su posterior formalización, no contaba con derecho inscrito, esto en virtud de que el parte notarial de la permuta contenía a su vez el anticipo de legítima; en otras palabras, un mismo título formal contenía dos títulos materiales. No obstante, en el presente caso, lo

¹² El principio de publicidad registral, regulado en el artículo 2012 del Código Civil, señala que la publicidad viene dada por los asientos registrales, dado que son en ellos en los que se practican las inscripciones y no en los títulos archivados. De esta manera, señala que "Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las **inscripciones**." (Énfasis agregado).

determinante es la apariencia generada por la inexactitud registral. Dado que dicha inexactitud no radica en la legitimidad del transferente, sino en la apariencia de que el bien estaba libre de cargas, corresponde analizar si El Propietario efectuó la adquisición confiando en que el inmueble no se encontraba gravado.

En ese sentido, El Propietario, al igual que La Cónyuge, habría adquirido un inmueble bajo la apariencia de que este no se encontraba gravado, ya que de los asientos registrales no reflejaban dicha situación jurídica. En ese sentido, El Propietario sí cumpliría con el presente elemento.

(iii) Inscripción del derecho de tercero

Roca Sastre señala que es lógico que se exija la inscripción del derecho del tercero adquirente, toda vez que el sistema debe defender la adquisición que acude a él y no al que la rehúye. En ese sentido, el tercero adquirente que no inscribe su derecho, sabiendo que con ello se expone a estar relegado de la protección del principio de fe pública registral, es que no desea ampararse en las defensas hipotecarias, por el contrario, le basta con la protección que el derecho civil puro le brinda (citado de Gonzales Barrón, 2018).

Como hemos mencionado, los principios registrales inmobiliarios solo se aplican a favor del sujeto que logra la inscripción, y no en proceso de inscripción, por lo que, si no hay registro, no hay un tercero registral. Esto viene dado de la diferencia que existe entre el tercero del derecho común y el tercero registral, pues mientras el primero solo puede ejercitar acción en el campo de la ley común, el segundo es protegido por el Registro (Ubilluz 1944, p. 5).

En el presente caso, en el asiento C00004 de la partida de El Departamento consta inscrito el dominio a favor de La Cónyuge, y en el asiento C00005, el dominio a favor de El Propietario. En ese sentido, tanto El Propietario como La Cónyuge cumplen con este elemento.

(iv) Defecto en el título transferente

La protección del tercero adquirente se encuentra sujeta a que no consten en los asientos registrales ni en los títulos archivados las causales de nulidad o ineficacia del negocio jurídico que le otorgó el derecho; o, tratándose concretamente de una rectificación, la inexactitud registral. En otras palabras, respecto a esto último, la discrepancia entre el Registro y la realidad extrarregistral, que se pretende subsanar con la rectificación, no debe emanar de los asientos registrales y de los títulos archivados al momento de la transferencia a favor del tercero.

Cabe resaltar que, antes de la modificación del artículo 2014 del Código Civil, en razón de la Ley N° 30313, el citado artículo solo mencionaba el siguiente tenor: “que no consten en los registros públicos”, situación que se volvía más incierta con el artículo VIII del Título preliminar del TUO del RGRPP que señala que las causas de la inexactitud no deben constar en los asientos registrales. Ante tal panorama, un sector de la doctrina interpretó que dicha disposición estaba referida a los asientos registrales; mientras que otro consideró que se refería tanto a los asientos registrales como a los títulos archivados¹³.

Dicha discusión, que incluso se extendió al ámbito jurisprudencial¹⁴, obedeció a que nuestro sistema registral peruano es uno de calificación e inscripción, es decir, publicita la información de los actos o negocios que llegan a él a través de un resumen de estos; a diferencia del sistema de transcripción del título en el que hay una copia exacta del título en el asiento que de extiende de él. Empero, al día de hoy, la disposición del artículo 2014 del Código Civil es clara: el tercero debe revisar los asientos registrales y los títulos archivados que los sustentan.

De esta manera, en el presente caso debemos analizar si la inexactitud registral emanaba del asiento registral o de los títulos archivados a la fecha de la transferencia a favor del tercero. Al respecto, el Tribunal Registral ya se ha pronunciado en la Resolución N° 118-2001-ORLC/TR al señalar que, a efectos

¹³Uno de los mayores expositores de la prevalencia del asiento registral sobre el título archivado fue Gilberto Mendoza del Maestro, y de la posición contraria, Gunther Gonzáles Barrón.

¹⁴ Véase, a modo de ejemplo, la Casación 1167-98-Lambayeque y la Casación 2580-01-Lima.

de establecer si se constituye la figura del tercero registral de buena fe, el registrador deberá atender a la situación jurídica existente al momento de la celebración del contrato (2001, 4).

A la fecha de la minuta de permuta y el anticipo de legítima, del 26 de junio de 2020 y formalizada el 02 de julio de 2020, advertimos que ya se encontraba anotada en el asiento D00003 de la partida registral de El Departamento el bloqueo de hipoteca, de fecha 02 de octubre de 2019, sin embargo, se encontraba **caduco**.

Al respecto, cabe mencionar que el bloqueo busca reservar prioridad en el Registro de la Propiedad Inmueble para un acto con efectos reales que va a ser inscrito con posterioridad (Ortiz, 2017, p. 316). Tiene una vigencia de 60 días hábiles contados desde que ha sido anotado¹⁵, por lo que, superado dicho plazo, si el acto definitivo ingresa al registro, este ya no será beneficiado con la prioridad que el bloqueo pretendía reservar; en otras palabras, la caducidad del bloqueo impide el despliegue de los efectos retroprioritarios del mismo.

En ese sentido, podemos afirmar que un bloqueo caduco no despliega efectos jurídicos registrales ni genera oponibilidad frente a terceros, dado que esta aplica para asientos registrales vigentes. Al respecto, la posición mayoritaria de la Primera Sala del Tribunal Registral señaló que “**un asiento no vigente no publicita derecho alguno**, por lo que no puede ser referente para determinar si tiene o no la calidad de tercero de buena fe que eventualmente pueda ser perjudicado por una rectificación” (2025, fundamento 12).

En ese sentido, si un tercero advierte un bloqueo caduco de hipoteca en la partida del inmueble que desea adquirir, y no visualiza una posterior inscripción definitiva de la hipoteca, acto para cuya oponibilidad es necesaria su inscripción, no está sujeto a la revisión del título archivado de la misma; y esto porque la publicidad y la oponibilidad emana del asiento registral vigente, no del título

¹⁵ Según el artículo 2 del Decreto Ley N° 18278, el bloqueo dura 60 días hábiles, y según la Resolución N° 006-2012-SUNARP/SN se aclaró que dicho plazo se cuenta a partir de la fecha de su anotación en la partida registral. Asimismo, la citada Resolución determinó que la prioridad del acto definitivo se retrotrae al asiento de presentación del bloqueo.

archivado. De ahí que, desde nuestra perspectiva, un bloqueo caduco no despliega efectos jurídicos registrales, aun cuando el título archivado muestre una hipoteca no inscrita.

Vale señalar que, el hecho de que la inexactitud registral no conste en asiento registral o título archivado, como elemento configurador de la fe pública registral, tiene directa relación con el requisito de la buena fe. Si bien sostengo que no es una exigencia que ante la advertencia de un bloqueo caduco el tercero deba revisar los títulos archivados, sí es un comportamiento que se espera de un tercero adquirente diligente, estándar que actualmente sigue la jurisprudencia en el Perú¹⁶.

Ahora bien, se adelantó líneas arriba que El Propietario no se configura como tercero registral al no haber adquirido a título oneroso. Sin embargo, respecto a la Cónyuge sí advierto el cumplimiento de los elementos del artículo 2014 del Código Civil, sin aun entrar a analizar el requisito de buena fe; por lo que, en principio, se puede afirmar que nos encontramos ante un posible tercero registral.

Ahora bien, se dijo anteriormente que es necesaria la concurrencia de todos los elementos del artículo 2014 del Código Civil para considerar a un tercero adquirente como tercero registral, por lo que será necesario que, para que La Cónyuge se configure como tal, deba cumplir con el elemento de la buena fe, por lo que deberá ser analizada. Sin perjuicio de ello, y como será desarrollado más adelante, vale mencionar que la buena fe no es materia de análisis en sede registral, sino en la judicial.

En ese sentido, creo que, si un registrador se encuentra en un contexto en el que se le solicita la rectificación y, por lo tanto, debe analizar que con ella no se afecten derechos de terceros registrales, deberá analizar los cuatro elementos mencionados líneas arriba, entiéndase título oneroso, derecho proveniente del Registro, defecto en el título del transferente, y, la inscripción del derecho de

¹⁶ Desarrollado en el Expediente N° 0018-2015-PI/TC y en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil realizado el 28 y 29 de abril de 2022.

tercero. Si del análisis el registrador advierte que estos han sido cumplidos, no deberá proceder con la rectificación, dado que, en apariencia, se trata de un tercero registral, correspondiéndole al Poder Judicial avalar o desmitificar ello.

Por ello, considero que hasta aquí llega el análisis del registrador. Empero, con el fin de realizar un análisis jurídico más profundo, se desarrollará el estudio de la buena fe de los terceros en el presente caso, sin perjuicio de reconocer que la determinación de su existencia y alcance corresponde exclusivamente al Poder Judicial, en ejercicio de su función jurisdiccional.

(v) Buena fe

La buena fe implica mantener un estándar de moralidad en las relaciones económicas y sociales en aras de evitar que el Registro sea instrumentalizado para cometer actos fraudulentos. Así, como menciona Pasco, este elemento tiene gran relevancia pues, si el principio bajo análisis busca proteger al tercero que se valió del Registro para celebrar un acto jurídico, -precisamente porque considera que este refleja la realidad jurídica-, entonces la buena fe, que se identifica con dicha creencia, viene a ser el fundamento de la protección que la fe pública registral otorga al tercero adquirente (2020, p. 82).

Aterrizando el citado principio al caso en concreto, para acreditar la mala fe del tercero se debe probar que este, al momento de la adquisición del inmueble, tenía conocimiento de la inexactitud del registro, es decir, que conocía que el inmueble estaba gravado por una hipoteca no inscrita en virtud de un error por omisión del registrador. En ese sentido, expondremos cuáles serían los argumentos que nos permiten acreditar que, en el presente caso, no se configura la buena fe de los adquirentes.

a) Revisión del título archivado como comprador diligente

La buena fe que consta en el artículo 2014 del Código Civil, entendida como la revisión de los asientos registrales y del título archivado, ha sufrido una variación en cuanto a su interpretación. Así, al día de hoy es exigible, para la aplicación de

la fe pública registral, una **buena fe diligencia**, de acuerdo a lo determinado por el Tribunal Constitucional en el Expediente N° 0018-2015-PI/TC, publicado en julio de 2020, y los jueces civiles en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil realizado el 28 y 29 de abril de 2022.

Volviendo al caso, si bien no hay una exigencia de revisar el título archivado de un bloqueo caduco, toda vez que el asiento ya no se encuentra vigente, un comprador diligente sí debe realizarlo. Además debemos tener en cuenta que, según la escritura pública de fecha 2 de julio de 2020 que contiene la hipoteca y el anticipo de legítima, La Cónyuge desempeña la profesión de **abogada**. En ese sentido, es sabido que un comprador diligente debe revisar los títulos archivados, pero un comprador que es entendido del Derecho debe hacerlo con mayor razón. Esto pues, en razón de su formación profesional y del conocimiento especializado que posee sobre las consecuencias jurídicas que pueden derivarse de determinadas circunstancias, está llamado a ejercer un grado superior de diligencia o cautela frente a situaciones que, para un lego, podrían pasar desapercibidas.

