

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD  
CATÓLICA DEL PERÚ**

**FACULTAD DE DERECHO**



**Informe sobre Resolución N° 3266-2022-SUNARP/TR**

**Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el título profesional de  
Abogada que presenta:**

Carmen Bellén Villar Quinteros

**Asesor**

Félix Roberto Jiménez Murillo

Lima, 2023

## Informe de Similitud

Yo, FELIX ROBERTO JIMENEZ MURILLO, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo de Suficiencia Profesional titulado “Informe sobre Resolución N°3266-2022-SUNARP/TR”, de la autora CARMEN BELLÉN VILLAR QUINTEROS, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 27%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin el 17/07/2023.
- 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, 18 de julio del 2023

Apellidos y nombres del asesor / de la asesora: FELIX ROBERTO JIMENEZ MURILLO	
DNI: 06729495	Firma: 
ORCID: <a href="https://orcid.org/0000-0001-9051-1098">https://orcid.org/0000-0001-9051-1098</a>	



Para Kai y Goliat.

## **RESUMEN**

El presente informe tiene como finalidad realizar un análisis sobre los problemas jurídicos vinculados a la Resolución N° 3266-2022-SUNARP/TR, los cuales se encuentran relacionados a casos de homonimia y la cancelación de asientos registrales por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

El Notario Público de Lima, Raúl Fernández Valderrama, solicitó la inscripción de transferencia de titularidad sobre un bien inmueble a la sucesión intestada de Victoria Quispe Centeno, la cual fue otorgada por la Registradora Pública, Doris Valverde Vara Cadillo, posterior a la calificación del título. El problema se origina cuando la Registradora Pública inscribe el título, dado que la titular registral del predio y la persona fallecida compartían el mismo nombre – Victoria Quispe Centeno. A raíz de ello, se solicita la cancelación de la inscripción del asiento registral de transferencia de titularidad a la sucesión intestada, en virtud de inexistencia de acto causal en el título inscrito.

Mediante la utilización de métodos analíticos, que forman parte de la revisión de la legislación aplicable, jurisprudencia y doctrina relacionada a los temas en controversia en el presente caso, se podrá concluir que se necesitan implementar mecanismos jurídicos que permitan la obligatoriedad de verificación de los datos de los intervinientes en los actos jurídicos que los Registradores Públicos califican a través de los títulos; y que la ausencia de ello permite que se sigan vulnerando diferentes principios parte de nuestro sistema registral y, en consecuencia, promueva la incertidumbre jurídica en nuestro ordenamiento.

### **Palabras clave**

Homonimia; calificación registral; cancelación de asientos registrales; principios registrales.

## **ABSTRACT**

The purpose of this report is to provide an analysis of the legal problems related to Resolution N° 3266-2022-SUNARP/TR, which are related to cases of homonymy and cancellation of registry entries by the National Superintendence of Public Registries (or in its Spanish acronym, SUNARP).

The Notary Public of Lima, Raul Fernandez Valderrama, requested the registration of the transfer of ownership of a property to the intestate succession of Victoria Quispe Centeno, which was granted by the Public Registrar, Doris Valverde Vara Cadillo, after the qualification of the title. The problem arose when the Public Registrar registered the title, since the title holder of the property and the deceased person shared the same name - Victoria Quispe Centeno. As a result, the cancellation of the registration of the transfer of ownership to the intestate succession is requested, due to the inexistence of a causal act in the registered title.

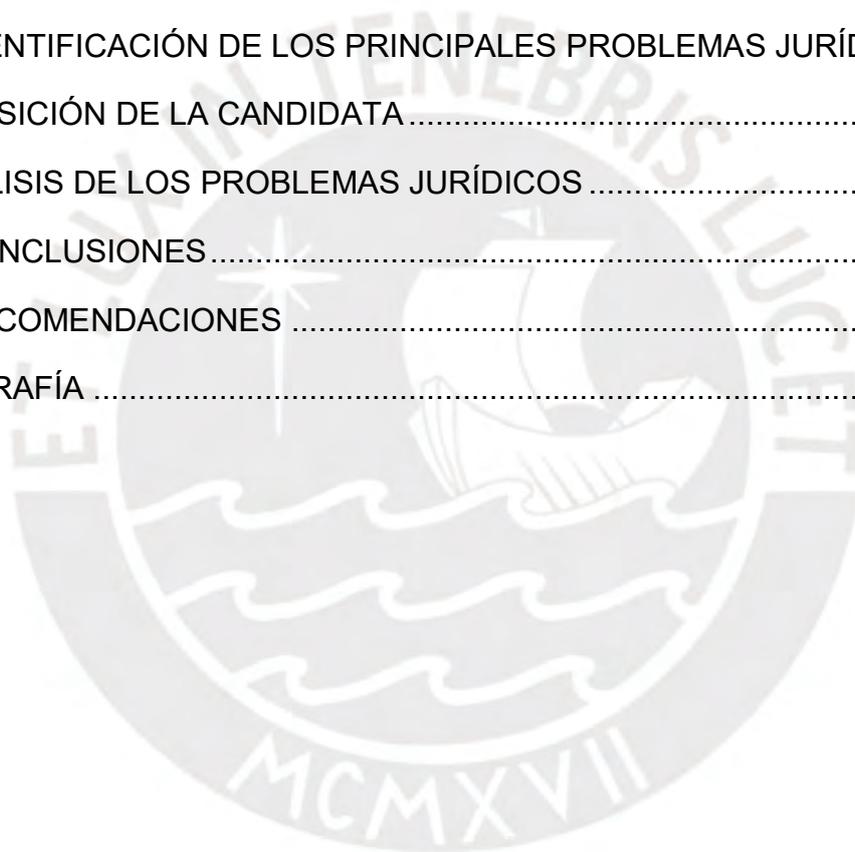
Through the use of analytical methods, which are part of the review of the applicable regulation, jurisprudence and doctrine related to the issues in controversy in this case, it can be concluded that it is necessary to implement legal mechanisms that allow the mandatory verification of the data of the parties involved in the legal acts that the Public Registrars qualify through the titles; and that the absence of this allows different principles of our registry system to continue to be violated and, consequently, promotes legal uncertainty in our legal system.

### **Keywords**

Homonymy; registry qualification; cancellation of registry entries; registry principles.

## ÍNDICE

PRINCIPALES DATOS DEL CASO .....	1
I. INTRODUCCIÓN .....	2
<b>I.1. Justificación de la elección de la resolución</b> .....	2
<b>I.2. Presentación del caso y análisis</b> .....	3
II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES .....	4
<b>II.1. Antecedentes</b> .....	4
<b>II.2. Hechos relevantes del caso</b> .....	5
III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS .....	10
IV. POSICIÓN DE LA CANDIDATA .....	12
V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS .....	14
VI. CONCLUSIONES .....	36
VII. RECOMENDACIONES .....	37
BIBLIOGRAFÍA .....	38



## PRINCIPALES DATOS DEL CASO

<b>N° de Expediente</b>	3266-2022-SUNARP/TR
Área(s) del derecho sobre las cuales versa el contenido del presente caso	Derecho Registral, Derecho Civil, Derechos Reales y Derecho de Sucesiones
Identificación de las resoluciones y sentencias más importantes	II Pleno Registral Resolución N° 218-2009-SUNARTP-TR-L Resolución N° 1241-2009-SUNARP-TR-L Resolución N° 1587-2012-SUNARP-TR-L Resolución N° 1133-2012-SUNARP-TR-L Resolución N° 027-2014-SUNARP-TR-L Resolución N° 370-2014-SUNARP-TR-L
Demandante/Denunciante	Raúl Fernández Valderrama
Demandado/Denunciado	
Instancia administrativa o jurisdiccional	Instancia administrativa
Terceros	Herederos de Victoria Quispe Centeno
Otros	

## I. INTRODUCCIÓN

### I.1. Justificación de la elección de la resolución

La Resolución N° 3266-2022-SUNARP/TR demuestra que los Registradores Públicos son humanos que pueden cometer errores en sus principales funciones de calificación e inscripción de títulos. Durante la calificación del título correspondiente a la inscripción del traslado de dominio sobre el bien inmueble a la sucesión intestada, la Registradora Pública cometió un gran error – no constatar la identificación de la titular registral del predio a través de los múltiples mecanismos que posee la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) para su verificación, originando un nuevo caso de homonimia en los Registros Públicos.

La errónea calificación de títulos otorga validez y eficiencia a actos que nunca debieron inscribirse en los Registros Públicos, disrumpiendo el correcto funcionamiento de nuestro ordenamiento jurídico y vulnerando la fe que terceros otorgan a nuestros registros. En virtud de ello, considero necesario analizar la normativa vigente que regula la función pública de calificación de títulos por los Registradores Públicos, así como sugerir mejoras para evitar que casos como éste no se repitan en el año 2023, a pesar de las herramientas de interoperabilidad que actualmente posee los Registros Públicos y, en general, el Estado.

En adición a ello, considero pertinente analizar si el Tribunal Registral - como órgano de segunda instancia administrativa registral- o los Registradores Públicos tienen facultades suficientes para disponer la cancelación de asientos registrales, a pesar del reconocimiento expreso de dicha facultad para las autoridades jurisdiccionales y tribunales arbitrales.

Por tanto, la Resolución N° 3266-2022-SUNARP/TR permite discutir qué efectos tienen la inscripción errónea de asientos registrales en casos de

homonimia y qué medidas ha tomado y puede tomar la SUNARP para evitar que dichos actos adquieran los efectos que otorga nuestro Registro Público.

## **I.2. Presentación del caso y análisis**

Este informe se basa en los problemas jurídicos encontrados en la Resolución N° 3266-2022-SUNARP/TR, por el cual el Tribunal Registral cancela la inscripción del asiento registral de traslado de dominio a los herederos de la señora Victoria Quispe Centeno, en virtud de la inexistencia causal del asiento registral al estar frente a un caso de homonimia.

Ante ello, se analizará el procedimiento de calificación registral de títulos a cargo de los Registradores Públicos para brindar sugerencias normativas, con el fin de evitar casos parecidos a éste, que únicamente vulneran la legitimidad que le brindamos a los Registros Públicos.

En adición a ello, se analizará los principios registrales vulnerados en el presente caso, y se enfatizará en la incertidumbre jurídica que se genera cuando los Registradores Públicos cometen errores en sus funciones. También se discutirá la facultad de los Registradores Públicos -y, especialmente, del Tribunal Registral- para cancelar la inscripción de asientos registrales. Por último, se enfatizará los efectos que puede acarrear la errónea inscripción de títulos en los Registros Públicos, en tanto perjudica y brinda incertidumbre jurídica a nuestro ordenamiento.

## II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES

Seguidamente, se detalla los principales hechos en el presente caso y sobre los que versa la Resolución:

### II.1. Antecedentes

- La señora Victoria Quispe Centeno, identificada con Libreta Electoral N° 0957043, adquirió el predio ubicado en Mz. V Lote 10, el cual se encuentra localizado en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima (en adelante, el “Predio”), en virtud del título otorgado por el Concejo Provincial de Lima de fecha 27 de junio de 1983.
- Con fecha 5 de enero de 1987, se registra en el Asiento N° 00001 en la Partida Electrónica N° P03121803 del Registro de Predios de Lima, correspondiente al Predio, el dominio del Predio a favor de su titular registral - la señora Victoria Quispe Centeno.
- Con fecha 2 de abril de 2021, fallece la señora Victoria Quispe Centeno, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 06871908.
- Mediante Acta Protocolar de Sucesión Intestada de fecha 25 de junio de 2021, otorgada por el Notario Público de Lima, doctor Raúl Fernández Valderrama, se declara como herederos de la fallecida Victoria Quispe Centeno a sus hijos: Carlos Enrique Sobrados Quispe, Miguel Ángel Sobrados Quispe, Óscar Alberto Sobrados Quispe y Rubén Eduardo Sobrados Quispe (en adelante, los “Herederos”).
- Con fecha 5 de junio de 2021, la Registradora Pública, Liliana Isabel Arrunátegui Anicama, anota preventivamente la solicitud presentada por Rubén Eduardo Sobrados Quispe, respecto a la sucesión intestada de la causante fallecida, en el Asiento N° B00001 de la Partida Electrónica N° 14693763 del Registro de Sucesiones Intestadas de la Oficina Registral de Lima.

- Posteriormente, en el Asiento N° A00001 de la Partida Electrónica N° 14693763 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima, el Registrador Público, Donato Andrés Zavala López, inscribió la sucesión intestada de la fallecida en los Registros Públicos. Además, se declara como herederos a sus hijos.

## **II.2. Hechos relevantes del caso**

### **a) Traslado de dominio del Predio a los Herederos**

Mediante solicitud de fecha 7 de agosto de 2021, el Notario Público de Lima, doctor Raúl Fernández Valderrama, solicita a los Registros Públicos la transmisión de la titularidad sobre el Predio a la sucesión intestada definitiva de la señora Victoria Quispe Centeno.

Con fecha 20 de agosto de 2021, la Registradora Pública, Doris Valverde Vara Cadillo, inscribe la sucesión intestada de la señora Victoria Quispe Centeno, así como la transferencia de dominio a favor de los Herederos, en el Asiento N° 00002 de la Partida Electrónica del Predio.

### **b) Errónea calificación del asiento registral de traslado de dominio del Predio**

Mediante Oficio N° 39-2022, la Registradora Pública, Doris Valverde Vara Cadillo, comunica al Notario Público de Lima, doctor Raúl Fernández Valderrama, que había tomado conocimiento de un supuesto error respecto a la calificación del título de la transferencia de titularidad del Predio a favor de los Herederos, así como admitió su error en la inscripción.

### **c) Solicitud de cancelación del asiento registral de traslado de dominio a favor de los Herederos**

Con fecha 28 de junio de 2022, el Notario Público de Lima, doctor Raúl Fernández Valderrama, presentó el Título N° 2022-1869403 de la Oficina Registral de Lima, por el cual solicitó la cancelación del Asiento

N° 00002 de la Partida Electrónica del Predio en virtud de la inexistencia del acto causal (en adelante, el “Título”).

En adición, señaló que había procedido a hacer las verificaciones correspondientes y pudo determinar que la titular registral y la fallecida, ambas identificadas como Victoria Quispe Centeno, eran diferentes personas en razón de varias características que las diferenciaban, tales como documento de identidad, fecha de nacimiento y estado civil.

#### **d) Tacha del Título**

Con fecha 11 de julio de 2022, el Registrador Público, el señor Néstor Wilfredo Castro Robles, tacha el Título de forma sustantiva, indicando que procedía a tachar el título, de acuerdo con lo indicado en el artículo 42° del T.U.O. Reglamento General de los Registros Públicos, dado de que se ha solicitado la cancelación del Asiento N° 00002 de la Partida Electrónica N° P03121803 (Título Archivado N° 2176633 de 16 de agosto de 2021), en mérito del artículo 95° del antes mencionado T.U.O., a efecto de que se cancele el traslado de la sucesión intestada de la Sra. Victoria Quispe Centeno.

No obstante, el Registrador Público agrega que en el título cuya cancelación se solicita, sí se cumple con indicar que el artículo 95° del RGRP, el cual prevé dos supuestos: (1) cuando los títulos archivados no contengan el acto que se publica en el asiento respectivo; o (2) cuando el asiento se haya practicado sin contar con una solicitud de inscripción.

Adicionalmente, el Registrador Público agrega:

*“En el presente caso, al momento de solicitarse la inscripción del asiento 00002, se efectuó correctamente, pues se extendió el asiento conforme a la rogatoria. Por lo tanto, el título archivado contiene el acto que se publicita (sí contiene el acto causal y la rogatoria), toda vez que de manera posterior a la inscripción se ha advertido el supuesto de homonimia señalado en su escrito presentado con fecha 22/6/2022, por lo que no procede la cancelación de asiento pues se requieren supuestos distintos a los invocados en el Reglamento*

*General de los Registros Públicos y la Ley N° 30313, salvo recurso de apelación registral contradictorio o que ésta sea dispuesta por el órgano jurisdiccional competente.*

*Cabe indicar si en anterior oportunidad se le ha indicado de un supuesto error al momento de la extensión del asiento 00002 de la partida P03121803, conforme señala en su escrito, haciendo referencia al Oficio N° 39-2022-SUNARP-ZRIX-SEDE LIMA CPI-IR-16°, deberá proceder conforme a los supuestos de rectificación por error recogidos en el Reglamento, debiendo recalcar que conforme el título archivado N° 2176633 de 16/08/2021, la rogatoria fue el traslado de la sucesión inscrita en la Partida N° 14693763 a la partida P03121803 del Registro de Predios, por lo que la inscripción fue exacta respecto a la rogatoria.*

*Criterios similares se recogen en las Resoluciones N° 2461-2022-SUNARP-TR de fecha 23/6/2022 y N° 2285 -2022-SUNARP-TR de fecha 10/6/2022.”*

**e) Apelación de la tacha del Título**

Con fecha 27 de julio de 2022, el Notario Público de Lima, doctor Raúl Fernández Valderrama, apela la tacha emitida por el Registrador Público, en virtud de los siguientes argumentos:

- La cancelación solicitada es procedente, al encontrarse dentro del supuesto del artículo 95° del T.U.O. del Reglamento General de Registros Públicos, al no existir acto causal, dado que la propietaria del predio inscrito en la Partida Electrónica N° P03121803, a la fecha se encuentra viva. Por ello, no corresponde inscribirse una transferencia de dominio por sucesión cuando no se acredita el fallecimiento de la titular registral.
- Mediante Oficio N° 39-2022, la Registradora Pública, Doris Valverde Vara-Cadillo, admite su error en la inscripción del traslado de dominio.

- El título de traslado de dominio no fue calificado de acuerdo al procedimiento contemplado en la normativa de los Registros Públicos, ya que debió haber sido materia de observación a fin de que se solicite otros documentos o instrumentos públicos que determinen que la titular registral del predio se trata de la misma persona fallecida.
- En el proceso de calificación se debe tomar en cuenta lo dispuesto en la Resolución N° 028-2014-SUNARP-TR-L con fecha 7 de enero de 2014, respecto a la cancelación de asientos registrales por homonimia, según la cual procedería cancelar el asiento de traslación de dominio por sucesión intestada por inexistencia del acto causal (bajo los requisitos señalados en el artículo 95° del RGRP) si se verifica que, al momento del fallecimiento del causante, el otro titular registral del bien inmueble con el mismo nombre (homónimo), aun se encontraba vivo”.

A consecuencia de la presentación de la apelación a la tacha Título, se inscribió el Asiento N° 3 en la Partida Electrónica del Predio, el mismo que indica que se ha interpuesto un recurso de apelación a la denegatoria de inscripción del Título, respecto a la cancelación de inscripción del Asiento N° 00002.

**f) Resolución N° 3266-2022-SUNARP/TR**

Con fecha 18 de agosto de 2022, el Tribunal Registral (en adelante, “TR”) emitió la Resolución N° 3266-2022-SUNARP-TR (en adelante, la “Resolución”), por la cual revocó la tacha sustantiva y dispuso la inscripción de la cancelación del asiento correspondiente al traslado de dominio en la Partida Electrónica del Predio, en virtud de la inexistencia de acto causal en el asiento antes referido.

**g) Inscripción de la anotación de apelación y cancelación del asiento registral de sucesión intestada**

Con fecha 30 de agosto de 2022, el Registrador Público, Néstor Castro Robles, anotó el recurso de apelación a la denegatoria del Título en el Asiento N° 00003 de la Partida Electrónica del Predio.

En la misma fecha, el Registrador Público, Néstor Castro Robles, inscribió en el Asiento N° 00004 de la Partida Electrónica de Predio, la cancelación del Asiento N° 00002 correspondiente al registro de la sucesión intestada debido a que se ha advertido que existió homonimia entre la causante y la titular registral del Predio. En adición a ello, se indica que se restituye la titularidad registral sobre el Predio a la señora Victoria Quispe Centeno.



### **III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS**

A continuación, se presentan los problemas jurídicos identificados a partir del análisis de la Resolución y del caso concreto:

#### **III.1. Problema principal**

En el presente caso, ¿puede unilateralmente la SUNARP -a través de sus Registradores Públicos y el TR- cancelar la inscripción del asiento registral por inexistencia del acto causal? O, ¿es la cancelación de asientos registrales solo una facultad conferida a los órganos jurisdiccionales y tribunales arbitrales?

- a. Las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos
- b. La cancelación de asientos registrales por órganos jurisdiccionales y tribunales arbitrales
- c. La cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación
- d. La cancelación de asientos registrales por inexistencia del acto causal o de la rogatoria
- e. La cancelación de asientos registrales por homonimia

#### **III.2. Primer problema secundario**

¿Qué principios registrales se vulneran en el presente caso?

- a. El principio de legalidad
- b. El principio de tracto sucesivo
- c. El principio de fe pública registral

#### **III.3. Segundo problema secundario**

Respecto al presente caso y otros similares, ¿qué aspectos normativos pueden mejorarse para erradicar la inscripción errónea de asientos registrales por homonimia y, de esa manera, impedir la continua incertidumbre jurídica en los Registros Públicos?

- a. ¿Qué mecanismos actualmente posee la SUNARP para la verificación de la identidad de los intervinientes del título?
- b. ¿Qué aspectos pueden implementarse en la normativa registral para evitar que casos de homonimia afecten el sistema registral?



#### **IV. POSICIÓN DE LA CANDIDATA**

##### **IV.1. Respuestas preliminares al problema principal y problemas secundarios**

- a. En el presente caso, ¿puede unilateralmente la SUNARP -a través de sus Registradores Públicos y el Tribunal Registral- cancelar la inscripción de asientos registrales por inexistencia del acto causal? O, ¿es la cancelación de asientos registrales solo una facultad conferida a los órganos jurisdiccionales y tribunales arbitrales?**

Soy de la opinión que la cancelación de asientos registrales por inexistencia de acto causal o de rogatoria, en virtud del artículo 95° del Reglamento General de los Registros Públicos, no es de aplicación en el presente caso, puesto que la solicitud de inscripción del traslado de dominio del Predio a favor de los Herederos está contenida en el título archivado. En consecuencia, solo los órganos jurisdiccionales y los tribunales arbitrales son las autoridades con facultades suficientes para cancelar la inscripción del título antes referido.

- b. ¿Qué principios registrales se vulneran en el presente caso?**

Considero que, en la inscripción del título de traslado de dominio a favor de los Herederos por parte de la Registradora Pública, se han vulnerado los principios de legalidad, legitimación, tracto sucesivo y fe pública registral.

- c. Respecto al presente caso y otros similares, ¿qué aspectos normativos pueden mejorarse para erradicar la inscripción errónea de asientos registrales por homonimia y, de esa manera, impedir la continua incertidumbre jurídica en los Registros Públicos?**

Con el fin de implementar la obligatoriedad de verificación de la identidad de los otorgantes de actos jurídicos y los titulares registrales por los Registradores Públicos, y añadir un nuevo mecanismo legal para la cancelación de asientos registrales en sede administrativa en casos de homonimia, opino que el texto legal pertinente para su modificación es el Reglamento General de los Registros Públicos.