En ese sentido, La Cónyuge debió haber revisado el título archivado del bloqueo anotado en la partida de El Departamento. De esta manera, hubiera podido advertir que la hipoteca gravó a dos inmuebles, siendo que solo se extendió a la partida de La Azotea, debido a un error por omisión por parte del registrador. Además, cabe resaltar que, de la revisión del título archivado de la hipoteca también habría advertido que el Garante Hipotecario se obligó frente al BCP a no transferir a terceros, ni total ni parcialmente, sin intervención de la entidad financiera; caso contrario, esta última procedería a dar por vencidos los plazos del cronograma de pago y exigir su pago, bajo apercibimiento de ejecutar su hipoteca.¹⁷

b) Transferencia a favor de cónyuge y sucesivamente a hijo

¹⁷ En la cláusula 9.2 del contrato GAHI, el Garante hipotecario declaró lo siguiente: "(i) Que mientras se encuentre vigente cualquier obligación garantizada por la hipoteca mantendrá el uso y posesión directa del inmueble, **obligándose a no cederlo a terceros**, total ni parcialmente, bajo ningún título, **salvo que medie autorización escrita previa del Banco [...]**". (Énfasis agregado). Asimismo, en la Cláusula Adicional, El Deudor y el Garante Hipotecario acordaron con el Banco que: "[...] el **incumplimiento de alguna obligación** por parte de alguno de ellos, **faculta al Banco a dar por vencidos todos los plazos estipulados en el contrato o el cronograma de pagos**, sin asumir por ello ninguna responsabilidad". (Énfasis agregado)

La Corte Suprema ha establecido un criterio interpretativo para la buena fe en operaciones inmobiliarias cuyas partes tienen un vínculo de filiación. Así, en la Casación N° 3464-2013-Lima Norte estableció que si el adquirente tiene una relación filial con el transferente, se presume que el primero conoce de los actos de disposición del segundo (2020, p. 162). De esta manera, se puede advertir que la Corte Suprema no considera la presunción de buena fe del artículo 2014 del Código Civil; al contrario, presume la mala fe del tercero, invirtiendo la carga de probar a este último su buena fe.

Pues bien, bajo este criterio incorporado, en el presente caso La Cónyuge tiene un vínculo con el Garante Hipotecario, que si bien no es uno filial, pues no existe consanguinidad entre ellos, sí existe uno por afinidad. En ese sentido, bajo el citado criterio de la Corte Suprema, se presumiría que esta conocía que su cónyuge había hipotecado El Departamento, de modo que, ante sede judicial, debería probar que desconocía dicha situación y que actuó de buena fe. Asimismo, El Propietario de El Departamento tiene un vínculo filial con el Garante Hipotecario, en tanto el primero es hijo del segundo, por lo que también se presume que adquirió un inmueble gravado con hipoteca, más aun, considerando que fue representado, por ser menor de edad, tanto por el Garante Hipotecario como por La Cónyuge en el mismo acto en que se otorgó la permuta, situación que será abordada con posterioridad.

c) Elementos en los actos que aparentan una simulación

De la revisión del parte notarial del Contrato GAHI se advierte que, al 27 de setiembre de 2019, fecha de la minuta de hipoteca elevada a escritura pública el 3 de octubre de 2019, el valor comercial asignado a La Azotea y a El Departamento asciende a **S/. 639,712.98** (Seiscientos Treinta y Nueve Mil Setecientos Doce con 98/100 Soles). Ahora bien, del asiento C00003 de la partida de La Azotea se desprende que el Garante Hipotecario adquirió la propiedad de La Azotea por el precio de **S/. 10,000.00** (Diez Mil y 0/100 Soles) en virtud de un contrato de compraventa elevado a escritura pública el 20 de mayo de 2019.

En otras palabras, el precio establecido en el contrato de compraventa de La Azotea a favor de El Garante y el valor adjudicado para la hipoteca constituida por el mismo a favor del BCP, cuyas fechas además solo distan de unos meses, nos inducen a sostener que el valor de El Departamento es elevado. Ello incluso se corroboró con los datos de la tasación efectuada en el año 2019 por la entidad financiera acreedora, mismos que arrojaron que El Departamento se encontraba valorizado en **S/. 438,853.22** (Tresientos Treinta y Siete Mil Quinientos Setenta y Nueve y 40/100 Nuevos Soles).¹⁸

RESULTADOS DE VALORIZACIÓN					
VALORES INSCRITOS EN RRPP					
VALOR COMERCIAL	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	AZOTEA AIRES RESERV.	DEPÓSITO
	US\$	122,243.24	94,033.26	28,209.98	
	S/.	438,853.22	337,579.40	101,273.82	
VALOR DE REALIZACIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	AZOTEA AIRES RESERV.	DEPÓSITO
	US\$	97,794.59	75,226.61	22,567.98	
	S/.	351,082.58	270,063.52	81,019.06	
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP					
VALOR COMERCIAL	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	AZOTEA AIRES RESERV.	DEPÓSITO
	US\$	55,949.79		55,949.79	
	S/.	200,859.75		200,859.75	
VALOR DE REALIZACIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	DEPARTAMENTO	AZOTEA AIRES RESERV.	DEPÓSITO
	US\$	44,759.83		44,759.83	
	S/.	160,687.80		160,687.80	
VALOR TOTAL DEL PREDIO					
VALOR TOTAL COMERCIAL (INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP	
	US\$	178,193.03	122,243.24	55,949.79	
	S/.	639,712.97	438,853.22	200,859.75	
VALOR DE REALIZACIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP	
	US\$	142,554.42	97,794.59	44,759.83	
	S/.	511,770.38	351,082.58	160,687.80	
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN					
VALOR DE RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIONES	ÁREAS COMUNES	INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEM.
	US\$	75,445.29	65,604.60	9,840.69	
	S/.	178,895.33	155,561.16	23,334.17	

Fuente: Captura tomada por la autora del Informe de Tasación de El Departamento y Los Aires elaborado por PROVALUA S.A. para el BCP el 13 de setiembre de 2019.

Sin embargo, en el parte notarial del contrato de permuta se advierte que al 26 de junio de 2020, fecha de la minuta del contrato de permuta elevado a escritura pública el 2 de julio de 2020, El Departamento ha sido valuado en **S/. 48,296.00** (Cuarenta y Ocho Mil Doscientos Noventa y Seis Mil 00/100 Nuevos Soles) e intercambiado por un vehículo del mismo valor. Esto también genera desconfianza porque se ha equiparado el valor de un vehículo de marca Mercedes Benz, modelo Berlina y del año 2016¹⁹ a un departamento en el distrito de Lince con un área de 72, 894 m².

¹⁸ Se tuvo acceso al informe de tasación realizado por el BCP únicamente con fines académicos.

¹⁹ Se realizó la consulta en <https://conoce-aqui.sunarp.gob.pe/conoce-aqui/servicio/busqueda/visualizar-partida>, pues en la minuta inserta en la escritura pública del 12 de julio de 2020, extendida por notario Renzo Alberti Sierra, no se visualizó el año del vehículo ni el número de la partida del mismo.

En ese sentido, genera inquietud considerar una valoración bastante inferior a la tasada por la entidad financiera unos meses atrás. Respecto a la subvaluación como elemento aparente de una simulación, la Corte Suprema se ha pronunciado en la Casación N° 3371-2001-Lima. En ese caso, señaló que no era aplicable al caso el artículo 2014 del Código Civil al no haber configurado el tercero el requisito de buena fe; y esto lo determinó en función del vínculo de familiaridad entre el tercero adquirente y el transferente, así como a la subvaluación en el precio de venta del bien (2020, p. 96). En ese sentido, si bien esta situación estaría sujeta a probanza, hay un indicio que nos conduce a pensar que la transferencia entre el Garante Hipotecario y La Cónyuge hubiese sido simulada, mismo que está acompañado de otras circunstancias que refuerzan esta hipótesis.

Otro de los elementos que nos conducen a pensar que se trataría de una simulación es que **la permuta y el anticipo de legítima fueron actos celebrados en la misma fecha**, pues ambas minutas datan del 26 de junio de 2020, así como fueron elevados a escritura pública también en la misma fecha, 2 de julio de 2020, y concluyó el proceso de firmas el mismo día. De ello, se desprende que es probable que la intención real del Garante Hipotecario haya sido construir un escenario jurídico que diera la apariencia de cambio de titularidad cuando en el fondo, no ha variado la situación del mismo. Esta teoría se ve, además, fortalecida porque en la realidad, quien seguía ostentando la posesión de El Departamento era el Garante Hipotecario, junto a La Cónyuge, dado que el anticipo de legítima fue otorgado con usufructo vitalicio, aunque luego fue levantado.

Asimismo, podemos tomar como un factor a considerar que La Cónyuge, al ser abogada, se le imputa conocimiento sobre los principios que rigen el sistema registral, entre ellos, el de fe pública registral y su operatividad frente a terceros. De ahí que la secuencia de actos documentarios y legales, entiéndase la celebración de permuta y anticipo de legítima en un mismo acto, puedan sugerir una estrategia dirigida a evadir la posterior inscripción de la hipoteca vía rectificación, amparándose en que la transferencia fue onerosa.

Asimismo, otro elemento a considerar es que el propio Garante Hipotecario, a sabiendas que sobre El Departamento constaba una hipoteca no inscrita, fue quien participó en representación de su menor hijo en el acto de permuta.

Adriano Alejandro Rojas Moreno, quien es El Propietario, nació el 18 de febrero de 2020, según obra en el acta de nacimiento inserta en el parte notarial de permuta y anticipo de legítima, mientras que la permuta fue celebrada el 26 de junio de 2020 y elevada a escritura pública el 2 de julio de 2020. En otras palabras, El Propietario tenía cuatro meses de edad, por lo que intervinieron en su representación La Cónyuge y El Propietario. A la luz de esta evidencia, se configura una narrativa fáctica que sugeriría un actuar doloso por parte del Garante Hipotecario, cuya finalidad aparente habría sido desvirtuar o eludir los efectos propios del derecho real de garantía celebrado.

De este modo, conforme a los argumentos esbozados, se podría afirmar que la permuta y el anticipo de legítima no fueron otorgados a favor de terceros que pudiesen considerarse terceros registrales, dado que, aparentemente, no habría habido buena fe al momento de celebrar dichos actos, pues es bastante probable que La Cónyuge haya conocido de la situación de El Departamento, entendiéndose que estaba gravado con una hipoteca no inscrita por error del registrador.

Cabe resaltar que lo esbozado es fruto de un recojo de circunstancias que se visualizan de los títulos archivados de los actos celebrados y la búsqueda en las herramientas proporcionadas por SUNARP, sin perjuicio de que las afirmaciones dispuestas puedan ser objeto de contradicción, como es propio en los procesos judiciales en los que se ofrece, admite, actúa y valora la prueba.

Como señala De la Puente, para desvirtuar la presunción de buena fe, no debe existir la menor duda de que el tercero conocía de la previa constitución de la hipoteca a favor del acreedor otorgante del respectivo contrato, pues solo de esa manera la hipoteca constituida sería oponible a ese tercero de mala fe, y el acreedor podría gozar del derecho de preferencia que otorga la hipoteca a su legítimo titular (1989, 83).

Justamente por dicha razón es que el análisis de la buena fe se realiza en las instancias judiciales, porque hay un ejercicio del derecho a la defensa y el derecho a la prueba, el primero establecido en el artículo 139.14 de la Constitución Política del Perú, y el segundo, de manera implícita, también en el artículo 139.14 y en el 139.3 del mismo cuerpo normativo. Esto con el fin de desvirtuar las alegaciones que haga el perjudicado respecto a la mala fe del tercero, misma que debe quedar acreditada.

Como hemos advertido, según el artículo 2014 del Código Civil, la buena fe se presume, y esto porque, según la Exposición de Motivos del Código Civil, resultaba diabólico establecer para el tercero el deber de probanza del desconocimiento de determinada situación; de ahí que se delegara la carga de probar la mala fe al afectado con la aplicación de la fe pública registral. Por ello es que se afirma que el tercero se encuentra en una posición procesal muy cómoda al no tener que probar su buena fe ni la obligación de alegarla (1994, p. 38). En ese orden de ideas, la mala fe del tercero debe ser probada por el afectado, hecho que se realiza en virtud de un proceso de probanza ante un juez, pues esta es una facultad exclusiva de la función jurisdiccional.

En ese sentido, corresponde a continuación abordar la naturaleza del procedimiento registral para sostener que no corresponde a este abordar cuestiones que requieren probanza, como la buena fe del artículo 2014 del Código Civil.

V.3. ¿Corresponde a la instancia registral analizar la configuración de la buena fe del artículo 2014 del Código Civil para decidir si procede o no una rectificación?

En la doctrina existen principalmente tres teorías que procuran explicar la naturaleza del procedimiento registral, estas son: (i) como acto administrativo, (ii) como función judicial, y, (iii) como acto de jurisdicción voluntaria. A continuación, explicaremos brevemente cada una de ellas.

En primer lugar, entender al procedimiento registral **como un acto administrativo** se sustenta en que la función calificadora es realizada por un registrador público, funcionario público adherido a un órgano administrativo que brinda un servicio público y cumple una finalidad pública. Esta es la posición adoptada por Espinoza Córdova, quien señala que el registro no decide, sino que certifica, comprueba, y aprueba o rechaza (citado de Soria 1997, 146). Díez Picaso y Gullón señalan que esta es la posición más acertada al considerar que el Registro es un servicio público y cuyos actos que en él se realizan poseen naturaleza administrativa (citado de Rimascca 2015, 119).