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

En el presente caso, considero que la cancelación de asientos por inexistencia de acto causal no es el mecanismo adecuado para la cancelación del asiento de traslado de dominio del Predio a favor de los Herederos.

Además, opino que el análisis de los Registros Públicos no se extendió lo suficiente en las consecuencias que la inscripción de un asiento que padece de inexistencia del acto causal puede generar en la legalidad, legitimidad y publicidad que le brindamos a los Registros Públicos como ciudadanos; así como tampoco se explayó en las medidas que SUNARP ha implementado en los últimos años para promover la interoperabilidad con RENIEC, con el objeto de evitar que casos como éste se repitan.

Por ello, también considero relevante que este informe jurídico presente propuestas de reforma de la normativa actual que regula los Registros Públicos, para evitar que casos de homonimia afecten nuestro ordenamiento jurídico y que éstos puedan desplegar en mayores consecuencias legales entre las personas intervinientes y hasta puedan afectar a terceros de buena fe.

## V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

**V.1. En el presente caso, ¿puede unilateralmente la SUNARP -a través de sus Registradores Públicos y el Tribunal Registral- cancelar la inscripción de asientos registrales por inexistencia del acto causal? O, ¿es la cancelación de asientos registrales solo una facultad conferida a las autoridades jurisdiccionales y tribunales arbitrales?**

En el presente caso, el TR, como segunda instancia en el procedimiento registral, ejerció su facultad de cancelación de asientos registrales en virtud del artículo 95° del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante, "RGRP"), alegando que no existía acto causal en la inscripción de la transferencia de titularidad sobre el Predio a favor de los Herederos, puesto que la titular registral del Predio no era la persona fallecida indicada en la solicitud presentada por el Notario Público de Lima, Raúl Fernández Valderrama.

No obstante, el Código Civil (en adelante, "CC") -norma de mayor jerarquía jurídica que los reglamentos emitidos por SUNARP- reconoce que dicha facultad le pertenece a los órganos jurisdiccionales y tribunales arbitrales.

En virtud de ello, considero pertinente discutir y, en consecuencia, determinar qué autoridades dentro de nuestro ordenamiento jurídico tienen facultades para la cancelación de la inscripción de los asientos registrales.

### **a. Las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos**

El 16 de octubre de 1994, se emitió la Ley N° 26366, la cual fue publicada en el Diario Oficial El Peruano. Esta ley estableció el "Sistema Nacional de los Registros Públicos" y creó la SUNARP. En el inciso b) del artículo 3° de dicha ley, se establece que la

intangibilidad del contenido de los asientos registrales inscritos en los Registros Públicos es una garantía del dicho sistema, a menos que exista un título modificatorio o una sentencia judicial definitiva.

Manuel Soria indica que los asientos registrales son intangibles dado que no es posible su modificación o alteración, salvo los casos excepcionales en los que se rectifiquen o se declare por voluntad del titular inscrito mediante otro título o por sentencia firme. Es así que, la protección judicial genera una tutela especial que reviste a los asientos registrales, por la cual no cabe la posibilidad de su alteración sin una declaración judicial. (2012: 472)

Ante ello, considero que dicha intangibilidad que se le otorga al contenido de los mencionados asientos registrales brinda seguridad jurídica para aquellos que depositan su fe en los Registros Públicos, la cual también es considerada una garantía conforme al literal d) del artículo 3° de la referida ley.

Respecto a ello, el TR indicó, en el numeral 6 de su análisis en la Resolución N° 1133-2012-SUNARP-TR-L, que es importante destacar que los registros en el sistema registral son inalterables y solo pueden ser declarados inválidos mediante una sentencia judicial firme. Ello significa que, hasta que la invalidez de la inscripción del asiento registral o del título en base al cual se realizó dicha inscripción no sea declarada por un juez, estos servirán como base para la evaluación de los títulos que buscan acceder a los Registros Públicos, y sus efectos no podrán ser ignorados en sede registral.

En este sentido, el TR agrega que no corresponde a los Registros Públicos -los Registradores Públicos o el TR- desestimar los efectos de una inscripción debido a supuestas irregularidades en su inscripción, ya que de lo contrario, los títulos ya registrados estarían sujetos a una revisión constante y cambiante, lo cual no cumpliría con el propósito del registro de brindar seguridad jurídica a los ciudadanos.

En ese sentido, se precisa que, a menos que se declare judicialmente mediante sentencia firme la invalidez de un asiento registral, éste seguirá gozando de los efectos de su inscripción en los Registros Públicos, ya que lo contrario significaría que el título del asiento estaría en permanente calificación; vulnerando así la seguridad jurídica que caracteriza a nuestro sistema registral y promoviendo la intangibilidad de los asientos registrales.

Cabe señalar que la garantía de intangibilidad de los asientos registrales (recogida en la Ley N° 26366), no reconoce la facultad del Registrador Público, en su calidad de el autor del asiento registral, ni del TR de alterar unilateralmente el contenido de las inscripciones. (Soria 2012: 472)

Frente a lo expuesto, puedo afirmar que, bajo la garantía de intangibilidad del Sistema Nacional de los Registros Públicos, se establece que es necesaria la actuación de un tercero -la autoridad jurisdiccional o por el mismo titular registral- para que se modifique el contenido del asiento registral.

#### **b. La cancelación de asientos registrales por órganos jurisdiccionales y tribunales arbitrales**

En el Título Preliminar del RGRP, el Artículo VII define el principio de legitimación, el cual establece que los registros se consideran precisos y válidos, y que tienen plenos efectos legales, legitimando al titular registrado para actuar de acuerdo con dichos registros.

No obstante, precisa que dicha presunción de exactitud y validez del asiento registral y los efectos que éste produzca, están condicionados a que no se rectifique su contenido de acuerdo con los términos establecidos en el RGRP o la declaración judicial que dicte su invalidez.

El RGRP se aprobó mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 195-2001-SUNARP-SN de fecha 19 de julio de 2001; es decir, siete años después de la publicación de la Ley N° 26366.

Con la entrada en vigor del RGRP, se abrió la posibilidad de que se despoje del asiento registral su presunción de exactitud y validez si se rectifica su contenido conforme a los mecanismos indicados en el RGRP o una autoridad jurisdiccional que declare la invalidez del acto inscrito; contrario a lo que indica la Ley N° 26366, que se puede vulnerar la intangibilidad de los asientos registrales mediante intervención de un juez.

Al respecto, el artículo 90° del RGRP señala que, en concordancia con el artículo 2013° del CC, corresponde exclusivamente a los órganos jurisdiccionales la declaración de invalidez de los asientos registrales. Y, en consecuencia, no resultaría procedente en nuestro ordenamiento jurídico que mediante rectificación -sea a solicitud de parte o de oficio- se produzca dicha declaración.

Por la lectura del artículo antes citado, se puede deducir que solo son los órganos jurisdiccionales las autoridades con facultad suficiente como para declarar como inválido un acto inscrito en los Registros Públicos. De la misma manera, se insinúa que los Registrados Públicos, actuando de oficio, o terceros en su calidad de titulares registrales, puedan alterar el contenido -derecho o acto jurídico- de los asientos registrales.

Mediante la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30313 del año 2015, se modificó el texto del artículo 2013° del CC, agregando que se continúa con la presunción de certeza y eficaz del contenido del asiento registral "*mientras no se rectifique por las*

*instancias registrales o declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme”.*

Además, se agregó que la cancelación del asiento registral puede llevarse a cabo a través de un procedimiento administrativo cuando se demuestre la suplantación de identidad o la falsificación de documentos, siguiendo los supuestos establecidos de acuerdo con las normas vigentes.

El nuevo texto del artículo 2013° del CC abrió las puertas a que se reconozca que existen otras autoridades en nuestro ordenamiento jurídico que pueden declarar la invalidez de un acto inscrito en los Registros Públicos, en adición a la autoridad señalada explícitamente en el RGRP.

Es más, especifica qué formalidades deben cumplir los instrumentos que pueden despojar de validez y eficacia al contenido de los asientos registrales, indicándose que son las resoluciones judiciales y laudos arbitrales de naturaleza firme. Ello es porque las resoluciones judiciales y laudos arbitrales de naturaleza firme son definitivas para el proceso y no cabría la posibilidad de presentar un recurso de impugnación sobre ellas.

De esa forma, la Ley N° 30313 introdujo en el artículo 2013° del CC - norma de mayor rango que el RGRP- el otorgamiento de facultades a los tribunales arbitrales para declarar la invalidez de un acto inscrito en los Registros Públicos y solicitar la cancelación de su inscripción.

**c. La cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación**

El 26 de marzo de 2015, se promulgó la Ley N° 30313, la cual fue publicada en el Diario Oficial El Peruano. Esta ley tiene como finalidad establecer disposiciones relacionadas con la oposición durante el

procedimiento registral y la cancelación de asientos registrales en la SUNARP en casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos presentados como parte de los títulos.

Respecto a ello, el artículo 7° del Reglamento de la Ley N° 30313, aprobado mediante Decreto Supremo N° 010-2016-JUS, señala que se puede presentar la formulación de oposición o cancelación, siempre que se cumplan con los supuestos señalados en la norma.

Adicionalmente, el Reglamento señala que se considerará como “asiento registral irregular” a toda inscripción respaldada por un título que contenga un instrumento total o parcialmente falsificado, o cuando haya ocurrido una suplantación de identidad por parte del otorgante o compareciente durante su elaboración..

En el artículo 2° de la Ley N° 30313, se reconoce que el procedimiento registral es especial y de naturaleza no contenciosa; sin embargo, señala que cabe únicamente la admisión del apersonamiento de autoridades o funcionarios si es para el planteamiento de oposición por suplantación de identidad o falsificación de documentos. Por ello, las autoridad o funcionarios admitidos para su apersonamiento son los notarios, cónsules, jueces, funcionarios públicos o árbitros.

Es relevante destacar que si alguna de las autoridades mencionadas anteriormente llega a conocer sobre la falsificación de un documento o la suplantación de identidad en un instrumento que hayan autorizado o expedido, estarán obligadas a iniciar de oficio el procedimiento de oposición o cancelación correspondiente, sin requerir previamente una denuncia formal.

Una vez presentado el título junto con la solicitud de cancelación de un registro, se asignará a un Registrador Público, quien, al evaluar y determinar que se ajusta a las disposiciones establecidas en la Ley N° 30313, lo remitirá de inmediato al jefe zonal de la Oficina Registral

correspondiente de la SUNARP. El jefe zonal será la autoridad competente encargada de resolver las solicitudes de cancelación de registros irregulares debido a presunta suplantación de identidad o falsificación de documentos, ya sean de naturaleza notarial, jurisdiccional o administrativa. Además, dentro de sus funciones, podrá solicitar la corrección de los errores identificados, rechazar la solicitud de cancelación, declararla improcedente o admitir la solicitud de cancelación.

En caso sea admitida, el jefe zonal emitirá la resolución jefatural que dispondrá la cancelación de la inscripción del asiento registral irregular, teniendo el Registrador Público un plazo de cinco (5) días hábiles para extender el asiento cancelatorio correspondiente.

Asimismo, el artículo 5° de la Ley N° 30313 sostiene que la información contenida en los asientos registrales y las anotaciones preventivas canceladas, no perjudicará al tercero en los términos establecidos del principio de buena fe pública registral, recogido en el artículo 2014° del CC.

En vista de lo señalado en la Ley N° 30313 y su Reglamento, es pertinente señalar que, si bien es el Registrador Público quién emite el asiento de cancelación de un asiento registral irregular a causa de suplantación de identidad o falsificación de documentos, son los jefes zonales de la Oficina Registral quienes evalúan las solicitudes presentadas y disponen primordialmente si la inscripción de un asiento registral es cancelada ante los Registros Públicos.

**d. La cancelación de asientos registrales por inexistencia del acto causal o de la rogatoria**

A diferencia de lo expuesto previamente, el RGRP provee a través de su artículo 95° la posibilidad de cancelar la inscripción de asientos registrales a causa de la inexistencia del acto causal o de la rogatoria.

En sentido literal, el artículo antes señalado dice: “*se cancelarán de oficio o a petición de parte, los asientos de inscripción o de anotación preventiva cuando contengan actos que no consten en los títulos consignados como sustento de los mismos o cuando se hayan extendido sin estar comprendidos en la rogatoria de inscripción*”.

Álvaro Delgado sostiene que el acto causal no se limita únicamente al negocio jurídico que genera obligaciones; por lo tanto, constituye la causa eficiente, tanto directa como inmediata, de la inscripción. El autor ilustra esto con el siguiente ejemplo: al inscribir una transferencia de propiedad o una afectación jurídica, la causa de la transferencia (como una compraventa o una donación) o la causa de la afectación (como una hipoteca o un embargo) debe estar claramente indicada tanto en el título correspondiente como en el registro respectivo. (Delgado 1999: 258-259)

Además, el autor añade que como resultado de esta concepción y relación, la inscripción debe necesariamente reflejar el acto causal del cual se deriva, el cual debe estar claramente indicado en el título correspondiente. (Delgado 1999: 258-259)

En conformidad al punto 2 del análisis de la Resolución N° 370-2014-SUNARP-TR-L, el artículo 95° plantea dos supuestos:

- (i) El título archivado por el cual se basó la inscripción o la anotación, no contiene el acto o actos publicitados en el asiento registral.
- (ii) Uno de los actos inscritos contenido en el título archivado, no ha sido materia de rogación, sea por reserva de rogación (efectuado por el presentante del título), o por el desistimiento parcial de la rogación.

De esa manera, el artículo 95° del RGRP permite la cancelación de asientos registrales en sede administrativa, sin necesidad de intervención de las autoridades jurisdiccionales -facultad que se les ha otorgado desde la creación del sistema registral- y de los tribunales registrales.

Al respecto, considero que dicha medida fue incorporada en el reglamento antes mencionado, con el fin de salvaguardar la integridad y veracidad de los Registros Públicos, asegurando a la ciudadanía que los asientos registrales se basen en hechos jurídicos reales y existentes.

En línea con lo indicado en la Resolución N° 1587-2012-SUNARP-TR-L, dicha modalidad de cancelación de asientos registrales no incluye la reevaluación de la calificación que realizó en algún momento el Registrador Público sobre el título que será cancelado en virtud de la inexistencia de acto causal o de rogatoria. Por consiguiente, el Registrador Público o el TR deberá únicamente calificar si el título archivado contiene o no el acto publicitado en el asiento registral o, de haber verificado que sí contiene el acto publicitado, éste no fue objeto de rogatoria por haberse formulado una reserva expresa o desistimiento por el presentante del título.

**e. La cancelación de asientos registrales por homonimia**

En su escrito de apelación, el Notario Público de Lima solicita al TR tomar en cuenta lo dispuesto en la Resolución N° 027-2014-SUNARP-TR-L de fecha 7 de enero de 2014. En la mencionada resolución, el TR dispuso la cancelación del asiento de traslado de dominio por sucesión intestada por inexistencia de acto causal conforme al artículo 95° del RGRP, toda vez que se verifique que, al momento del fallecimiento del causante, el otro titular con el mismo nombre - homónimo- aún se encontraba con vida.

Asimismo, el TR señala en su resolución que el acto causal se refiere a una transferencia de propiedad a través de una sucesión intestada, y para que esto ocurra es necesario demostrar el fallecimiento de la titular registrada. Si no se puede comprobar el fallecimiento de la titular, el título de sucesión intestada no puede servir como base para publicitar la transferencia de propiedad, especialmente si el solicitante no ha proporcionado ningún registro oficial de ello.

En base al análisis anteriormente expuesto, determiné que los órganos jurisdiccionales, los tribunales arbitrales, los jefes zonales de las Oficinas Registrales de SUNARP, el TR y los Registradores Públicos son las personas con facultades suficientes para disponer la cancelación de un asiento registral por diversas motivaciones.

No obstante, quedaría pendiente la determinación en el presente caso sobre qué autoridad tiene la facultad suficiente para cancelar la inscripción del título de traslado de dominio del Predio a favor de los Herederos.

Para ello, considero pertinente señalar que el criterio establecido en la Resolución N° 027-2014-SUNARP-TR-L de fecha 7 de enero de 2014, no sería de aplicación en el presente caso, puesto que únicamente se ingresa a los Registros Públicos una solicitud de inscripción de la sucesión intestada de la causante mediante la presentación del parte notarial del Acta Protocolar de Sucesión Intestada; es decir, en adición a la inscripción de la sucesión intestada en los Registros Públicos, se extendió indebidamente por parte del Registrador Público el traslado de dominio de dos predios a favor de la sucesión intestada en el Registro de Predios.

Ante dicho caso, opino que la aplicación del artículo 95° del RGRP es acertada por parte del TR, dado que efectivamente el asiento registral de traslado de dominio a favor de la sucesión intestada carece de acto causal y de rogatoria de inscripción en el título archivado.

Es así que determino que no se puede comparar o solicitar que se aplique el criterio utilizado en la Resolución N° 027-2014-SUNARP-TR-L, ya que en el presente caso el Notario Público efectivamente solicitó ante los Registros Públicos el traslado del dominio del Predio a favor de los Herederos, indicando expresamente la partida electrónica correspondiente al Predio en dicha solicitud.

Si bien hubo un mal actuar en sus labores de calificación registral por parte de ambos Registradores Públicos debido a que no verificaron la identidad de los titulares registrales de los predios en controversia, los antecedentes de los títulos archivados y el origen de los errores cometidos son vehementemente diferentes. Por ello, no cabe la posibilidad de poder aplicar el mismo criterio adoptado en la Resolución N° 027-2014-SUNARP-TR-L en el caso materia de análisis de este informe.

Entonces, en este caso en particular, ¿es posible la cancelación de la inscripción del título de traslado de dominio del Predio a favor de los Herederos en sede administrativa? Nuestra opinión es que no se puede cancelar la inscripción del título dado que el acto causal -la solicitud de traslado de dominio del Predio a favor de los Herederos- sí se extiende en el asiento registral, además que se encuentra en la rogatoria de inscripción de dicho título.

Ello nos lleva a considerar si son los órganos jurisdiccionales, tribunales arbitrales o los jefes zonales de las Oficinas Registrales de SUNARP quiénes podrían dictar la cancelación del asiento registral de traslado de dominio a favor de los Herederos. Ante dicha interrogativa, se descarta la cancelación de asientos registrales en virtud de la Ley N° 30313, dado que no estamos ante un caso de (a) falsificación documentaria, dado que el Notario Público de Lima, Raúl Fernández Valderrama, firmó y presentó la solicitud de traslado del dominio del Predio y nunca ha alegado que se haya cometido dicho delito sobre el Acta Protocolar de Sucesión Intestada o la solicitud notarial presentada a los Registros Públicos; o (b) suplantación de identidad, debido a que sí se identificó correctamente y

en todo momento a la causante homónima y el error cometido se originó en los Registros Públicos.

Frente a ello, señalo que las únicas autoridades con las facultades necesarias para cancelar la inscripción del título de traslado de dominio del Predio a favor de los Herederos son los jueces y los tribunales arbitrales, dado que en función del artículo 2013° del CC y el Artículo VII del Título Preliminar del RGRP pueden versar sobre la validez de dicho acto y dictar que el mismo es nulo al carecer de los requisitos legales de licitud, posibilidad y formalidad; por lo que se dispondría también a la cancelación del asiento registral en los Registros Públicos.

## **V.2. ¿Qué principios registrales se vulneran en el presente caso?**

El TR indica en el punto 2 de su análisis en la Resolución que, luego de inscribirse un título, el asiento registral en el cual se traslada y publicita el acto jurídico gozará de legitimación y los efectos que dicho principio emane. Sin embargo, no se extiende respecto a cómo la errónea inscripción de este acto -el traslado de dominio de un predio a una sucesión intestada- vulneró los principios que protegen el sistema registral.

En vista de lo señalado anteriormente, considero pertinente señalar que se vulneraron en este caso los siguientes principios registrales:

### **a. El principio de legalidad**

El Artículo V del Título Preliminar del RGRP recoge la definición del principio de legalidad, el cual señala que los Registradores Públicos primeramente califican la legalidad de los títulos. Como parte de esa labor, se indica que esta comprende la verificación del cumplimiento de las elementos formales propios del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez de los actos contenidos en el título,

siendo esta última la que se consideraría que constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

Además, señala que la calificación registral comprenderá adicionalmente la verificación de los obstáculos que pudiesen emanar o se encuentren inscritas en las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho contenido en el título. En adición a ello, agrega que la calificación de la legalidad se realiza sobre la base del título presentado, de las partidas vinculadas directamente al título y sobre los antecedentes que constan inscritos en los Registros Públicos.

En adición a lo señalado, el artículo 2011° del CC indica, respecto al principio de legalidad y rogación, que en la labor de calificación registral de títulos, son los Registradores Públicos y el TR quienes propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro Público.

Con respecto a la calificación de títulos, Elena Vivar señala el mismo constituye el pilar del sistema registral en el Perú. Añade también que, de tener en consideración que la inscripción produce diferentes efectos jurídicos trascendentales -tales como la oponibilidad, prioridad, legitimación, entre otros-, es elemental que profesionales especializados en la materia actúen de manera autónoma e independiente al calificar los títulos y que éstos reúnan los requisitos exigidos por la norma para poder gozar los efectos antes señalados. (Vivar 2021:38)

Es así que se reconoce que la labor de los Registradores Públicos de calificación e inscripción de asientos registrales, conlleva a la producción de efectos jurídicos en nuestro ordenamiento jurídico y que, toda transgresión en dicha función pública, puede ocasionar que dichos efectos de oponibilidad, legitimación, prioridad y protección del

tercero de buena fe (y, adicionalmente, publicidad) se le otorgue a un título que no lo merece al originarse de un acto jurídico nulo o anulable.

En el presente caso, considero importante señalar que en el desarrollo de la función pública de calificación del título de traslado de dominio del Predio a favor de los Herederos, la Registradora Pública, Doris Valverde Vara Cadillo, vulneró el principio de legalidad debido a que:

- (i) Respecto a la legalidad: La Registradora Pública califica en esta sección que la solicitud cumpla con la forma documentaria requerida, que los otorgantes tengan la capacidad suficiente para celebrar el acto jurídico y que el mismo posea validez.

A simple vista, la Registradora Pública podría haber concluido que la solicitud notarial de traslado de dominio a favor de los Herederos sí cumplía con todos los requisitos solicitados por la norma, dado que el Notario Público es la autoridad con facultades suficientes para solicitar ante los Registradores Públicos el traslado de dominio de predios a favor de los herederos declaradas de manera testada o intestada. No obstante, en este caso, el Notario Público no tuvo la debida diligencia para verificar que la causante no era la titular registral del Predio; por lo que los Herederos no podrían ser los legítimos titulares del bien.

- (ii) Respecto a la compatibilidad: Para determinar que la inscripción del título era compatible con los Registros Públicos, la Registradora Pública debió comprobar que los otorgantes y el acto o derecho jurídico contenido en el título era compatible con los asientos registrales y los títulos archivados de la partida registral de bien inmueble.

En el documento notarial, el Notario Público de Lima, Raúl Fernández Valderrama, señala su solicitud de traslado de la

titularidad del Predio a favor de los Herederos, indicándose también que ello se ampara en la sucesión intestada definitiva inscrita en la Partida Electrónica N° 14693763 del Registro de Sucesiones Intestadas de la Oficina Registral de Lima.