Sin embargo, desde mi punto de vista, considerar ello sería ignorar otros matices del Registro, por lo que coincidimos con García y García al señalar que, toda vez que los asientos registrales, que se rigen por el principio de legitimación, están bajo la salvaguardia de la instancia judicial, y por lo tanto la inscripción es recurrible en sede judicial y no administrativa, es que se puede considerar que el procedimiento registral no ostenta solo un carácter administrativo (citado de Soria 1997, p. 146).

En segundo lugar, la acepción del procedimiento **como una función judicial** parte de la expresión “juez territorial”, que es la traducción de la figura *Grundbuchrichter*, lo que en Alemania se conoce como “juez del Registro”, toda vez que en dicho país son los jueces los que desempeñan función registral. Pues bien, esta posición es seguida por Gallardo Rueda, quien nos recuerda que el Registro tiene matices judiciales al ser la calificación registral la que afecta derechos civiles y que puede ser recurrida ante la instancia judicial. De esta manera, los adeptos a esta posición consideran a la calificación calificadora como cuasi judicial pues, además de lo mencionado anteriormente, señalan que esta adecúa los derechos jurídicos al Derecho objetivo, vela por la observancia de este y ejerce el principio de legalidad (Citado de Soria, 1997, p. 146).

En tercer lugar, hay un sector de la doctrina que considera al procedimiento registral como **acto de jurisdicción voluntaria** toda vez que en el procedimiento registral no hay controversia entre las partes, lo que la diferencia de la función jurisdiccional (Jerónimo y Roca Sastre citado de Tarazona, 2017, 125). Esta

posición es seguida por Roca Sastre, quien señala que el el registrador público ejerce jurisdicción voluntaria con el objeto de publicar, mediante una inscripción, un derecho o situación jurídica inmobiliaria; de ahí que la naturaleza del procedimiento registral no sea propiamente de un procedimiento administrativo ni un proceso judicial, pues precisamente se aproxima a los actos de una jurisdicción voluntaria en la que no hay un conflicto inter partes (citado de Rimascca 2015, p. 119).

Desde mi perspectiva, coincido con Chico Ortiz al considerar que el procedimiento registral no puede encasillarse en uno de los modelos señalados porque goza de atribuciones de los tres. De ahí que la función registral resulte en el Perú atípica y especial, y esto es porque, si bien se halla dentro del Poder Ejecutivo, toda vez que SUNARP se encuentra adscrito al Ministerio de Justicia, lo cierto es que goza de prerrogativas que corresponden a otros poderes, como la postestad de carácter normativo y jurisdiccional (Citado de Soria 1997, p. 15).

Pues bien, en esa línea, es menester afirmar que el procedimiento registral es uno de carácter especial, y en el Perú dicha especialidad encuentra soporte legal en el artículo 2009 del Código Civil, el artículo 9 de la Ley N° 29566, el artículo 1 del TUO del RGRPP, y en el artículo 2 de la Ley N° 30313.

El artículo 2009 del Código Civil señala que el Registro Público se sujeta a lo dispuesto por dicho cuerpo normativo, a sus leyes y Reglamentos especiales. En esa misma línea, el artículo 9 de la Ley N° 29566 señala que la calificación registral se encuentra sujeta a las reglas y límites establecidos en los reglamentos y directivas aprobados por SUNARP. Por su parte, el artículo 1 del TUO del RGRPP y el artículo 2 de la Ley N° 30313 señalan que el procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa, y que en él no cabe el apersonamiento de terceros ni oposición a la inscripción, salvo las disposiciones de la Ley N° 30313.

Entonces, el procedimiento registral es especial porque tiene reglas propias y un carácter no contencioso, esto último precisamente porque no hay litis, es decir, carece de enfrentamiento y conflicto entre las partes. En este procedimiento

encontramos un título, presentado al Registro Público por una persona legitimada para ello, que será calificado, en primera instancia, por un registrador, y en segunda instancia, por cualquiera de las cinco salas del Tribunal Registral que existen en el Perú (tres en Lima, una en Trujillo y una en Arequipa). En ese sentido, en el procedimiento registral no nos encontramos ante una situación de conflictividad, sino ante una situación de sometimiento a un procedimiento especial que cuenta con sus propias reglas, principalmente enmarcadas en el TUO del RGRPP (Ortiz, 2021).

En esa línea, vale resaltar también que el artículo 15 del Decreto Legislativo N° 1451²⁰ señala que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) tiene la potestad de regular los procedimientos de inscripción de un título y de publicidad, frente a la solicitud de algún ciudadano, desde la misma SUNARP; de esta manera, esta norma sostiene y ratifica la naturaleza especial del procedimiento registral (Ortiz, 2023). Vale decir que, si bien el procedimiento registral es un procedimiento administrativo, no se rige en su totalidad por la norma genérica de dicho procedimiento (Ley N° 27444), sino que goza y mantiene autonomía, de ahí que tenga su propia regulación.

Pues bien, en esa línea, el procedimiento registral, de naturaleza especial y no contenciosa, tampoco admite apersonamiento de terceros. Como se adelantó, la única excepción a esta disposición es la impuesta por la Ley N° 30313 que señala en su artículo 3 que únicamente se admite el apersonamiento de notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro al procedimiento de inscripción registral en trámite, mediante la oposición, en los supuestos suplantación de identidad o falsificación de documentos.

En ese sentido, queda establecido, según la normativa citada, que el procedimiento registral, por su naturaleza administrativa, es uno distinto al

²⁰ **Decreto Legislativo que fortalece el funcionamiento de las entidades del Gobierno Nacional, del Gobierno Regional o del Gobierno Local, a través de precisiones de sus competencias, regulaciones y funciones.**

judicial, pero también distinto a un procedimiento administrativo general, toda vez que tiene regulación especial. Por ello, **la instancia registral no es competente para admitir, actuar y valorar las pruebas que puedan ofrecer las partes** en un procedimiento por dos sencillas razones: (i) no existe un conflicto entre dos partes, dado que el procedimiento registral se desarrolla únicamente entre la parte interesada que solicita la inscripción al Registro Público y la instancia registral, salvo la excepción plasmada en la Ley N° 30313; y, (ii) la naturaleza no contenciosa del procedimiento registral no admite el ejercicio del derecho a la defensa ni a la prueba. Por dicha razón, considero que la posición mayoritaria del Tribunal Registral excedió sus facultades al analizar la mala fe en la celebración de la permuta y anticipo de legítima.

En el fundamento 13 de la Resolución, este señaló que: “la permuta y el anticipo de legítima [...] **se efectuaron con el conocimiento que se había omitido la inscripción de la hipoteca** en la partida registral ya mencionada”. (2025) (Énfasis agregado). Seguidamente, la posición mayoritaria del Tribunal Registral sostuvo que, como el Garante Hipotecario intervino en la permuta y en el anticipo de legítima, en esta última en representación de su hijo (El Propietario), es un argumento adicional para demostrar que “estos actos, **no se configuran como obstáculo, (ni como actos de buena fe) para la rectificación solicitada**, al haberse celebrado simultáneamente por el garante hipotecario con el **propósito de evadir la inscripción de la hipoteca**”. (Fundamento 13, 2025) (Énfasis agregado).

Es decir, la posición mayoritaria del Tribunal Registral llegó a la conclusión de que los actos celebrados, la permuta y el anticipo de legítima, no son considerados un obstáculo para inscribir la hipoteca vía rectificación pues, entre otras razones, estos no fueron realizados de buena fe. Pero no solo ello, sino que temerariamente sostuvo que el Garante Hipotecario orquestó dichas transferencias para evadir la inscripción de la hipoteca. A mi entender, arribar a una conclusión de tal envergadura presupone la realización de un examen sobre la mala fe de los adquirentes, como el que se ha desarrollado en el presente informe, uno que, como se ha advertido previamente, excede el ámbito de competencia de la sede registral. Al respecto, el Tribunal Registral se ha

pronunciado previamente en la Resolución N° 353-2016-SUNARP-TR-T²¹ y en la Resolución N° 375-2016-SUNARP-TR-T²² al señalar que la alegación de la mala fe se realiza a través de la actuación de medios probatorios que corresponde realizarse ante el Poder Judicial.

Lo mencionado se encuentra relacionado con el principio de seguridad jurídica que, según el Tribunal Constitucional, si bien no se encuentra plasmado de forma expresa en la Constitución Política del Perú, es un principio de rango constitucional que consagra la predictibilidad de las conductas, especialmente de los poderes públicos, frente a los supuestos regulados por el Derecho. (Exp. N° 0016-2002-AI/TC, fundamento 3). Dicho de otro modo, es aquel que proyecta una expectativa razonable al ciudadano de cuál va a ser el proceder de la actuación de las instituciones públicas en virtud de lo que el ordeamiento jurídico ha regulado. En ese sentido, si de acuerdo al soporte legal previamente abordado se señala que el procedimiento registral es uno especial y de naturaleza no contenciosa, la expectativa de la parte interesada que acude al registro es que no se practique una labor contraria a esa premisa; en otras palabras, no espera del registro una actuación de probanza para dilucidar una cuestión. Por dicho motivo, considero que la posición mayoritaria atenta contra el principio de seguridad jurídica.

La posición mayoritaria del Tribunal Registral, sin embargo, para justificar su análisis de mala fe, sostuvo en su fundamento 14 que, en virtud de la seguridad jurídica dinámica, se debe proteger a los acreedores del enajenante que cuentan con el patrimonio de este como garantía de su acreencia, por lo que el Registro no puede servir como instrumento de protección de conductas irregulares.

Pues bien, sobre la seguridad jurídica como fin supremo de la publicidad registral, esta se divide en dos: la seguridad jurídica estática y dinámica. La primera está referida a la intangibilidad de los derechos inscritos en el registro; mientras que la segunda está orientada al adquirente del derecho que confió en lo que encuentra publicitado en el registro (Bazan 2023, p. 252). En ese sentido,

²¹ Del 12 de agosto de 2016.

²² Del 24 de agosto de 2016.

la seguridad estática estaría orientada a proteger al acreedor con derecho inscrito, bajo el principio de legitimación, mientras que es la seguridad dinámica estaría destinada a proteger las adquisiciones de los terceros a través del principio de fe pública registral.

Es evidente que una hipoteca no inscrita afecta al acreedor, pero no se debe perder de vista que esta también perjudica al tercero adquirente que desconocía que adquiriría un inmueble gravado. De ahí que se deba buscar una solución que procure la satisfacción de ambos actores, entiéndase acreedor y tercero adquirente, en los escenarios en los que concurren, y no una que se tome en perjuicio de uno de ellos. Esto considerando que las resoluciones del Tribunal Registral, si bien no son vinculantes como los precedentes de observancia obligatoria, sí erigen una línea interpretativa que puede ser usada por los interesados como criterio persuasivo en casos similares.

Por ello es que, si bien del presente caso se advierte una mala fe aparente tanto de La Cónyuge como del Garante Hipotecario, ello no puede constituir fundamento válido para desarrollar una interpretación extensiva respecto de la función registral. En un caso distinto, en el que no concurren de forma manifiesta indicios de mala fe como los observados en el presente, no debería corresponder que el pronunciamiento en la Resolución bajo comentario sirva de base para alegar que los vocales del Tribunal Registral deben asumir atribuciones que no le han sido conferidas por la ley u otra norma habilitante, como la de analizar la mala fe de los terceros adquirentes.

Por dicho motivo, a mi parecer, en los casos en los que se solicite la inscripción de un acto vía rectificación, y, por lo tanto, se deba analizar si existen obstáculos en la partida y/o derechos de terceros de buena fe afectados, el registrador deberá limitar su análisis a los elementos previstos en el artículo 2014 del Código Civil, absteniéndose de pronunciarse sobre la eventual mala fe del adquirente.

En ese sentido, si es que el tercero adquirente cumple con los requisitos de título oneroso, derecho proveniente del Registro, defecto en el título del transferente que no conste en los asientos registrales ni en los títulos archivados, y goce de

derecho inscrito, deberá observarse el título en virtud de que se trata aparentemente de un tercero registral cuya mala fe, de haberla, no podrá ser analizada en sede registral.

Dicho de otro modo, si la única vía para desvirtuar la condición de tercero registral del adquirente consiste en el análisis de su presunta mala fe, corresponde que el Registro se abstenga de extender la inscripción solicitada y proceda a observar el título, por cuanto dicho análisis excede el ámbito de competencia del procedimiento registral, de naturaleza no contenciosa.

En ese sentido, considero oportuno traer a colación la opinión de Ortiz, quien ha señalado en anterior oportunidad que el Tribunal Registral no está facultado para realizar interpretaciones que, en la práctica, supongan una alteración del marco normativo vigente. Ello se debe a que su rol es el de ser una segunda instancia de apelación, sin que ello le corresponda ejercer competencias de naturaleza legislativa ni jurisdiccional. Por tanto, su actuación debe avocarse a la noble función de calificar, respetando los límites que impone su propia naturaleza administrativa (2024, p. 490).

Lo mencionado no implica en lo absoluto que el registro deba asumir un rol pasivo y sumiso frente a los atropellos de derechos; al contrario, opino que desde un respeto y cumplimiento a sus propias normas, ello puede ser factible. Así, el presente escenario hubiese podido ser evitado si el registrador hubiese calificado íntegramente el parte notarial (título formal) que contenía la hipoteca (título material) que gravaba dos inmuebles: Los Aires y El Departamento. Ello en virtud de que, según el artículo III del Título Preliminar del TUO RGRPP, la rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa o desistimiento parcial.

En otras palabras, creo importante detenernos a reflexionar en que la solución no está en brindarle discrecionalmente facultades al registro que normativamente no le han sido asignadas, sino en procurar que las funciones que expresamente le han sido otorgadas se ejerzan de manera eficiente y responsable. De esta manera se evitará que se generen escenarios

controvertidos que contrapongan derechos, como en este caso, los de un acreedor y un tercero adquirente.

VI. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES

En primer lugar, según los artículos 90, 76 y 87 del TUO del RGRPP, existen tres límites a la rectificación registral: (i) la declaración de la nulidad del asiento, (ii) la existencia de obstáculos en la partida, y, (iii) la afectación a los derechos de terceros de buena fe, es decir, terceros registrales. En el presente caso, si bien la rectificación no acarrea la nulidad de los asientos registrales de permuta y anticipo de legítima, sí presenta obstáculos en la partida del inmueble relacionados a la afectación de derechos de al menos un tercero aparentemente registral, entendido como La Cónyuge.

Esto pues, si bien El Propietario es quien ostenta el dominio de El Departamento, este lo adquirió de La Cónyuge, quien a su vez lo adquirió de una permuta celebrada y elevada a instrumento público en la misma fecha que el anticipo de legítima; de ahí que el análisis de tercero registral contemple a ambos actores.

En segundo lugar, El Propietario adquirió a título gratuito, por lo que no se configura como tercero registral. Sin perjuicio de ello, La Cónyuge adquirió a título oneroso, cuestión que no debe ser inadvertida por la posterior transferencia a título gratuito a favor de El Propietario. Asimismo, adquirió bajo la apariencia del Registro, con un defecto que no constaba en los asientos registrales y que no había obligación de revisar los títulos archivados al tratarse de un bloqueo caduco que no producía más efectos jurídicos, así como contaba con derecho inscrito.

En ese sentido, se cumplieron cuatro de los cinco elementos de la fe pública registral, por lo que, para desvirtuar que se trataba de un tercero registral, se debía analizar la buena fe. Tras analizar este último elemento, se llegó a la conclusión de que pareciera que La Cónyuge tampoco no puede ser considerada como tercero registral al haber circunstancias objetivas que demostrarían su mala fe, como la ausencia de debida diligencia, el vínculo de conexión entre las

partes contratantes y otros elementos que permiten inferir la existencia de una posible simulación.

En tercer lugar, y sin perjuicio de lo anterior, no corresponde a la instancia registral analizar la buena fe del tercero; esto en virtud de la naturaleza del procedimiento registral, cuyo soporte legal yace en el artículo 2009 del Código Civil, el artículo 9 de la Ley N° 29566, el artículo 1 del TUO del RGRPP y en el artículo 2 de la Ley N° 30313. Las citadas normas regulan el carácter especial, no contencioso, y sin oposición ni apersonamiento de terceros del procedimiento registral, salvo en los supuestos de falsificación documental o suplantación de identidad. De ahí que, no esté permitido que la sede registral opere como un escenario de ofrecimiento, admisión, actuación y valoración de la prueba.

Por todo lo expuesto, me encuentro en contra con la Resolución, pues considero que la posición mayoritaria del Tribunal Registral omitió analizar la condición de tercero registral respecto a La Cónyuge, por lo que ignoró la onerosidad de la permuta. Asimismo, se excedió en analizar aspectos de la mala fe en los actos de permuta y anticipo de legítima, lo que quebranta la predictibilidad de actuación de la sede registral frente a los administrados, es decir, la seguridad jurídica.

Por ello, considero que los vocales de la Primera Sala del Tribunal Registral debieron revocar la tacha y observar el título; esto en aras de que fuera posible subsanar el título con, por ejemplo, la presentación de una conformidad por escrito con firmas legalizadas de los terceros adquirentes, entiéndase, La Cónyuge y El Propietario. Esta hubiera sido una salida salomónica que hubiera podido ser alcanzada tras una conciliación entre las partes considerando lo expuesto en el presente informe.

Asimismo, es menester señalar que el remedio en este tipo de casuística no se encuentra en atribuir o extender las facultades a los vocales del Tribunal Registral en cada caso concreto, sino en fortalecer las instituciones del sistema registral dentro de su marco de actuación regulado por el ordenamiento jurídico.

BIBLIOGRAFÍA

Bazán, V. (2023). La correcta interpretación del principio de publicidad registral en favor de la seguridad jurídica del titular de un derecho inscrito. *Actualidad Civil*, (114), 247-249.

<https://actualidadcivil.pe/revista-digital/edicion/actualidad-civil-114/la-correcta-interpretacion-del-principio-de-publicidad-registral-en-favor-de-la-seguridad-juridica-del-titular-de-un-derecho-inscrito>

Cabrera, E. (2000). *El procedimiento registral en el Perú*. Lima: Palestra Editores.

Comisión Reformadora del Código Civil (1984). *Registros públicos: Exposición de motivos del Código Civil, Libro IX*. Lima: Marsol Perú Editores S.A.

Congreso de la República (2015). Ley N° 30313. Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4° y 55° y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049. Lima: 26 de marzo de 2015.

https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/ExpVirPal/Normas_Legales/30313.pdf

De la Puente, M.(1989). Abriendo el debate. *Themis. Revista de Derecho*, (15), 79–83.

<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/10816>

Decreto Legislativo N° 295 de 1984. Código Civil. 25 de julio de 1984. Diario Oficial El Peruano.

<https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/28212.pdf>

Decreto Ley N° 18278 de 1970. Establecen Bloqueo de Partidas Registrales del Registro de la Propiedad Inmueble en actos que celebren Banco Hipotecario y otros estatales. 20 de mayo de 1970. Diario Oficial El Peruano.
<https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H711635>

Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria Española. 27 de febrero de 1946.
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453>

Gonzales, B. (2024). *Derecho Registral Inmobiliario*. Lima: Jurista Editores.

Gonzales, G. (2018). Fe pública registral y fraude inmobiliario. En *El principio de buena fe pública registral* (1ra ed., pp. 121-195). Gaceta Jurídica.

Gonzales, J. (2002). *Comentarios: nuevo reglamento general de los registros públicos*. Lima: Gaceta Jurídica.

Ley N° 29566 de 2010. Ley que modifica diversas disposiciones con el objeto de mejorar el clima de inversión y facilitar el cumplimiento de obligaciones tributarias. 28 de julio de 2010. Diario Oficial El Peruano.
<https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H1013136>

Ley N° 30313 de 2015, Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los Artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049. 26 de marzo de 2015. Diario Oficial El Peruano.
<https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H1124327>

LP – Pasión por el Derecho (30 de septiembre de 2021). Clase gratuita: El procedimiento registral [Archivo de video]. Facebook.
https://www.facebook.com/watch/live/?ref=watch_permalink&v=6078472806265

Ortiz, J. (2017). El bloqueo registral: visión histórica y contemporánea. *Actualidad Civil*, (40), pp. 315–323.

<https://actualidadcivil.pe/revista-digital/edicion/actualidad-civil-40/el-bloqueo-registral-vision-historica-y-contemporanea>

Ortiz, J. (2023). *Los principios que rigen la actividad registral* (1era ed.). Instituto Pacífico.

Ortiz, J. (2024). Limitaciones a la propiedad. En las limitaciones privadas: ¿el Tribunal Registral tiene facultad para legislar? *Themis. Revista De Derecho*, (85), 485-492.

<https://doi.org/10.18800/themis.202401.027>

Ortiz, J. (17 de junio de 2025). *Tema 8 - Fe Pública Registral. (Primera parte) Fe Pública Registral desde el asiento o desde el título archivado. Casos de Fe Pública Registral*. Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral. Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, Perú.

Pasco, A. (2020). *Fe Pública Registral Análisis doctrinario y jurisprudencial* (1era ed.). Lima: Gaceta Jurídica.

Poder Judicial. (2022). *Acuerdos plenarios del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil*.

<https://www.gob.pe/institucion/pj/informes-publicaciones/2945899-acuerdos-plenarios-pleno-jurisdiccional-nacional-civil-y-procesal-civil>

Rimascca, Á. (2015). *El derecho registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral*. Lima: Gaceta Jurídica.

Roca, R. (1979). *Derecho Hipotecario* (7ma ed.). Barcelona: Bosch.

Roca Sastre, R., & Roca-Sastre, L. (1995). *Derecho hipotecario: Dinámica registral* (Tomo 6, 8.ª ed.). Lima: Bosch.

Soria, M. (1997). *Estudios de derecho registral*. Palestra Editores.

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2008). *Resolución N.º 178-2008-SUNARP-TR-A*. Tribunal Registral.

<https://api-gateway.sunarp.gob.pe:9443/sunarp/sirtribunal/sirtribunal-wauth/publico/general/obtenerResoJuri?nuReso=178-2008-SUNARP-TR-A>

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2012). *Resolución N.º 006-2012-SUNARP/SN*.

<https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H1049557>

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (2016). Resolución N° 353-2016-SUNARP-TR-T. Arequipa: 13 de junio de 2016.

<https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2023/07/Resolucion-353-2016-Sunarp-TR-A-LPDerecho.pdf>

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (2017). Resolución N° 375-2017-SUNARP-TR-T. Arequipa: 21 de junio de 2017.

<https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2024/01/Resolucion-375-2017-Sunarp-TR-A-LPDerecho.pdf>

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2017). *Resolución N.º 445-2017-SUNARP-TR-L*. Tribunal Registral.

<https://api-gateway.sunarp.gob.pe:9443/sunarp/sirtribunal/sirtribunal-wauth/publico/general/obtenerResoJuri?nuReso=445-2017-SUNARP-TR-L>

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2025). *Resolución N.º 1152-2025-SUNARP-TR*. Tribunal Registral, SUNARP.

<https://api-gateway.sunarp.gob.pe:9443/sunarp/sirtribunal/sirtribunal-wauth/obtenerAdjunTribunal/965edb9c-a090-4552-bad9-75c6f1d55d05>

Tambini Ávila, M. (2020). *Summa registral*. Nomos & Thesis.

Tarazona, F. (2014). Comentarios al principio de fe pública registral recogido en el artículo 2014 del Código Civil. En *Estudios críticos sobre el Código Civil. Análisis crítico y actual de sus bases dogmáticas y de su aplicación práctica* (1ra ed., pp. 551-572). Gaceta Jurídica.

Tarazona, F. (2017). *El sistema registral peruano y los principios que lo rigen* (1era ed.). Gaceta Notarial.

Tribunal Constitucional (2003). Expediente N° 0016-2002-AI/TC. Lima: 30 de abril de 2003.

<https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00016-2002-AI.pdf>

Tribunal Constitucional. (2020). *Sentencia 207/2020: Caso 1101 - Tercero de buena fe*. Lima: 5 de marzo 2020.

<https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2020/00018-2015-AI.pdf>

Ubilluz, E. (1944). *El tercero del registro de la propiedad inmueble según la legislación, la jurisprudencia y la doctrina*. Lima: Azángaro.

Vargas, L. (2020). *La buena fe en el sistema de transferencia inmobiliario: Un análisis de la jurisprudencia de la Corte Suprema* [Tesis de licenciatura, Pontificia Universidad Católica del Perú].