En el Asiento N° A00001 de la Partida Electrónica N° 14693763 del Registro de Sucesiones Intestadas la Oficina Registral de Lima, se inscribe la sucesión intestada de la señora Victoria Quispe Centeno, además que se incluye el número de su Documento Nacional de Identidad.

Por otro lado, el Asiento N° 00001 de la Partida Electrónica del Predio, solo señala que la titular del Predio es la señora llamada Victoria Quispe Centeno. Sin embargo, del título archivado del Asiento N° 00001 de la Partida Electrónica del Predio, claramente se señala en el título otorgado por el Consejo Provincial de Lima Metropolitana que la titularidad del Predio se otorga a la señora Victoria Quispe Centeno, identificada con Libreta Electoral N° 0957043.

Asimismo, y como se desarrollará en la sección V.3 del presente informe, la Registradora Pública tenía acceso a la base de datos de RENIEC en razón de la interoperabilidad de las diferentes entidades del Estado; pudiendo haber verificado que la titular registral y la causante eran diferentes personas en base de varios aspectos: documento de identidad, estado civil, domicilio, datos sobre hijos y padres, entre otros. Por lo que la inobservancia de dicha herramienta durante la etapa de calificación del título, fue un error cometido por la Registradora Pública que pudo haber evitado la problemática presentada.

En ese sentido, del estudio de los asientos registrales y el título archivado de las partidas registrales del Registro de Sucesiones Intestadas y del Registro de Predios y de la verificación de la

base de datos de RENIEC, la Registradora Pública pudo advertir que no se encontraba frente a la misma persona (la causante y la titular registral del Predio), pudiendo haber tachado el título y no haber trasladado el acto causal de la solicitud notarial al asiento registral en la Partida Electrónica del Predio.

Por ello, puedo afirmar que, si bien el Notario Público no tuvo la debida diligencia al emitir la solicitud notarial de traslado de dominio a favor de la sucesión intestada, la Registradora Pública no cumplió correctamente con su principal función pública: calificar el título, es decir, verificar la legalidad y compatibilidad del título.

#### **b. El principio de tracto sucesivo**

El Artículo VI del Título Preliminar del RGRP indica que ninguna inscripción -exceptuando a la primera inscripción- puede ser realizada sin que antes se haya registrado o se registre el derecho del cual proviene, así como el acto anterior necesario o apropiado para su registro en los Registros Públicos.

La Resolución N° 1241-2009-SUNARP-TR-L de fecha 14 de agosto de 2009, señala que el principio de tracto sucesivo es característico y estrictamente aplicable al Registro de Predios. Al respecto, José Álvarez señala que el principio de tracto sucesivo es el encadenamiento causal de las inscripciones, ya que aspira facilitar el conocimiento preciso de los antecedentes jurídicos de un bien inmueble y los siguientes titulares registrales o los derechos reales sobre el mismo (Álvarez 2006: 152)

Al inscribir el título de traslado de dominio del Predio a favor de los Herederos, la Registradora Pública, Doris Valverde Vara Cadillo, vulneró el principio de tracto sucesivo dado que la titular registral no

era la causante; de esa manera, se rompió la cadena causal de los sucesivos titulares en la Partida Electrónica del Predio, en virtud que se trasladó el derecho de propiedad de la señora Victoria Quispe Centeno, en su calidad de titular del Predio, a través de un documento que no fue otorgado en razón del fallecimiento de la titular registral del Predio.

Como mencioné previamente en la sección II de este documento, es de suma importancia considerar todos los efectos y escenarios que puede acarrear la inscripción de un asiento registral contenido cuyo contenido carece de validez y, por ende, eficacia, como es el del presente caso sobre transferencia de titularidad del Predio a favor de los Herederos.

Debido a ello, opino que es elemental precisar que el principio de fe pública registral pudo haber sido vulnerado, si es que en este caso los Herederos hubiesen ejercido actos de disposición sobre el Predio adquirido mediante la errónea inscripción de la transferencia de titularidad a la sucesión intestada, actos tales como de división del Predio o enajenación a un tercero a título oneroso.

### **c. El principio de fe pública registral**

El principio de fe pública registral se encuentra regulado en el artículo 2014° del CC, así como en el Artículo VIII del Título Preliminar del RGRP.

Dicho principio nos indica que cuando un tercero adquiere de buena fe y a cambio de un pago algún derecho de una persona que, según los Registros Públicos, tiene la facultad de otorgarlo, dicha adquisición se mantiene válida en nuestro ordenamiento una vez que el derecho esté registrado, incluso si posteriormente se anula, rescinde, cancela o resuelve el derecho del otorgante debido a causas que no estén contenidas en los asientos registrales o en los títulos archivados.

Adicionalmente, la norma también señala que se presume la buena fe del tercero adquirente, toda vez que no se compruebe que conocía la inexactitud del registro.

La importancia del principio de fe pública registral radica en que proporciona seguridad jurídica a las partes involucradas en las transacciones que obtuvieron a su inscripción en los Registros Públicos, a pesar de adolecer de nulidad, anulabilidad o ineficacia. En ese sentido, las terceras personas que consultan los Registros Públicos pueden confiar en la información contenida, ya que existe una presunción legal de veracidad.

Dicha presunción simplifica y agiliza el tráfico jurídico, puesto que no será necesario incurrir en otras acciones como investigaciones exhaustivas sobre la validez y autenticidad de cada acto o derecho registrado.

No obstante, es trascendental indicar que el antes referido principio no es absoluto, ya que existen excepciones y situaciones en las que se puede demostrar la falsedad o inexactitud de la información registrada. Por ello, la SUNARP establece múltiples procedimientos y mecanismos para impugnar los asientos registrales por terceros ajenos al procedimiento registral inicial, y presentar argumentos y pruebas que prueben lo contrario para lograr la cancelación de un asiento registral que vulnera nuestro ordenamiento jurídico.

En caso los Herederos hubiesen transferido la titularidad del Predio a terceros en el tiempo donde el asiento registral de traslado de titularidad estaba vigente (es decir, hasta su cancelación en los Registros Públicos), un tercero ajeno al presente caso hubiese resultado perjudicado al confiar únicamente en los asientos registrales, en virtud que el primer asiento de la Partida Electrónica del Predio solamente señala que la titular del Predio es Victoria Quispe Centeno; pudiendo llevar al error a cualquier ciudadano.

**V.3. Respecto al presente caso y otros similares, ¿qué aspectos normativos pueden mejorarse para erradicar la inscripción errónea de asientos registrales por homonimia y, de esa manera, impedir la continua incertidumbre jurídica en los Registros Públicos?**

Nuestro ordenamiento jurídico ha colocado a los Registros Públicos en un pedestal, dado que, a través de la labor de calificación de títulos perteneciente a los Registradores Públicos, puedo asumir la legitimidad y oponibilidad de los actos jurídicos inscritos. En adición a ello, a través del sistema registral, se reconoce la prioridad de dichos actos y protege a terceros que obraron de buena fe. En consecuencia, la deficiente calificación registral puede llevar mayores consecuencias legales y generar incertidumbre en nuestro sistema legal.

En ese sentido, los efectos del registro -oponibilidad, legitimación, prioridad y protección del tercero de buena fe- no solo alcanzan a los intervinientes del título, sino también a terceros que confían en la labor de calificación de los Registradores Públicos, obrando de esa manera de buena fe en los diferentes actos jurídicos que celebren y se ingresen a nuestro ordenamiento jurídico.

De este modo, la preservación de la confianza en nuestro sistema legal es un bien jurídico que requiere protección, ya que garantizar la buena fe y mantener la confianza son elementos esenciales para las transacciones legales y las relaciones jurídicas entre las partes involucradas. (Serrano 2023)

Ante los múltiples casos de homonimia ante la SUNARP y la errónea inscripción de asientos registrales, es comprensible que los ciudadanos podamos cuestionar el análisis de los Registradores Públicos durante la etapa de calificación de títulos y en la inscripción de los mismos, viéndonos en una posición de supervisión de la labor de funcionarios

públicos y perdiendo la confianza que le proporcionamos alguna vez a los Registros Públicos y, en general, al Estado.

Frente a ello, considero importante explorar qué mecanismos normativos se pueden implementar para evitar que casos de homonimia sigan vulnerando nuestro ordenamiento jurídico y promueva la incertidumbre jurídica en nuestro mercado.

**a. ¿Qué mecanismos actualmente posee la SUNARP para la verificación de la identidad de los intervinientes del título?**

Por el Decreto Supremo N° 083-2011-PCM, la Presidencia del Consejo de Ministros creó la Plataforma Nacional de Interoperabilidad – PNI (antiguamente llamado “Plataforma de Interoperabilidad del Estado – PIDE”). Dicha plataforma permite la implementación de servicios públicas y el intercambio electrónico de datos entre las diferentes entidades del Estado -entre ellas, la SUNARP y el RENIEC-; promoviendo la cooperación entre dichas entidades sin distinción de su nivel de desarrollo tecnológico.

Esta plataforma facilita la ejecución de servicios públicos y la transferencia electrónica de información entre las diversas entidades gubernamentales en el Perú, incluyendo la SUNARP y el RENIEC; por lo que, su finalidad es el fomento de la colaboración entre estas entidades, sin importar su grado de avance tecnológico.

Asimismo, la norma antes señalada se indica que es obligatorio el uso del PNI por las entidades de la Administración Pública, y que el uso de dicha plataforma será gratuito.

Actualmente, la RENIEC, a través del PNI, ofrece los servicios de consulta de identificación, autenticación y verificación de DNI, acceso a las Fichas RENIEC de personas vivas y fallecidas, consulta biométrica de huellas dactilares, consulta de DNI por nombres y

apellidos (y datos de padre y madre), consulta de actos matrimoniales, entre otros.

Es así que se determina que, desde hace más de una década, la SUNARP y el RENIEC gozan de interoperabilidad como entidades pertenecientes al Estado, teniendo sus funcionarios públicos (en el caso de SUNARP, los Registradores Públicos) acceso a las diferentes herramientas que otorga Registros Públicos para verificar la identidad de los presentantes de títulos, así como de las partes que están involucradas en el acto jurídico contenido en el título.

**b. ¿Qué aspectos pueden implementarse en la normativa registral para evitar que casos de homonimia afecten el sistema registral?**

En virtud de la modificación del artículo 2014° del CC, en el cual trasladan a los ciudadanos la obligación de revisar los títulos archivado para ser considerados como terceros de buena fe registral, propongo la modificación del artículo 32° del RGRP dado que la verificación de la identidad de las partes debería ser obligatorio, y no toda vez que exista cierta incertidumbre que justifique.

Como se mencionó previamente, el uso de PNI por las entidades del Estado -es decir, SUNARP- es gratuito, por lo que su uso obligatorio por los Registradores Públicos únicamente podría generar beneficios para la ciudadanía y el Estado, al implementarse una barrera de verificación certera de la identidad de los titulares registrales de bienes y las partes suscribientes en el acto contenido en el título presentado a los Registros Públicos.

En adición a la medida antes propuesta, considero también importante implementar un nuevo supuesto de cancelación total de inscripciones o anotaciones preventivas cuando el otorgante del acto contenido en el título no es el titular registral, con el objeto de otorgar un nuevo mecanismo para poder cancelar asientos registrales en sede

administrativa para casos de homonimia, y no tener que elevar dicha problemática a sede jurisdiccional o arbitral para que versen sobre la legitimidad, validez y/o eficacia del acto jurídico.