<https://tesis.pucp.edu.pe/server/api/core/bitstreams/e2ac0129-2d76-4629-9f2b-b88427ad869a/content>

Vivar, E., & Berrospi, S. (2019). *El derecho registral* (1era ed.). Lima: Fondo Editorial PUCP.



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. 1152-2025-SUNARP-TR****LIMA, 17 de marzo de 2025**

APELANTE : **JORGE LUIS GONZALES LOLI**
NOTARIO DE LIMA

TÍTULO : **N° 2891040 del 3/10/2024**

RECURSO : **H.T.D N° 133482 del 13/12/2024**
(Ingresó al Tribunal Registral el 3/1/2025)

REGISTRO : **Predios de Lima**

ACTO : **Rectificación**

SUMILLA :

PROCEDENCIA DE RECTIFICACIÓN

Procede rectificar un asiento de inscripción cuando la inexactitud se desprende claramente del instrumento que conforma el título archivado que le dio origen y no existan obstáculos en la partida o derechos adquiridos por terceros de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto que puedan resultar perjudicados.

No es un obstáculo para la rectificación por omisión de una hipoteca la inscripción vigente de una transferencia a título gratuito.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, vía rectificación electrónica, la inscripción de la hipoteca constituida a favor del Banco de Crédito del Perú, respecto del predio registrado en la partida electrónica N° 11103762 del Registro de Predios de Lima, por omisión en el procedimiento del título N° 2464810 del 16/10/2019.

Para tal efecto, se presentó formato de solicitud electrónica suscrita por el notario de Lima Jorge Luis Gonzales Loli y con el reingreso del 28/11/2024 un escrito firmado por Yenifer Campero Gonzales.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Lina Martínez Ramírez, denegó la inscripción solicitada formulando tacha sustantiva en los términos siguientes:

De la solicitud de inscripción del título archivado 2464810-2019, se advierte que sólo se solicitó la inscripción de la hipoteca en la partida 11103766, tal y como se inscribió en su momento.

Sin perjuicio de lo anterior, se revisó la partida 11103762 del Registro de Predios y se advierte que el deudor hipotecario Roger Armando Rojas Antón ha perdido dominio, por tanto, respecto a dicho inmueble no es posible acceder a su rogatoria.

En consecuencia, al existir un obstáculo insalvable que emana de la partida registral 11103762, toda vez que el deudor ha perdido titularidad registral debido a que consta inscrita una permuta en el asiento C00004 y anticipo en el asiento C00005 a favor de terceros, no procede el acto de rectificación solicitado; y de conformidad con el Art. 42 inc. d) del Reglamento General de los Registros Públicos, se tacha sustantivamente el presente título.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala -entre otros fundamentos- lo siguiente:

- En el aspecto formal, no se ha respetado el plazo establecido en el reglamento, para la calificación, pues siendo el título ingresado el 3/10/2024, la eschuela de observación recién fue emitida el 16/10/2024.

- El actual titular registral, es el hijo del garante que interviene en el acto jurídico que es materia de aclaración o rectificación, por lo que no se configura como tercero de buena fe de dicha relación jurídica, pues él forma parte de la misma, ni menos se puede alegar una buena fe a su favor, pues conoce (por su condición de partes) los alcances reales de la hipoteca, que ya se encuentra inscrita en otra partida registral, siendo una hipoteca conjunta, cuya publicidad se extiende al título archivado, no obstante que negligentemente, además de omitir consignar la hipoteca en una partida registral, tampoco se consignó en el asiento lo que expresamente se debía indicar conforme al reglamento.

- Se puede apreciar que el deudor hipotecario deliberadamente ha realizado la transferencia de la propiedad con la finalidad de no honrar el crédito que se comprometió a garantizar, para esto se valió del error u omisión de la registradora; error que actualmente le está generando un perjuicio directo al acreedor, pues dicha persona ha dejado de pagar su crédito.

- Se acredita que procede la rectificación, estando a que esto no se enerva por el hecho que hayan existido cadenas posteriores de transferencias, máxime si las mismas se han efectuado a título gratuito y entre las mismas partes, pues con ello se descarta incluso la aplicación de la fe pública registral regulada por el artículo 2014 del Código Civil. Siendo que es manifiesta la mala fe del garante hipotecario quien deliberada y manifiestamente se está aprovechando de la omisión de la inscripción en una de las partidas para no cumplir con sus obligaciones.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° 11103762 del Registro de Predios de Lima

En esta partida se encuentra inscrito el departamento 302, ubicado con frente a la calle Capac Yupanqui 2053 del distrito de Lince, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00003 se registró el dominio en favor de Roger Armando Rojas Antón, casado bajo régimen de separación de patrimonios inscrito en la partida N° 14229747 del Registro Personal de Lima.

En el asiento D00003 consta anotado el bloqueo respecto a la hipoteca a favor del Banco de Crédito del Perú, por la suma de S/ 639,712.98 en conjunto con otro inmueble. El título que dio mérito a la anotación es el 2317491 presentado el 30/9/2019 e **inscrito el 2/10/2019**.

En el asiento C00004 consta inscrita la permuta otorgada en favor de Iris Lucila del Carmen Moreno Quevedo, en mérito de la **escritura pública del 2/7/2020 aclarada por escritura pública del 11/8/2020**, ambas expedidas por el notario Renzo Alberti Sierra. **(Título archivado N° 796948 del 3/7/2020)**

En el asiento C00005 corre registrado el anticipo de legítima otorgado en favor de Adriano Alejandro Rojas Moreno, menor de edad, según **escritura pública del 2/7/2020 aclarada por escritura pública del 11/8/2020** expedidas por el notario Renzo Alberti Sierra. **(Título archivado N° 796948 del 3/7/2020)**

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo. Con el informe oral efectuado por el notario apelante Jorge Luis Gonzales Loli el 4/2/2025 a través de la plataforma virtual *Zoom*.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

Si se ha cometido error en la inscripción y, de ser así, si es susceptible de ser rectificado.

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 3 de la Ley N° 26366 establece que: “Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: (...) b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme; (...)”

Conforme a lo previsto por el artículo 2013 del Código Civil¹ y numeral VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP), normas que consagran el principio de legitimación, los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el RGRP, se declare judicial o arbitralmente su invalidez, o se cancelen en sede administrativa por haberse acreditado la suplantación de identidad o falsedad documentaria, en los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

2. El artículo 75 del RGRP define la inexactitud registral como todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral, estableciendo que dichas inexactitudes se rectificarán en la forma establecida en el Título VI del Reglamento General cuando sean consecuencia de un error u omisión cometido en algún asiento o partida registral, en caso contrario, la rectificación deberá efectuarse en mérito a título modificatorio posterior que permita concordar lo registrado con la realidad.

En el artículo 76 del RGRP se establece que el registrador es el encargado de rectificar los errores materiales, de oficio o a petición de parte, en mérito al respectivo título archivado que sustentó la extensión del asiento inexacto. Por su parte, los errores de concepto se rectifican siempre a petición de parte, salvo que con ocasión de la calificación de un título el

¹ **Artículo 2013.- Principio de legitimación.** - El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

Registrador determine que la inscripción no podrá efectuarse si previamente no se rectifica el error de concepto.

3. De acuerdo con lo regulado en la norma precitada, la inexactitud registral se presenta en dos supuestos básicos:

- Cuando la inexactitud proviene de errores u omisiones cometidos en algún asiento o partida registral (errores en los asientos registrales) cuya rectificación está prevista en el Título VI del RGRP. Es decir, se trata de supuestos en los cuales no existe concordancia entre el asiento de inscripción y el título causal que dio lugar a su extensión.

- Cuando la inexactitud provenga de causas distintas a errores u omisiones en los asientos registrales, en cuyo caso se requerirá, como supuesto general aplicable, la presentación del título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad extrarregistral. Es decir, se trata de supuestos en los cuales el pedido de rectificación tiene como sustento causas o motivos distintos a la sola discordancia entre el asiento de inscripción y el título causal que dio lugar a su extensión.

El error, que puede ser material o de concepto, es una especie de la inexactitud que integra el catálogo de distintas causas de posibles discordancias entre la realidad y el Registro, tal como lo establece el artículo 81 del RGRP.

4. El artículo 81 del RGRP señala qué se entiende por errores materiales y de concepto:

“El error material se presenta en los siguientes supuestos:

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

Los errores no comprendidos en los literales anteriores se reputarán como de concepto”.

La rectificación de ambas clases de error deberá efectuarse conforme lo establecen los artículos 82 y 84 de dicho Reglamento, que señalan:

a) La rectificación de los errores materiales se hará en mérito del respectivo título archivado.

b) La rectificación de los errores de concepto se efectuará:

b.1. Cuando resulten claramente del título archivado: en mérito al mismo título ya inscrito, pudiendo extenderse la rectificación a solicitud de parte o, de oficio, en el supuesto previsto en el segundo párrafo del artículo 76 del presente Reglamento;

b.2. Cuando no resulten claramente de título archivado: en virtud de nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados o en mérito de resolución judicial, si el error se ha producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.

Debe añadirse que de conformidad con el artículo 87 de dicho reglamento, en ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto².

5. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, vía rectificación por error material, la inscripción de la hipoteca constituida a favor del Banco de Crédito del Perú, respecto del predio registrado en la partida electrónica N° 11103762 del Registro de Predios de Lima, al haberse omitido en el procedimiento registral derivado del título 2464810 del 16/10/2019.

La registradora observó inicialmente el título y posteriormente formuló la tachá sustantiva señalando que, de acuerdo al antecedente registral, sólo se solicitó la inscripción de la hipoteca en la partida N° 11103766, tal y como se inscribió en su momento. Asimismo, refiere que revisada la partida N° 11103762 figura que el deudor hipotecario Roger Armando Rojas Antón ha perdido dominio, lo que constituye obstáculo insalvable que impide la rectificación solicitada. Se ampara en el artículo 42 inciso d) del RGRP.

El recurrente cuestiona dicha decisión en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución interponiendo recurso de apelación venido en grado, por lo que corresponde a esta instancia determinar en primer lugar si la constitución de hipoteca contenida en el título archivado antes mencionado abarca al inmueble registrado en la partida N° 11103762, lo que determinará si existe error por omisión y, en segundo lugar - en caso la partida esté incorporada en el instrumento público- si existen obstáculos que impidan la inscripción de la rectificación.

² En igual sentido se encuentra regulado en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria española:

Artículo 40. (...)

En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.

6. Bajo tales parámetros, es importante precisar que el procedimiento registral originado por el **título archivado N° 2464810 del 16/10/2019** culminó con la inscripción de la hipoteca registrada en el asiento D00003 de la partida N° 11103766 del Registro de Predios de Lima; gravamen que fue constituido por la suma de S/. 639,712.98 soles a favor del Banco de Crédito del Perú.

Ahora, remitiéndonos a aquel título archivado, obra el formulario registral en el que se delimitó la rogatoria de inscripción del acto de hipoteca a la partida N° 11103766, habiendo abonado los derechos registrales por calificación e inscripción de una única hipoteca.

7. Asimismo, en el citado título archivado obra el parte notarial de la escritura pública del 3/10/2019 otorgada ante el notario de Lima, Jorge Luis Gonzales Loli, sobre préstamo/ constitución de hipoteca que otorga el Banco de Crédito del Perú a favor de Carlos Alonso Rojas Antón, con intervención de Roger Armando Rojas Antón (garante hipotecario). En el contenido del citado instrumento público se indica lo siguiente:

(...)

PRIMERA: DEL CRÉDITO

UNA VEZ APROBADA LA SOLICITUD DEL CLIENTE, EL BANCO OTORGARÁ A FAVOR DE AQUEL UN CRÉDITO EFECTIVO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA (EL "CRÉDITO CON GAHI NUEVO") POR EL MONTO, PLAZO Y FINALIDAD INDICADOS EN EL ANEXO. EL DESEMBOLSO SE HARÁ MEDIANTE CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE (...) EL MENCIONADO CHEQUE DE GERENCIA SERÁ PUESTO A DISPOSICIÓN DEL CLIENTE A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA QUE EL CONTRATO ORIGINE Y SIEMPRE Y CUANDO **LA PARTIDA DEL INMUEBLE DESCRITO EN EL ANEXO DEL CONTRATO (EL "INMUEBLE")**, QUE EL GARANTE HIPOTECARIO AFECTARÁ EN GARANTÍA A FAVOR DEL BANCO SEGÚN LO SEÑALADO EN LA CLÁUSULA NOVENA, SE ENCUENTRE BLOQUEADA REGISTRALMENTE PARA LA SEGURIDAD DE LOS CONTRATANTES.

(...)

NOVENA: DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA

9.1 CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA

EL GARANTE HIPOTECARIO CONSTITUYE A FAVOR DEL BANCO PRIMERA Y PREFERENCIAL HIPOTECA SOBRE EL INMUEBLE (LA "HIPOTECA"), CON ARREGLO A LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES CONTENIDOS EN EL CONTRATO, HASTA POR EL MONTO QUE SE SEÑALA EN EL **ANEXO** AL MISMO, CON EL OBJETO DE GARANTIZAR:

(...)

ANEXO

(...)

III.- DEL(LOS) INMUEBLE(S) HIPOTECADO(S):

1. DENOMINACIÓN: DEPARTAMENTO N° 302

(...)

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: EL INMUEBLE SE ENCUENTRA INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 11103762 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA.

2. DENOMINACIÓN: AZOTEA AIRES RESERVADOS N° 2 U.V.

(...)

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: EL INMUEBLE SE ENCUENTRA INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 11103766 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA.

IV.- DE LA HIPOTECA:

1. EL MONTO DEL GRAVAMEN POR EL CUAL SE CONSTITUYE LA HIPOTECA ES DE S/ 639,712.98 (...)

V.- DEL PRÉSTAMO:

1.- MONTO: S/ 447,798,00 (...) (Resaltado nuestro)

Como puede verse de las cláusulas uno y nueve -cuya parte pertinente se ha transcrito- la determinación de los inmuebles dados en garantía hipotecaria es remitida al documento denominado "Anexo", el cual integra también al instrumento público analizado.

En función a la autonomía de las partes, los efectos jurídicos derivados de la garantía hipotecaria tienen incidencia sobre dos inmuebles, es decir, la hipoteca es una sola y reca sobre dos inmuebles; en específico sobre las siguientes unidades inmobiliarias:

- Departamento N° 302, registrado en la partida N° 11103762 del Registro de Predios de Lima,
- Azotea Aires Reservados N° 2 U.V., registrada en la partida N° 11103766 del Registro de Predios de Lima.

8. Sobre el particular debe considerarse, que la rogatoria no sólo fluye de la información consignada en la solicitud de inscripción de título (comúnmente denominada hoja verde), sino de aquellos actos o derechos inscribibles que estén contenidos en el título presentado, salvo reserva expresa o un posterior desistimiento parcial en el transcurso del procedimiento registral; dicho lineamiento abarca también a las partidas registrales que serán afectadas con la eventual inscripción. En ese sentido, ante una eventual incongruencia (ya sea por adición u omisión de una partida registral) entre la solicitud de inscripción de título y el título formal, debe prevalecer la información contenida en ésta última; sin perjuicio de que el registrador, dentro de los márgenes de razonabilidad, efectúe la observación del título en aras de esclarecer el acto o derecho a inscribir; así como a sus partidas vinculadas. Todo ello conforme al

artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos:

III. PRINCIPIO DE ROGACIÓN Y DE TITULACIÓN AUTÉNTICA

Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.

“(…)”

Así, aun cuando en el formulario registral se haya considerado sólo a la partida N° 11103766, la rogatoria estuvo integrada por las partidas N° 11103762 y N° 11103766; al no haberse formulado la reserva expresa. Entonces, puede colegirse que la rogatoria formulada en el título N° 2464810 del 16/10/2019 comprendía ambos predios; es decir, a las unidades inmobiliarias registradas en las partidas N° 11103762 y N° 11103766.

A pesar de ello, el procedimiento registral asociado al título N° 2464810 del 16/10/2019, culminó únicamente con la inscripción de la constitución de hipoteca en la partida N° 11103766 del Registro de Predios de Lima (asiento D00003), evidenciándose así, un error al haberse omitido la calificación e inscripción en la partida N° 11103762 del Registro de Predios de Lima.

Así, en virtud de la indivisibilidad de la hipoteca, ambos bienes inmuebles, en conjunto, garantizan la obligación (artículo 1102 del Código Civil)

9. Conforme a los hechos expuestos, se pone en evidencia que se ha cometido error en la inscripción al haberse omitido extender la hipoteca en la partida N° 11103762, cuando de la misma escritura pública se advierte claramente que gravaba dos predios, y no uno como al final se inscribió.

En este caso no estamos ante un asiento inexacto propiamente dicho, sino ante una publicidad inexacta. Es decir, se publicita un predio sin gravamen cuando en realidad sí está gravado, siendo de responsabilidad del Registro la rectificación del error por omisión conforme al artículo 3 de la Ley 26366. Por ello, el Reglamento General de los Registros Públicos ha establecido los supuestos de error y autoriza procedimientos de rectificación.

La calificación de un título mediante el cual se solicita la inscripción de actos difiere de la calificación de un título mediante el cual se solicita la

rectificación de inscripción, incluso debe distinguirse las distintas soluciones que se dan a la rectificación en mérito de título archivado y a la rectificación en mérito de título modificatorio, pues la rectificación tiene sus propias normas, por lo que preliminarmente se advierte, que la Registradora no ha aplicado las normas de rectificación, su fundamento legal únicamente es el artículo 42 inciso d) del RGRP referido a las tachas que se formulan cuando existen obstáculos insalvables que emanan de la partida registral, norma aplicable cuando se solicita la inscripción de actos mediante títulos, no cuando se solicita la rectificación en mérito de título archivado, como es el caso.

Por tanto, se advierte, preliminarmente, una deficiente calificación.

10. En efecto, la rectificación y sus límites se encuentran normados en los artículos 76, 87 y 90 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Conforme a dichas normas, no procede la rectificación cuando existan obstáculos en la partida, se perjudique a terceros de buena fe o cuando conlleve a la nulidad de asiento que se pretende rectificar.

La evaluación de estas causales corresponde al Registro, en la medida que se puedan advertir de la información registral tanto del asiento como el título que la sustentó, por lo que no puede afirmarse que los obstáculos, la buena fe e incluso la invalidez del asiento por rectificación, en los supuestos normados, deban ser analizados en el Poder Judicial, cuando ello se desprenda claramente de la información registral y existe autorización normativa para hacerse en sede registral.

Como en este caso se han extendido asientos posteriores a la fecha en que se presentó la escritura pública de constitución de hipoteca, corresponde verificar si la rectificación solicitada se encuentra dentro o no de los supuestos mencionados.

11. En esa línea, de la revisión de la partida electrónica N° 11103762 del Registro de Predios de Lima, correspondiente al Departamento 302, ubicado con frente a la Calle Cápac Yupanqui N° 2053 del distrito de Lince, provincia y departamento de Lima, se aprecia lo siguiente en cuanto a la titularidad de dominio:

Asiento C00003

Dominio en favor de Roger Armando Rojas Antón, casado, bajo régimen de separación de patrimonios, en mérito a la compraventa que figura en la escritura pública de fecha 20/5/2019 contenida en el título archivado N° 1199999 del 22/5/2019.

Asiento C00004

Permuta otorgada por Roger Armando Rojas Antón en favor de Iris Lucila del Carmen Moreno Quevedo, **en mérito de la escritura pública del 2/7/2020 aclarada por escritura pública del 11/8/2020** expedidas por notario Renzo Alberti Sierra. **(Título archivado N° 796948 del 3/7/2020)**

Asiento C00005

Anticipo de legítima otorgado en favor de Adriano Alejandro Rojas Moreno, menor de edad, **según escritura pública del 2/7/2020 aclarada por escritura pública del 11/8/2020** expedidas por notario Renzo Alberti Sierra. **(Título archivado N° 796948 del 3/7/2020)**

Según los asientos registrales, Roger Armando Rojas Antón adquirió su dominio mediante una compraventa materializada en la escritura pública del 20/5/2019 presentada con el título N° 1199999 del 22/5/2019. Seguidamente dicho titular transfirió la propiedad del predio *submateria*, mediante la permuta contenida en el parte notarial de la escritura pública del 2/7/2020 y parte notarial aclaratorio del 11/8/2020; a favor de Iris Lucila Del Carmen Moreno Quevedo, quien, a su vez, en base a las mismas escrituras públicas, transfiere el dominio por anticipo de legítima a favor de su menor hijo Adriano Alejandro Rojas Moreno, quien fue representado por sus padres; dichas transferencias se efectuaron a causa de la presentación del título N° 796948 del 3/7/2020.

En la partida registral N° 11103762 también consta el bloqueo anotado el 2/10/2019 en mérito del título archivado del 2317491 del 30/9/2019, hasta que se inscriba la hipoteca a favor del Banco de Crédito del Perú, hasta por la suma de S/. 639,712.98 soles, en conjunto con otro inmueble. Vale decir, que el título que contenía la hipoteca N°2464810 del 16/10/2019 se presentó oportunamente dentro del plazo de vigencia del bloqueo; no obstante, se omitió extender el asiento de hipoteca en la Partida N° 11103762, únicamente se inscribió en la Partida N° 11103766, ambas del Registro de Predios de Lima, conforme se ha referido.

Entonces, de lo publicitado en el registro, puede verse que a la fecha de presentación del título de rectificación el garante hipotecario (Roger Armando Rojas Antón), no cuenta con dominio inscrito en la partida N° 11103762 del Registro de Predios de Lima, al haberlo transferido primero por permuta en favor de Lucila del Carmen Moreno Quevedo (quien posteriormente lo dio en anticipo de legítima a favor de su hijo menor de edad), negocio jurídico en el que el menor estuvo representado por sus

padres, para aceptar el acto a su favor, y consentir en las estipulaciones del contrato.

12. Ahora bien, del análisis de dichos asientos, se verifica que formalmente la permuta inscrita en el asiento C0004, ya no se encuentra vigente por lo que no puede ser considerado un obstáculo. Un asiento no vigente no publicita derecho alguno, por lo que no puede ser referente para determinar si tiene o no la calidad de tercero de buena fe que eventualmente pueda ser perjudicado por una rectificación. Si no tiene derecho inscrito la rectificación no lo beneficia ni perjudica.

El anticipo de legítima inscrito con posterioridad es un asiento vigente, pero por adquisición a título gratuito, por lo tanto, no estamos ante un tercero registral propiamente dicho, pues uno de los requisitos para ser tercero registral es que la adquisición sea a título oneroso, conforme reza el artículo 2014 del Código Civil. Además, el anticipado seguirá manteniendo su dominio pues la rectificación no conlleva a la invalidez del asiento dominial, siendo que, además, tanto el anticipo como la hipoteca no son actos que se excluyen entre sí.

En tal sentido, no existen obstáculos para la rectificación por omisión de la hipoteca que consta en el título archivado N° 2464810 del 16/10/2019.

13. No debe escapar de este análisis, que, en este caso específico, la permuta y el anticipo de legítima (escritura pública del 2/7/2020 aclarada por escritura pública del 11/8/2020) que constan en la partida en análisis celebrados por el deudor hipotecario se efectuaron con el conocimiento que se había omitido la inscripción de la hipoteca en la partida registral ya mencionada. Más aún, el garante hipotecario intervino en el anticipo de legítima, en representación de su menor hijo (hoy titular registral), para aceptar el anticipo de legítima, con las condiciones pactadas. Por lo que la intervención del titular registral ha sido dada en los instrumentos públicos que contienen dichos actos. Este es un argumento adicional para señalar que estos actos, no se configuran como obstáculo, (ni como actos de buena fe) para la rectificación solicitada, al haberse celebrado simultáneamente por el garante hipotecario con el propósito de evadir la inscripción de la hipoteca.

14. La conclusión arribada no atenta contra la seguridad jurídica, muy por el contrario, se encuentra acorde con la seguridad jurídica dinámica o la de tráfico que debe brindar el Registro. A decir de Moisset de Espanés (2015): “se ha señalado en muchas oportunidades que el derecho debe defender, por una parte, la llamada seguridad estática, es decir proteger al derechohabiente, o a la relación que existe entre un sujeto y una cosa,

frente a las turbaciones o ataques de terceros que se inmiscuyen en esa relación; y, por otra parte, **la seguridad dinámica**, o de tráfico, procurando brindar protección a los terceros que se ven involucrados en la circulación de la riqueza, aspecto este último que se proyecta en dos vertientes: **los acreedores del enajenante, que contaban con el patrimonio de ese sujeto como garantía de sus créditos y no deben verse burlados por enajenaciones fraudulentas**; y los adquirentes, que no deben estar expuestos a la sorpresa de que el bien que se les transmite se encuentre gravado o embargado”.(pg. 50) ³.