Es importante indicar que las disposiciones propuestas no serán de aplicación única para el Registro de Predios, sino también para el Registro de Bienes Muebles. Por ello, las modificaciones serían para el RGRP y, de esa manera, fomentar (i) la verificación obligatoria de identidad de los otorgantes de los actos y los titulares registrales, (ii) la cancelación en sede administrativa de asientos registrales para casos de homonimia, y, por ende, (iii) la tutela de los derechos de propiedad de los titulares de bienes muebles e inmuebles.

Es importante señalar que las propuestas presentadas no se aplicarán únicamente al Registro de Predios, sino también al Registro de Bienes Muebles. Por lo tanto, las modificaciones se realizarían en el RGRP con el objetivo de promover:

- La verificación obligatoria de la identidad de quienes realizan los actos y los titulares registrales de dichos bienes muebles e inmuebles;
- La cancelación administrativa de asientos registrales en casos de homonimia; y,
- La protección de los derechos de propiedad de los titulares registrales de bienes muebles e inmuebles.

## VI. CONCLUSIONES

Posterior al análisis de los problemas jurídicos identificados en la Resolución y en el caso, concluyo lo siguiente:

- a) La errónea inscripción del título de traslado de dominio del Predio a favor de los Herederos en los Registros Públicos vulnera diferentes principios registrales reconocidos en el RGRP: el principio de legalidad, el principio de tracto sucesivo y, en un mayor grado, el principio de fe pública registral.
- b) Conforme al texto vigente del CC y del RGRP, los órganos jurisdiccionales y tribunales arbitrales sí están facultados de declarar la nulidad de los actos inscribibles; no obstante, se requiere para ello que la declaración esté contenida en un laudo arbitral o en una resolución judicial firme, y no se admite otro instrumento.
- c) Nuestro sistema registral carece de mecanismos legales para cancelar la inscripción de asientos en sede administrativa para casos de homonimia, pudiendo únicamente ser las autoridades jurisdiccionales y tribunales arbitrales las autoridades que tengan la facultad para poder cancelar su inscripción del Registro Público.
- d) En el presente caso, considero que entre la solicitud notarial de traslado de dominio del bien inmueble a favor de los Herederos y el Asiento N° 00002 de la Partida Electrónica del Predio, sí hay acto causal dado que el traslado de dominio del bien se refleja precisamente en el asiento registral. En virtud de ello, y en oposición de lo analizado y resuelto por el TR en la Resolución, no es posible en el presente caso la cancelación de la inscripción de dicho asiento registral en amparo de lo indicado en el artículo 95° del RGRP, o mediante otro mecanismo que ofrece Registros Públicos para la cancelación de asientos en sede administrativa.

## VII. RECOMENDACIONES

Finalmente, propongo las siguientes modificaciones normativas para evitar que casos de homonimia se inscriban al Registro Público y, con ello, se perjudique nuestro ordenamiento jurídico:

- a) Con el fin de implementar la verificación obligatoria por parte de los Registradores Públicos de la identidad de las partes intervinientes de los actos contenidos en los títulos, recomiendo la modificación del texto del artículo 32° del RGRP, según el siguiente detalle:

*“Artículo 32.- Alcances de la calificación*

*El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:*

- a) *Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción y los títulos archivados de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción. Asimismo, el Registrador ingresará a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar los datos de identificación del sujeto otorgante del acto para comprobar que se trata del titular registral;*

*(...)”*

- b) Con el fin de añadir un nuevo mecanismo de cancelación de la inscripción de asientos registrales en casos de homonimia por los Registradores Públicos o el TR, recomiendo la implementación del artículo 95-A° del RGRP, de acuerdo al siguiente texto:

*“Artículo 95-A.- Cancelación por discrepancia entre otorgante del acto y titular registral*

*Toda inscripción y anotación preventiva podrá ser cancelada, sea de oficio o a petición de parte, cuando contenga actos en los cuales el otorgante del acto y el titular registral no son la misma persona.”*

## BIBLIOGRAFÍA

ALCA, Wuilber

2014 Los Registros Públicos – Perspectivas desde la SUNARP – RENIEC”.  
Lima: Idemsa Editores.

ÁLVAREZ, José

2006 Derecho Inmobiliario Registral. Granada: pp. 152

ANTONIO SERRANO ACITORES

2023 La importancia de la confianza en el tráfico jurídico. Consulta: 8 de junio de 2023.

<https://www.antonioserranoacitores.com/confianza-trafico-juridico/>

CHIPANA, Jhoel

2018 Los Precedentes de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral. Lima: Gaceta Jurídica.

DELGADO, Álvaro

1999 Aplicación de los principios registrales en la calificación registral. Lima: Revista Ius Et Veritas, Edición 18, pp. 254 – 262.

GONZALES, Jorge

2002 Comentarios: Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos. Lima: Gaceta Jurídica.

ORTIZ, Jorge

2014 Calificación Registral de documentos administrativos: ¿Quién ve por ella? ¿Dónde estamos? ¿Hacia dónde vamos? Lima: Revista CDA.

DIEZ-PICAZO, Luis

1995 Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Madrid: Civitas, Volumen III, Cuarta Edición.

ORTIZ, Jorge

2021 La calificación registral de documentos judiciales, administrativos y arbitrales. Lima: Instituto Pacífico.

ORTIZ, Jorge

2023 Los principios que rigen la actividad registral. Lima: Instituto Pacífico.

RIMASCCA, Ángel

2015 El Derecho Registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral. Lima: Gaceta Jurídica.

SORIA, Manuel

2012 Registros Públicos. Los Contratos con Publicidad. Un recorrido a los 28 años de vigencia del Libro IX del Código Civil. Lima: Jurista Editores.

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

2002 II Pleno. Aprobado en sesión ordinaria realizada los días 29 y 30 de noviembre de 2002.

TARAZONA, Fernando

2017 El Sistema Registral Peruano y los Principios que lo rigen. Lima: Gaceta Notarial.

VÁSQUEZ, Jesús

2020 “Comentarios al artículo 2035° del Código Civil”. Código Civil Comentado. Lima: Gaceta Jurídica, Tomo X, pp. 544 – 547.

VIVAR, Elena y BERROSPI, Sergio

2021 El derecho registral. Lima: Fondo Editorial PUCP, Colección Lo Esencial del Derecho, Edición 57.



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No. - 3266 -2022-SUNARP-TR

Lima, 18 de agosto de 2022

**APELANTE** : **RAÚL FERNÁNDEZ VALDERRAMA,**  
Notario de Lima.  
**TÍTULO** : N° 1869403 del 28/6/2022.  
**RECURSO** : Escrito ingresado al Registro el 27/7/2022.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO** : Cancelación de asiento.  
**SUMILLA** :

#### **CANCELACIÓN DE ASIENTO POR HOMONIMIA**

Procede cancelar el asiento de traslación de dominio por sucesión intestada, por inexistencia del acto causal, si se verifica que, al momento del fallecimiento del causante, el otro titular con el mismo nombre (homónimo) aún se encontraba con vida.

#### **I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

Con el título venido en grado de apelación se solicita la cancelación del asiento 00002 de la partida electrónica N° P03121803 del Registro de Predios de Lima, por inexistencia del acto causal, al amparo del artículo 95 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Para tal efecto, se adjunta la siguiente documentación:

- Escrito suscrito por el notario de Lima Raúl Fernández Valderrama.

#### **II. DECISIÓN IMPUGNADA**

El registrador público del Registro de Predios de Lima Néstor Wilfredo Castro Robles denegó la inscripción formulando la siguiente tacha sustantiva:

##### **TACHA SUSTANTIVA**

Se tacha el presente título de conformidad con el artículo 42° del T.U.O. Reglamento General de los Registros Públicos, en el sentido de que se ha solicitado la cancelación del asiento 00002 de la partida P03121803 (título archivado N° 2176633 de 16/08/2021), en mérito del artículo 95° del mencionado T.U.O., a efecto de que se cancele el traslado de la sucesión intestada de la Sra. Victoria Quispe Centeno, sin embargo, se cumple con indicar que el artículo citado prevé dos supuestos: 1) cuando los títulos archivados no contengan el acto que se publica en el asiento respectivo; o 2) cuando el asiento se haya practicado sin contar con una solicitud de inscripción.

## RESOLUCIÓN No. - 3266 -2022-SUNARP-TR

En el presente caso, al momento de solicitarse la inscripción del asiento 00002, se efectuó correctamente, pues se extendió el asiento conforme a la rogatoria. Por lo tanto, el título archivado contiene el acto que se publicita (sí contiene el acto causal y la rogatoria), toda vez que de manera posterior a la inscripción se ha advertido el supuesto de homonimia señalado en su escrito presentado con fecha 22/6/2022, por lo que no procede la cancelación de asiento pues se requieren supuestos distintos a los invocados en el Reglamento General de los Registros Públicos y la Ley N° 30313, salvo recurso de apelación registral contradictorio o que ésta sea dispuesta por el órgano jurisdiccional competente. Cabe indicar si en anterior oportunidad se le ha indicado de un supuesto error al momento de la extensión del asiento 00002 de la partida P03121803, conforme señala en su escrito, haciendo referencia al Oficio N° 39-2022-SUNARP-ZRIX-SEDE LIMA CPI-IR-16°, deberá proceder conforme a los supuestos de rectificación por error recogidos en el Reglamento, debiendo recalcar que conforme el título archivado N° 2176633 de 16/08/2021, la rogatoria fue el traslado de la sucesión inscrita en la Partida N° 14693763 a la partida P03121803 del Registro de Predios, por lo que la inscripción fue exacta respecto a la rogatoria.

Criterios similares se recogen en las Resoluciones N° 2461-2022-SUNARP-TR de fecha 23/6/2022 y N° 2285 -2022-SUNARP-TR de fecha 10/6/2022.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACION

El apelante en su recurso manifiesta lo siguiente:

- La cancelación solicitada es procedente, al encontrarse dentro del supuesto del artículo 95 del Reglamento General de Registros Públicos, al no existir acto causal, porque la propietaria del predio inscrito en la partida electrónica N° P03121803, a la fecha se encuentra viva, por lo que no corresponde inscribirse una transferencia de dominio por sucesión cuando no se acredita el fallecimiento de la titular registral.
- No hay sustento alguno para que se mantenga la inscripción del traslado de dominio, más aún cuando fue la propia registradora que calificó dicha inscripción, Doris A. Valverde Vara-Cadillo, quien admitiendo su error en la inscripción, le puso en conocimiento mediante Oficio N° 39-2022, a pesar de que ella misma de oficio pudo proceder con lo solicitado, conforme lo establece el artículo 95 del Reglamento General de los Registros Públicos.
- El título debió haber sido materia de observación a fin de que el registrador solicite otros documentos o instrumentos públicos que determinen que se trata de la misma persona, así como solicitar la aclaración y/o modificación de la rogatoria, al petitorio que considere adecuado, conforme al segundo párrafo de la anotación de tacha.
- En la calificación se debió tomar en cuenta la Resolución N° 028-2014-SUNARP-TR-L del 7/1/2014, sobre cancelación de asiento por homonimia, según la cual: "Procede cancelar el asiento de traslación de dominio por sucesión intestada, por inexistencia del acto causal, si se verifica que al momento del fallecimiento del causante, el otro titular con el mismo nombre (homónimo), aun se encontraba con vida".

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

## RESOLUCIÓN No. - 3266 -2022-SUNARP-TR

### **Partida electrónica N° P03121803 del Registro de Predios de Lima**

En la citada partida se encuentra inscrito el lote 10 de la Mz. V del Pueblo Joven Jesús Poderoso en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 00001 consta registrado el dominio del predio a favor de Victoria Quispe Centeno (viuda), en virtud del título otorgado por el Concejo Provincial de Lima el 27/6/1983. Dicha inscripción se extendió en mérito del título archivado N° 6532 del 18/11/1986.