Asimismo, debe tenerse en cuenta, que el principio constitucional de seguridad jurídica es un principio transversal a todo el ordenamiento jurídico, es implícito en la norma constitucional y, además, es fundamento de la existencia del Registro Público, concretizándose en algunas normas registrales. Así como la protección del tercero registral tiene base constitucional en dicho principio de seguridad jurídica, la protección del acreedor hipotecario también cuenta con protección constitucional, por este mismo principio.

El Tribunal Constitucional, máximo intérprete de la Constitución, en la STC del Exp. 00016-2002, fundamento 3, señala respecto al principio constitucional de seguridad jurídica: “El principio in comento no sólo supone la absoluta pasividad de los poderes públicos, en tanto no se presenten los supuestos legales que les permitan incidir en la realidad jurídica de los ciudadanos, sino que exige de ellos la inmediata intervención ante las ilegales perturbaciones de las situaciones jurídicas, mediante la "predecible" reacción, sea para garantizar la permanencia del *statu quo*, porque así el Derecho lo tenía preestablecido, o, en su caso, para dar lugar a las debidas modificaciones, si tal fue el sentido de la previsión legal”.

Así, el Registro no puede ser instrumento de protección de conductas irregulares, como sería no dar publicidad a una hipoteca cuando esta ha sido constituida de manera indivisible por dos inmuebles, permitiendo que se de publicidad solo sobre uno de ellos, manteniendo oculto a la publicidad, el gravamen sobre el otro inmueble, más aún, cuando se cuenta con el título causal en un título archivado en el Registro. Precisamente, el Registro Público nació para garantizar a los acreedores la publicidad de las hipotecas, al mantenerla oculta, el Registro no estaría cumpliendo con la razón de su existencia: dar publicidad de los actos y contratos cuando estos son rogados y se cuenta con previsión legal, como

³ Moisset. L (2015) Publicidad Registral. SUNARP.

en el presente caso, para corregir vía rectificación, la omisión de la inscripción de la hipoteca.

Por tal razón, con la rectificación no se está vulnerando el artículo 87 del Reglamento General de los Registros Públicos que tiene su sustento en la seguridad jurídica, porque no se perjudica el derecho de tercero de buena fe. Asimismo, no se está vulnerando el artículo 76 del RGRP, como ya se analizó, pues no existen obstáculos que lo impidan en la partida registral.

En virtud de lo expuesto, resulta procedente la rectificación por omisión solicitada, rectificación que tendrá efectos desde la fecha de presentación del título que contiene la presente solicitud, de conformidad con el artículo 86 del RGRP.

Por lo tanto, corresponde **revocar la tacha sustantiva** formulada por la primera instancia.

15. Respecto a los argumentos del voto en minoría sobre la no evaluación en sede registral de la mala fe porque esta requiere de probanza, la cual deberá hacerse en sede judicial; debe decirse, que en la ponencia esta no se analiza, porque no es necesario, en atención a que el titular registral es un adquirente a título gratuito y no tiene la calidad de tercero. Sin perjuicio de ello, las nuevas tendencias doctrinales a raíz del fraude inmobiliario en el Perú y los pronunciamientos del Tribunal Constitucional a propósito de ello, precisamente, advierten de una necesidad de cambiar paradigmas respecto a esta materia, en sede registral, más aún, cuando, la fe pública registral, ahora, expresamente se extiende al título archivado, por lo que no podría, seguir sosteniéndose en sede registral, la autonomía del asiento respecto del título archivado, no considerando en el análisis las circunstancias ilegales que podrían surgir del conocimiento de los títulos archivados y que desvirtúan de manera evidente la buena fe. Esto merece una profunda reflexión, en el futuro inmediato, a la luz de los casos que se vayan presentando.

16. Ahora bien, conforme el artículo 88 del Reglamento General de los Registros Públicos, las rectificaciones de errores están afectas a pago de derechos registrales, excepto cuando los errores sean imputables al Registro. Al respecto cabe precisar que tal norma no resulta aplicable cuando el error es por omisión y no se pagó los derechos registrales en su oportunidad, como en este caso que verificado el título archivado 2464810 del 16/10/2019, se aprecia que sólo se abonó los derechos registrales para la inscripción de la hipoteca en la partida registral N°

11103766, faltando por abonar el derecho correspondiente a la partida 11103762.

Por lo tanto, la primera instancia deberá efectuar las acciones pertinentes a fin de viabilizar dicho pago de mayor derecho previa liquidación.

17. De otro lado, verificamos lo advertido por el apelante, en el sentido que no se ha respetado el plazo establecido en el reglamento, para la calificación, pues siendo el título ingresado el 3/10/2024, la esquila de observación recién fue emitida el 16/10/2024.

Al respecto ha de tenerse en cuenta que los días 7/10/2024 y 8/10/2024 constituyeron días no laborable⁴ y feriado respectivamente; por lo cual, haciendo un cálculo de los 7 días hábiles se aprecia que estos se cumplieron el día 16/10/2024, fecha en la cual, la registradora expidió la esquila de observación primigenia. De igual forma ante el reingreso del 28/11/2024 la anotación de tacha fue formulada el 5/12/2024, es decir al quinto día de producido el reingreso; sin embargo, en vista a que el pedido correspondía a un error imputable al Registro se advierte incumplimiento de los plazos previstos en el artículo 37⁵ del RGRP, por lo cual, se exhorta a la registradora a tener mayor cuidado en el desempeño de sus funciones.

18. De igual manera, el apelante solicita que se le apliquen las sanciones disciplinarias correspondientes a la registradora por denegar la inscripción en forma indebida e ilegal; sin embargo, no es competencia de esta instancia pronunciarse al respecto.

19. Finalmente, se advierte que en la partida N° 11103762 no obra la anotación del recurso de apelación; por lo cual, la registradora deberá rectificar dicha omisión de conformidad con el artículo 152 del RGRP, teniendo en consideración que, ha extendido una anotación de apelación en la partida N° 11103766 en la que hace mención al título N° 289104-2024, el cual no corresponde al Registro de Predios de Lima.

Estando a lo acordado por mayoría;

⁴ Declarado mediante Decreto Supremo N° 011-2024-PCM publicado el 1/2/2024 en el diario oficial El Peruano.

⁵ **Artículo 37.- Plazos para la calificación y reingreso de títulos**

Las tachas sustantivas, observaciones y liquidaciones a los títulos se formularán dentro de los siete primeros días de su presentación o dentro de los cinco días siguientes al reingreso. En este último caso, deberá tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 39.

Tratándose de rectificaciones ocasionadas por error del Registrador, éstas se atenderán preferentemente en el mismo día, sin exceder en ningún caso del plazo de tres días contados desde la fecha de la respectiva solicitud.

(...)

VII. RESOLUCIÓN

1. REVOCAR la tacha sustantiva formulada por la registradora del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, previo pago de los derechos registrales respectivos, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

2. DISPONER que la registradora extienda la anotación de apelación en la partida correspondiente, de conformidad con lo mencionado en el último considerando del análisis.

Regístrese y comuníquese.

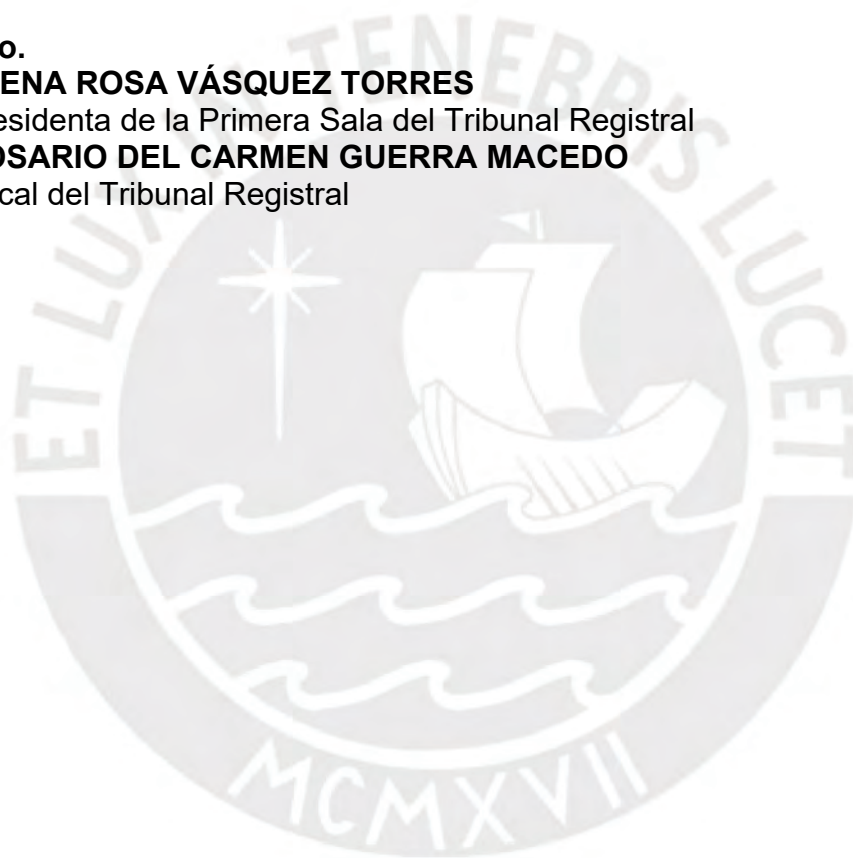
Fdo.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Vocal del Tribunal Registral



VOTO EN DISCORDIA DE LA VOCAL NOELIA KATHERINE CARBAJAL VALDEZ

La vocal que suscribe emite el siguiente voto en discordia tomando en consideración los antecedentes registrales y el marco normativo descritos en el voto en mayoría; no obstante, con las siguientes precisiones:

1. Según los asientos registrales, Roger Armando Rojas Antón adquirió su dominio mediante una compraventa materializada en la escritura pública del 20/5/2019 presentada en el título N° 1199999 del 22/5/2019. Seguidamente dicho titular transfirió la propiedad del predio *submateria*, mediante la **permuta** contenida en el parte notarial de la escritura pública de fecha 2/7/2020 y parte notarial aclaratorio de fecha 11/8/2020; a favor de Iris Lucila Del Carmen Moreno Quevedo, quien, a su vez, transfiere el dominio por **anticipo de legítima** a favor de Adriano Alejandro Rojas Moreno; según consta del título N° 796948 del 3/7/2020.

Entonces, de lo publicitado en el registro, puede verse que a la fecha de presentación del título de rectificación el garante hipotecario (Roger Armando Rojas Antón), no cuenta con dominio inscrito en la partida N° 11103762 del Registro de Predios de Lima, al haberlo transferido.

2. En el caso que nos ocupa, si bien resulta evidente la existencia de un error de concepto al no haberse calificado ni ejecutado la inscripción de la hipoteca sobre la partida N° 11103762 del Registro de Predios de Lima; con fecha posterior al mencionado error, el garante hipotecario efectuó la transferencia a favor de Iris Lucila Del Carmen Moreno Quevedo quien – bajo la apariencia y seguridad que brinda el registro- constituyó el acto de permuta.

Así, independientemente del siguiente acto de disposición ejecutado, el anticipo de legítima conferido, también es primordial considerar que el anterior titular registral ha dispuesto del derecho de propiedad a través de la permuta, la cual implica una transacción onerosa entre quienes la ejecutan y cuya existencia no puede desconocerse por haberse producido con posterioridad un acto de transferencia a título gratuito.

3. El artículo 1602 del Código Civil regula el contrato de permuta señalando que “Por la permuta los permutantes se obligan a transferirse recíprocamente la propiedad de bienes”. Seguidamente, el artículo 1603 indica que se aplican a este contrato las disposiciones sobre la compraventa, en lo que sean aplicables.

Esto último se justifica en la semejanza existente entre ambos contratos, ya que solo se diferencian en el intercambio bien por precio (compraventa) y bien por bien (permuta)⁶.

Siendo así, tal como se ha manifestado, debe tomarse en consideración que sobre la partida se ha inscrito la transferencia del inmueble por permuta a favor de Iris Lucila Del Carmen Moreno Quevedo, habiendo mediado disposición patrimonial para la ejecución de dicho contrato, quien a su vez lo ha otorgado en anticipo a favor de su hijo, actos que se encuentran legitimados y producen todos sus efectos mientras no se rectifican o se declare su invalidez por la vía judicial o arbitral⁷.

4. Además de ello, a la fecha de presentación del título de transferencia mencionado, la vigencia del bloqueo registral anotado el 2/10/2019 en el asiento D00003 había caducado⁸; por lo cual, no puede surtir efectos como cuando se encontraba vigente, esto es, resguardar la prioridad de un acto o derecho en virtud de los cuales se constituya, amplíen o modifiquen derechos reales.

Téngase en cuenta que, “el bloqueo registral permite gozar de la eficacia retroactiva del contrato con fecha anterior a su formalización notarial. De esta manera, una vez formalizado el contrato mediante la escritura pública y siempre que esta se inscriba dentro del plazo que contempla la citada norma legal, los efectos de dicha inscripción se retrotraen a la fecha del asiento de presentación del título que dio mérito a la anotación del bloqueo respectivo” (Resolución N° 4125-2024-SUNARP-TR (NSIR-T)) del 20/9/2024.

Por consiguiente, no contando con derecho inscrito el constituyente de la hipoteca al haberse registrado la transferencia por permuta y posterior anticipo de legítima del inmueble, se ha configurado un obstáculo en la partida para poder efectuar la rectificación rogada sin que haya mediado consentimiento del actual titular registral, en atención a lo establecido en el artículo 76 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), cuyo tenor es el siguiente: «[...] No procederán las rectificaciones cuando existan obstáculos que lo impidan en la partida registral»;

⁶ Albaladejo, Manuel (1982) *Derecho Civil, II, Derecho de Obligaciones, Los contratos en particular y las obligaciones no contractuales*, Volumen II, 7ª edición, Barcelona, Librería Bosch, p. 95.

⁷ Conforme al artículo VII del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos y artículo 2013 del Código Civil.

⁸ **Artículo 136.- Anotación de Bloqueo Registral**

(...)

El bloqueo tiene una vigencia de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de su anotación en la partida registral correspondiente.

(...)

Es decir que, para practicar un asiento de rectificación, no es suficiente advertir la existencia del error, sino que además debe verificarse que en la partida no exista obstáculo que lo impida, y se debe tener en cuenta — además— lo establecido en el artículo 87 del TUO del RGRP, esto es, que en ningún caso la rectificación puede perjudicar los derechos adquiridos por terceros durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.

5. Sobre lo manifestado por el apelante en cuanto a la mala fe que habrían tenido los posteriores adquirentes del bien *submateria*; es decir, luego de haberse consumado el error referente a la omisión de inscripción de la hipoteca sobre la partida N° 11103762. Es importante señalar que, el Registro de Propiedad Inmueble, como mecanismo de publicidad de situaciones jurídicas de trascendencia real y de situaciones relevantes sobre la propiedad inmobiliaria -en aras de generar seguridad jurídica en las transacciones- genera efectos sustantivos respecto de aquellos actos cuyo procedimiento registral ha culminado con la inscripción.

Así, el artículo 2014 del Código Civil dispone lo siguiente:

Artículo 2014. Principio de buena fe pública registral

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

(Resaltado nuestro)

La citada disposición normativa consagra el principio de fe pública registral; la cual, es desarrollada en el artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos⁹ estableciendo que el tercero que adquiere e inscribe su derecho lo mantiene, aunque se declare la nulidad, anulabilidad, rescisión, resolución o cancelación del derecho de su transferente. Este principio consagra la denominada adquisición a *non domino* o de quién no es el dueño o titular del derecho. Principio contrario a la regla del Derecho Civil de que “nadie puede transferir a otro más derecho del que él mismo tiene”; en virtud de dicha

⁹ **VIII. PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL**

La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales.

regla, quien adquiere un derecho de quien no es el verdadero titular, realmente nada adquiere, pues en virtud del vicio de nulidad el transferente no tenía el derecho y no podía transferirlo válidamente. A su vez, Díez – Picazo, sobre el principio de fe pública registral precisa que:

“La eficacia de la inscripción tiene su máximo exponente en el principio de fe pública registral. Su formulación puede hacerse de una manera muy simple: el Registro protege a toda aquella persona que confía en los datos que publica relativos al dominio o derechos reales. Con una fórmula más amplia, diríamos que protege a quien confía en los derechos que publica (...)”¹⁰.

De acuerdo con lo desarrollado entonces, el principio de buena fe registral tiene el propósito de asegurar las transacciones ejecutadas por aquel tercero creyendo en la apariencia que brinda el registro respecto a los actos o derechos contenidos en una partida registral.

Ahora bien, el Tribunal Constitucional¹¹ sobre la buena fe del tercero ha indicado lo siguiente:

En relación a esto último, como dispone el propio artículo 2014 del Código Civil, **"la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro"**. De esta manera, la figura de la buena fe del tercero, en tanto presunción iuris tantum, constituye una opción del legislador que se encuentra dentro del marco de lo constitucionalmente posible y que responde al fin constitucional de favorecer la seguridad jurídica, en tanto principio implícito del ordenamiento estatuido por la Norma Fundamental, en el ámbito de la transferencia de bienes, todo ello a fin de fomentar las transacciones comerciales, por cuanto es deber del Estado estimular la creación de riqueza y garantizar la libertad de comercio e industria, según lo establecido en el artículo 59 de la Constitución.
(Resaltado nuestro)

Así las cosas, la determinación de la mala fe debe ser objeto de probanza, lo cual requiere una fase probatoria, ello implica integrar en el procedimiento diligencias destinadas a incorporar fuentes de prueba que –una vez valoradas- permitan determinar la existencia o no de la buena fe. Bajo ese contexto, el procedimiento registral no resulta ser idóneo para

¹⁰ Citado por RIMASCCA HUARANCCA Ángel, El derecho registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral. Lima: Gaceta Jurídica, 2015, p. 71.

¹¹ Fundamento 45 de la Sentencia del 5/3/2020 respecto al Expediente N° 0018-2015-PI/TC, Caso del Tercero de Buena Fe/Ciudadanos contra el Congreso de la República.

tales actividades¹², siendo el órgano jurisdiccional el competente para tal fin.

Sobre la probanza de la buena fe, Álvarez Caperochipi¹³ señala:

“(…) la buena fe del tercero hipotecario tiene muchos elementos singulares de incertidumbre que no pueden resolverse con la aplicación genérica de la doctrina de la buena fe en la posesión. En ocasiones, el TS se muestra muy radical en la exigencia de su contenido y prueba de la buena fe, y en otras lo deduce de circunstancias fácticas que justifican una sospecha razonable. Muchas intrincadas cuestiones de fondo parecen simplificadas y resueltas en relación a la existencia o no de la buena fe (…)”

En ese sentido, la alegación sobre la condición de mala fe a causa de que el adquirente tenía la posibilidad de conocer el gravamen (que en este caso no fue inscrito y cuyo bloqueo se encontraba en exceso vencido) resulta ser una labor de calificación que escapa del diseño asociado al procedimiento registral y arriba al órgano jurisdiccional, ya que, las instancias registrales no son competentes para determinar la mala fe; por lo tanto, es al órgano jurisdiccional a quien le compete a través de diversa actividad probatoria desvirtuar la presunción de buena fe que recae sobre el tercero adquirente.

Así también se desprende de los pronunciamientos emitidos por la citada entidad, pues la Corte Suprema de Justicia ha establecido que:

“La buena fe prevista en el artículo 2014 del Código Civil se refiere siempre al conocimiento extra registral que pueda tener el tercero con respecto a la realidad jurídica de la finca; y en este sentido, es una cuestión de hecho que **puede ser objeto de prueba**. En principio, se presume la buena fe del tercero inscrito, pero esa situación puede ser desvirtuada con prueba en contrario convincente y definitiva”. Casación N° 2869-2017 del 29/4/2019. (Énfasis agregado)

6. En esa línea, debe considerarse que la disposición comprendida en el artículo 87 del RGRP - antes citado -, referida a que la rectificación no puede, bajo ninguna circunstancia, perjudicar los derechos adquiridos por tercero de buena fe, comprende la existencia de un tercero registral cuya buena fe también se presume.

¹² **Artículo 1.- Naturaleza del procedimiento**

El procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título.

No cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción. Las solicitudes presentadas con tal objeto no formarán parte del procedimiento registral y el Registrador las rechazará de plano, en decisión irrecurrible.

¹³ Álvarez Caperochipi, J. A. (2017). Derecho inmobiliario registral (4.ª ed., p. 445).

Esta disposición se sustenta en una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos consagrada en el literal c) del artículo 3 de la Ley 26366, esto es, “La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro”. Así como en el principio de legitimación registral, en virtud del cual el contenido de los asientos registrales se presume cierto, exacto y válido. Es decir, constituye una regla natural y a la vez indispensable en nuestro modelo de protección del tráfico jurídico a través del Registro.

Ahora bien, siendo los derechos adquiridos por tercero de buena fe el límite para que proceda la rectificación, debemos precisar que el tercero registral es la persona ajena a la relación jurídica viciada, de esta manera, su buena fe se sustenta en el desconocimiento del vicio que puede afectar la legitimidad de su adquisición.

En ese sentido, el actual titular registral Adriano Alejandro Rojas Moreno que figura en el asiento C00005 ha legitimado su derecho (adquirido de Iris Lucila del Carmen Moreno Quevedo, beneficiaria de la permuta celebrada con el anterior titular) quien se configuró como un tercero en la relación jurídica establecida en la escritura pública del 3/10/2019; respecto del cual esta instancia no puede desvirtuar la presunción de buena fe, pues ello requiere de actividad probatoria que debe ser debidamente valorada por el órgano competente.

En virtud de lo expuesto, no resulta procedente la rectificación, al existir obstáculo insalvable que emana de la partida registral; de conformidad con el literal b) del artículo 42¹⁴ del TUO del RGRP. Por lo tanto, voto por **confirmar la tacha sustantiva** formulada por la primera instancia.

7. Adicionalmente, cabe precisar que en el CCXXIV pleno del Tribunal Registral - Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada los días 27 y 28 de febrero de 2020, publicado en el diario “El Peruano” el 06.09.2020 se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

PRESENTACIÓN ELECTRÓNICA DE RECTIFICACIÓN

"Procede la presentación electrónica de rectificación creada por la Resolución N° 012-2014- SUNARP/SN para solicitar no solo rectificaciones de errores materiales sino también de errores de concepto cometidos por el registro, siempre que sea rectificable sólo en mérito del título archivado".

¹⁴ **Artículo 42.- Tacha sustantiva**

El registrador tachará el título presentado cuando:

(...)

b) Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral;

(...)

Por lo cual, si bien, podría inscribirse la hipoteca omitida con conocimiento / consentimiento del actual titular registral al poder ver afectados sus derechos - cumpliendo las formalidades debidas y efectuando el pago de los derechos registrales correspondientes -, ello no es factible en este título al haberse solicitado la rectificación de forma electrónica y no admitirse la presentación de documentación adicional al título archivado.

8. Sin perjuicio de lo señalado, es importante recalcar que el principio de legitimación funciona independientemente de las acciones que fueran pertinentes interponer, ello de conformidad con los artículos 90 y 107 del RGRP¹⁵ no dando lugar el registro a la convalidación de nulidades. En tal sentido, la regla del Registro impide la inscripción de títulos que contienen derechos incompatibles con los ya legitimados, sin que ello implique la emisión de pronunciamiento alguno sobre el mejor derecho que pueda corresponder al solicitante de la inscripción o al titular del derecho ya inscrito. Dicho pronunciamiento le corresponderá al Poder Judicial, al igual que lo relativo a la determinación de la buena fe cuestionada por el apelante.

Similares fundamentos han sido desarrollados en las resoluciones Nros. 360-2023-SUNARP-TR del 27/1/2023 y 1207-2024-SUNARP-TR (NSIR-T) del 21/3/2024, entre otras.

NOELIA KATHERINE CARBAJAL VALDEZ
Vocal (s) del Tribunal Registral

¹⁵ **Artículo 90.- Competencia del órgano jurisdiccional y arbitral**

Conforme al Artículo 2013 del Código Civil, corresponde exclusivamente al órgano judicial o **arbitral** la declaración de invalidez de los asientos registrales. Consecuentemente, no resulta procedente que, mediante rectificación, de oficio o a solicitud de parte, se produzca declaración en tal sentido.

Artículo 107.- Cancelación por declaración judicial de invalidez

Quien tenga legítimo interés y cuyo derecho haya sido lesionado por una inscripción nula o anulable, podrá solicitar judicialmente la declaración de invalidez de dicha inscripción y, en su caso, pedir la cancelación del asiento en mérito a la resolución judicial que declare la invalidez. La declaración de invalidez de las inscripciones sólo puede ser ordenada por el órgano jurisdiccional.