En el asiento 00002 obra inscrita la transferencia de dominio por sucesión intestada a favor de Carlos Enrique Sobrados Quispe, Miguel Ángel Sobrados Quispe, Oscar Alberto Sobrados Quispe y Rubén Eduardo Sobrados Quispe, al haber sido declarados herederos de la causante Victoria Quispe Centeno, quien falleció el 2/4/2021, según consta del asiento A00001 de la partida N° 14693763 del Registro de Sucesiones de Lima. Dicha inscripción se extendió en mérito del título archivado N° 2176633 del 16/8/2021.

### **Partida electrónica N° 14693763 del Registro de Sucesiones de Lima**

En el asiento A00001 de la citada partida consta inscrita la sucesión intestada de la causante **Victoria Quispe Centeno, con DNI N° 06871908**, quien falleció el 2/4/2021, siendo declarados como sus herederos sus hijos: Carlos Enrique Sobrados Quispe, Miguel Ángel Sobrados Quispe, Oscar Alberto Sobrados Quispe y Rubén Eduardo Sobrados Quispe; en virtud del acta protocolar de sucesión intestada del 25/6/2021 expedida por notario de Lima Raúl Fernández Valderrama. Dicha inscripción se extendió en mérito del título archivado N° 1716766 del 2/7/2021.

## **V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

Interviene como ponente la vocal Beatriz Cruz Peñaherrera.

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

- Si procede cancelar el asiento de traslación de dominio por sucesión intestada por inexistencia del acto causal.

## **VI. ANÁLISIS**

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el registrador y, en su caso, el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011

## RESOLUCIÓN No. - 3266 -2022-SUNARP-TR

del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de inscripción.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP) establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

2. La calificación registral de los títulos se ejerce en un solo momento: antes de la inscripción. Luego de inscrito el título, el asiento registral en el que se plasma el acto, goza del principio de legitimación. La legitimación adquiere sustento en la especial y profunda actividad de evaluación de los títulos que realizan las instancias registrales. La inscripción viene precedida de una calificación de la legalidad de los títulos, en sus aspectos formales y materiales, asimismo, la calificación se realiza confrontando el contenido del título con la información de las partidas registrales y, complementariamente, con los títulos archivados.

Como afirma Pau Pedrón<sup>1</sup>, la actividad estatal de organizar en un Registro la información necesaria para otorgar certeza y seguridad a las relaciones jurídicas de los privados e incentivar el tráfico económico supone una labor de control de la existencia y legalidad de los actos y contratos, y de la selección de aquellos que resulten relevantes jurídica o económicamente. Esta tarea se confía al registrador, quien se constituye en el filtro necesario y último para determinar lo que debe inscribirse y publicitarse, es decir, lo que será oponible.

3. El artículo 3 de la Ley N° 26366 establece:

“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 Civil:

---

<sup>1</sup> PAU PEDRÓN, Antonio. “Curso de Práctica Registral”; págs. 23-24.

## RESOLUCIÓN No. - 3266 -2022-SUNARP-TR

“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”.

El artículo 90 del RGRP señala:

“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.”

Concordando los artículos, tenemos que corresponde exclusivamente al órgano jurisdiccional o arbitral la declaración de invalidez de los asientos registrales, por lo que no cabe que en sede administrativa se disponga la declaración de nulidad del mismo, ya sea directamente o través de una rectificación.

**4.** De lo expuesto, colegimos que la declaración de invalidez de los asientos registrales y, por lo tanto, su cancelación, compete exclusivamente al órgano jurisdiccional o arbitral, para ello debe presentarse la resolución judicial o laudo firme que así lo disponga.

Al respecto, el artículo 107 del RGRP prescribe:

“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 solo puede ser ordenada por el órgano jurisdiccional”.

En consecuencia, si una persona se considera perjudicada por una inscripción, tiene expedita la vía judicial o arbitral para hacer valer su derecho y conseguir la cancelación del asiento por mandato judicial o arbitral.

**5.** Respecto a la cancelación de inscripciones, el artículo 91 del RGRP establece:

“Las inscripciones se extinguen respecto de terceros desde que se cancela el asiento respectivo, salvo disposición expresa en contrario. Ello, sin perjuicio que la inscripción de actos o derechos posteriores pueda modificar o sustituir los efectos de los asientos precedentes.”

## RESOLUCIÓN No. - 3266 -2022-SUNARP-TR

El artículo 94 del precitado Reglamento establece los supuestos de cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas, señalando los siguientes:

- a) Cuando se extingue totalmente el bien, la persona jurídica o el derecho inscritos;
- b) Cuando se declara la nulidad del título en cuya virtud se hayan extendido;
- c) Cuando se declara la nulidad de la inscripción o anotación preventiva por falta de alguno de los requisitos esenciales establecidos en el Reglamento correspondiente, sin perjuicio de los supuestos de rectificación de asientos previstos en este mismo Reglamento;
- d) Cuando se haya producido la caducidad de la inscripción o anotación preventiva por mandato de la Ley o por el transcurso del tiempo previsto en ella;
- e) Cuando por disposición especial se establezcan otros supuestos de cancelación distintos a los previstos en los literales precedentes. De lo establecido en dicho artículo se desprende que, acreditado el supuesto de hecho previsto en la norma mediante título suficiente, procede extender el asiento cancelatorio respectivo.

Conforme a los literales b) y c) del artículo 94 la cancelación del asiento puede extenderse, en los casos que se declare la nulidad del propio asiento o en los casos que se declare la nulidad del título.

**6.** Si bien es cierto que la declaración de invalidez de los asientos registrales es de competencia exclusiva de los órganos judiciales o arbitrales, en el artículo 95 del RGRP se regula la cancelación de los asientos en sede administrativa registral:

**“Artículo 95.- Cancelación por inexistencia del acto causal o de la rogatoria**

También se cancelarán de oficio o a petición de parte, los asientos de inscripción o de anotación preventiva cuando contengan actos que no consten en los títulos consignados como sustento de los mismos o cuando se hayan extendido sin estar comprendidos en la rogatoria de inscripción”.

Esta disposición del Reglamento ha planteado dos supuestos:

- a) Que, revisado el título archivado que dio lugar a la inscripción o anotación, se verifique que el mismo no contiene el acto o actos publicitados a través del correspondiente asiento registral.
- b) Que, revisado el título archivado, se constate que uno de los actos inscritos si bien se encuentra contenido en el título archivado respectivo, no haya sido materia de rogación, bien por reserva de la rogación (efectuado a la presentación del título) bien por el desistimiento parcial de la rogación, efectuada en primera o en segunda instancia del procedimiento registral.

## RESOLUCIÓN No. - 3266 -2022-SUNARP-TR

Esta cancelación administrativa, sin intervención del Poder Judicial, es de carácter excepcional, ya que la regla general es que la cancelación de las inscripciones sólo puede ser ordenada por el órgano jurisdiccional.

Por lo tanto, para proceder a cancelar un asiento registral por inexistencia del acto causal o de la rogatoria al amparo del artículo 95 del RGRP, es preciso que el Registrador se remita al título archivado correspondiente y concluya que el mismo no contiene el acto o actos publicitados a través del correspondiente asiento registral; o, que alguno de los actos inscritos si bien se encuentra contenido en el título archivado respectivo, no haya sido materia de rogación.

Otro supuesto de cancelación administrativa en sede registral es el previsto en el artículo 96 del RGRP, cuando se compruebe la inexistencia del asiento de presentación del título que debería sustentarla o la denegatoria de inscripción del título correspondiente, previa investigación del órgano competente. En este caso, la cancelación se extiende en mérito a resolución del jefe de la Oficina Registral respectiva, esto es, no se trata de una decisión que emite el registrador en un procedimiento registral de inscripción.

7. Debe recalcar que una vez extendida la inscripción no se vuelve a examinar si el acto cuya inscripción se solicitó reunía los requisitos para inscribirse, tales como si los documentos presentados eran suficientes, se adecuaba o no a la partida registral, entre otros.

Lo único que debe examinarse es si el título archivado contiene o no el acto o actos publicitados en el asiento registral; o, si constando en el archivado el acto publicitado, no fue objeto de rogatoria por haberse formulado reserva expresa o desistimiento.

Así se ha pronunciado este Tribunal mediante Resoluciones N° 1712-2020-SUNARP-TR-L del 28/9/2020, N° 136-2020-SUNARP-TR-T del 12/2/2020, N° 3261-2019-SUNARP-TR-L del 18/12/2019, entre otras.

8. Asimismo, el artículo 4 de la Ley N° 30313<sup>2</sup> establece los supuestos especiales de cancelación de asientos en sede registral:

“Artículo 4. Supuestos especiales de cancelación de asientos registrales  
4.1 El jefe zonal de la Oficina Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos correspondiente es competente para resolver las solicitudes de cancelación de asientos registrales por presunta suplantación de identidad o falsificación de documentos notariales, jurisdiccionales o administrativos, siempre que estén acreditados con algunos de los documentos señalados en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1 del artículo 3.

---

<sup>2</sup> Publicada por el diario oficial “El Peruano” el 26/3/2015.

**RESOLUCIÓN No. - 3266 -2022-SUNARP-TR**

4.2 La solicitud de cancelación de asiento registral solo es presentada ante los Registros Públicos por notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro, según corresponda, que emitió alguno de los documentos referidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1 del artículo 3.

4.3 En caso de que se disponga la cancelación del asiento registral, esta se realiza bajo exclusiva responsabilidad del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro que emitió alguno de los documentos referidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1 del artículo 3.

La decisión del jefe zonal de la Oficina Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de disponer la cancelación de un asiento registral es irrecurrible en sede administrativa. El plazo para la decisión de disponer la cancelación de un asiento registral se establece en el reglamento de la presente Ley”.

Dicho ello, conforme a la Ley N° 30313 y su reglamento, deben cumplirse los supuestos regulados de falsificación de documentos y suplantación de identidad, de forma taxativa, a efectos de proceder con la cancelación de asientos registrales en sede administrativa.

**9.** En el caso que nos ocupa, se solicita la cancelación del asiento 00002 (transferencia de dominio por sucesión intestada) de la partida electrónica N° P03121803 del Registro de Predios de Lima, por inexistencia del acto causal, al amparo del artículo 95 del Reglamento General de los Registros Públicos, toda vez que -señala el solicitante- dicha inscripción está referida a la sucesión intestada de una homónima de la titular registral.

El registrador tachó sustantivamente el título porque, conforme el título archivado N° 2176633 de 16/8/2021 que diera mérito al citado asiento 00002 de la partida electrónica N° P03121803 del Registro de Predios de Lima, la inscripción se extendió exactamente respecto a la rogatoria.

El apelante no comparte el criterio del registrador pues considera que existió error en la extensión del asiento, al inscribirse la transferencia por sucesión intestada a favor de los herederos de una causante que no es la titular del predio inscrito en la partida N° P03121803 del Registro de Predios de Lima, sino su homónima, siendo que la propietaria del predio *submateria* se encuentra con vida.

Corresponde analizar tal aspecto.

**10.** En la partida electrónica N° P03121803 del Registro de Predios de Lima corre inscrito el lote 10 de la Mz. V del Pueblo Joven Jesús Poderoso en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima; registrándose en el asiento 00001 el dominio del predio a favor de Victoria Quispe Centeno (viuda), en virtud del título otorgado por el Concejo Provincial de Lima el 27/6/1983. Dicha inscripción se extendió en mérito del título archivado N° 6532 del 18/11/1986.

En el asiento 00002 obra inscrita la transferencia de dominio por sucesión intestada a favor de Carlos Enrique Sobrados Quispe, Miguel Ángel Sobrados Quispe, Oscar Alberto Sobrados Quispe y Rubén Eduardo

**RESOLUCIÓN No. - 3266 -2022-SUNARP-TR**

Sobrados Quispe, al haber sido declarados herederos de la causante Victoria Quispe Centeno, quien falleció el 2/4/2021, según consta del asiento A00001 de la partida N° 14693763 del Registro de Sucesiones de Lima. Dicha inscripción se extendió en mérito del título archivado N° 2176633 del 16/8/2021.

Revisado el título archivado N° 2176633-2021, que diera mérito al asiento 00002, se aprecia que en el escrito en el que consta la rogatoria, se indica:

“Solicito la transmisión de la sucesión intestada definitiva inscrita en la partida electrónica N° 14693763 del Registro de Sucesión Intestada de los Registros Públicos de la Oficina Registral de Lima al inmueble inscrito en la partida P03121803 de los Registros Públicos de Lima. Por tanto solicito a usted señor Registrador inscribir la transferencia de dominio indicada”.

De lo expuesto, se aprecia que la transferencia por sucesión intestada se extendió en la partida del Registro de Predios indicada en la rogatoria.

Sin embargo, señala el apelante que la causante cuya sucesión intestada corre inscrita en la partida N° 14693763 del Registro de Sucesiones de Lima es homónima de la titular registral del predio inscrito en la partida electrónica N° P03121803 del Registro de Predios de Lima, siendo que esta última se encuentra con vida.

Corresponde analizar los antecedentes registrales.

**11.** En el asiento A00001 de la partida electrónica N° 14693763 del Registro de Sucesiones de Lima consta inscrita la sucesión intestada de la causante **Victoria Quispe Centeno, con DNI N° 06871908**, quien falleció el 2/4/2021, siendo declarados como sus herederos sus hijos: Carlos Enrique Sobrados Quispe, Miguel Ángel Sobrados Quispe, Oscar Alberto Sobrados Quispe y Rubén Eduardo Sobrados Quispe; en virtud del acta protocolar de sucesión intestada del 25/6/2021 expedida por notario de Lima Raúl Fernández Valderrama. Dicha inscripción se extendió en mérito del título archivado N° 1716766 del 2/7/2021.

De otro lado, en el asiento 00001 de la partida electrónica N° P03121803 del Registro de Predios de Lima se indican como datos de la titular del predio: **“Victoria Quispe Centeno (...), viuda”**.

En el título archivado N° 6532 del 18/11/1986, que diera mérito al citado asiento 00001 de la partida electrónica N° P03121803 del Registro de Predios de Lima, y que contiene el título otorgado por el Concejo Provincial de Lima el 27/6/1983, se identifica a la adquirente **Victoria Quispe Centeno con L.E. N° 0957043<sup>3</sup>**.

---

<sup>3</sup> Al respecto, téngase presente que, con el transcurso de los años, el documento de identidad ha sufrido variaciones en su estructura. Así, recién en 1984 se emitió la L.E. de

**RESOLUCIÓN No. - 3266 -2022-SUNARP-TR**

12. Realizada la búsqueda en el servicio de consulta en línea de la Base de Datos del Reniec, se obtiene la siguiente información:

- **Victoria Quispe Centeno**, identificada con **DNI N° 06871908**, fallecida el **2/4/2021**.
- **Victoria Quispe Centeno viuda de Condori**, identificada con **DNI N° 09122520**, de estado civil **viuda**, con domicilio en: Calle Los Libertadores, **Mz. V. Lt. 10 P.J. Jesús Poderoso, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima**. Esta persona se encuentra con inscripción vigente.

Como se aprecia existían dos personas con el nombre de Victoria Quispe Centeno, la primera de las cuales ha fallecido (el 2/4/2021) y cuyo número de documento nacional de identidad, así como la fecha de su fallecimiento coinciden con el número de documento de identidad y fecha de fallecimiento de la causante cuya sucesión intestada corre inscrita en la partida electrónica N° 14693763 del Registro de Sucesiones de Lima.

La segunda de las mencionadas -según la información obtenida de la consulta en línea en la Base de Datos del Reniec- está con vida y tiene datos coincidentes con la titular registral del predio inscrito en la partida N° P03121803 del Registro de Predios de Lima, como son: el estado civil (viuda) y domicilio en la dirección donde se ubica el predio *submateria* (lote 10 de la Mz. V del Pueblo Joven Jesús Poderoso en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima). Así, en la Base de Datos del Reniec constan los siguientes datos de identificación de la titular del DNI N° 09122520, **Victoria Quispe Centeno viuda de Condori**:

- **Estado civil: viuda.**
- **Domicilio: Mz. V. Lt. 10 P.J. Jesús Poderoso, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima.**

Los datos expuestos nos demuestran que existió homonimia entre la causante y la titular registral del predio *submateria*; tratándose de personas distintas y que la causante Victoria Quispe Centeno, identificada con DNI N° 06871908, y fallecida el 2/4/2021, no es la titular del predio inscrito en la partida electrónica N° P03121803 del Registro de Predios de Lima.

Así, se verifica que al momento de la calificación del título archivado N° 2176633 del 16/8/2021, estaba perfectamente diferenciada la identidad de la propietaria del inmueble inscrito en la partida electrónica N° P03121803 del Registro de Predios de Lima, con la causante inscrita

## RESOLUCIÓN No. - 3266 -2022-SUNARP-TR

en la partida electrónica N° 14693763 del Registro de Sucesiones de Lima.

**13.** Ahora bien, debemos señalar que, en nuestro sistema registral, las inscripciones se sustentan de manera inmediata y directa en los títulos; así lo dispone el artículo 7 del RGRP.

A su vez, el título que ingresa al Registro tiene una doble vertiente: en su aspecto material, constituye el acto jurídico o contrato inscribible; en su aspecto formal, es el instrumento, generalmente público, que contiene dicho acto o situación jurídica.

De acuerdo con Roca Sastre y Roca Sastre Muncunill el título inscribible en el aspecto material tiene la importancia de constituir lo que propiamente se inscribe, es decir, la materia inscribible en sentido amplio; o sea, el acto o negocio jurídico que opera la mutación jurídica real u otro registrable. En su aspecto formal, agregan los autores, el título constituye el medio adecuado para el acceso de los materiales inscribibles en el Registro<sup>4</sup>.

Como producto del procedimiento de calificación registral, la inscripción consiste en el resumen de los aspectos oponibles del acto o situación jurídica contenida en el título formal; por consiguiente, el registrador público al extender una inscripción no crea nada nuevo ni modifica el contenido del título, sólo califica su validez y lo traduce resumido en un asiento.

El asiento de inscripción surge entonces como una entidad accesoria del acto o situación jurídica que le dio origen. De allí que constituye exigencia de nuestro sistema registral que las inscripciones consignen el acto o la situación jurídica que les da origen (véanse los artículos 46<sup>5</sup> y 50<sup>6</sup> del RGRP). A esto la doctrina denomina como “principio de causalidad”.

Asimismo, el numeral IX del Título Preliminar del RGRP regula el principio de prioridad preferente, según el cual los efectos de los asientos

---

<sup>4</sup> ROCA SASTRE, Ramón y ROCA SASTRE MUNCUNILL, Luis. Derecho Hipotecario. Tomo I. Bosch Casa Editorial S.A., 1995, págs. 299-301.

<sup>5</sup> **Artículo 46.- Referencia obligatoria del acto causal e inscripción no convalidante**  
El asiento registral expresará necesariamente el acto jurídico de donde emana directa o inmediatamente el derecho inscrito, el mismo que deberá constar en el correspondiente título.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

<sup>6</sup> **Artículo 50.- Contenido general del asiento de inscripción**

Todo asiento de inscripción contendrá un resumen del acto o derecho materia de inscripción, en el que se consignará los datos relevantes para el conocimiento de terceros, siempre que aparezcan del título; así como, la indicación precisa del documento en el que conste el referido acto o derecho; la fecha, hora, minuto y segundo, el número de presentación del título que da lugar al asiento, el monto pagado por derechos registrales la fecha de su inscripción, y, la autorización del registrador responsable de la inscripción, utilizando cualquier mecanismo, aprobado por el órgano competente, que permita su identificación.

## RESOLUCIÓN No. - 3266 -2022-SUNARP-TR

registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario. En atención a la citada norma, el artículo 42 del RGRP establece lo siguiente: “El Registrador tachará el título presentado cuando: (...) c) El acto o derecho inscribible no preexista al asiento de presentación respectivo. No constituye causal de tacha sustantiva la falta de preexistencia del instrumento que da mérito a la inscripción en el supuesto de la parte final del último párrafo del artículo 40, así como tampoco la aclaración o modificación del acto o derecho inscribible que se efectúe con posterioridad al asiento de presentación con el objeto de subsanar una observación; (...)”.

Las normas expuestas ponen de manifiesto que el Sistema Registral Peruano es un sistema causalista, cuyas inscripciones se sustentan en una causa, esto es una razón constitutiva o modificativa del derecho o acto a inscribir, lo que se conoce como “acto causal”; de esa manera es objeto de publicidad el acto jurídico de donde emana directa o inmediatamente el derecho inscrito, que debe constar en el correspondiente título, lo que se conoce como título material, definido en doctrina como *la causa o razón justificativa de la adquisición del derecho o de su modificación o extinción*.

**14.** Al respecto, téngase en cuenta que conforme al artículo del Código Civil 660 del Código Civil: “Desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores.”

Borda enseña que «en sentido gramatical, suceder es entrar una persona o cosa en lugar de otra. Jurídicamente, significa continuar el derecho de que otro era titular»<sup>7</sup>. Bajo esta óptica, la *ratio legis* que descansa en la norma del precitado artículo 660 es que el sucesor a título universal adquiere los derechos y obligaciones del causante, por ello debe soportar los actos o contratos que haya celebrado en vida, sea que disminuyan o incrementen la masa hereditaria. En otros términos, por una ficción jurídica el sucesor ocupa el lugar del causante, es decir, es el continuador del causante a quien sustituye<sup>8</sup>.

---

<sup>7</sup> BORDA, Guillermo A. Manual de Sucesiones, Duodécima Edición, Editorial Perrot, Buenos Aires, 1994, pág. 9.

<sup>8</sup> Un ejemplo ilustrativo nos da Lacruz Berdejo: «[...] la sucesión universal viene a ser como el ingreso en un cargo. El designado se encuentra, al llegar a él, con una serie de asuntos en marcha, que no se han interrumpido por el cese del anterior; con un conjunto de obligaciones y convenciones, hechas o contraídas por su antecesor en cuanto titular del cargo, y que le vinculan a él, en la misma calidad. Esto sucede porque la función no deja de existir en momento alguno, aunque pueda hallarse vacante de titular. El sucesor universal asume la posición que tenía antes otro titular, respecto a un mismo patrimonio. La diferencia con el ejemplo de la asunción de un cargo estriba en que el cargo supone la existencia de una personalidad, natural o jurídica, externa, a la que se sirve o de la que es órgano (gerente de una sociedad, gobernador civil, etc.), mientras el que asume un patrimonio no sirve a otra personalidad, sino que la sustituye con la suya propia. En: LACRUZ BERDEJO, José Luis y otros. Derecho de Sucesiones, tomo V, José María Bosch Editor S.A., 1993, pág. 9.

**RESOLUCIÓN No. - 3266 -2022-SUNARP-TR**

La transferencia *mortis causa* determina entonces una subrogación en la posición del causante, de modo que sus herederos ocupan exactamente su lugar (asumen los beneficios y perjuicios de su derecho). Si ello es así, se tiene que el asiento de transferencia por sucesión no tiene una entidad propia, sino que es la prolongación del asiento donde consta el dominio del causante. En otras palabras, es la nueva expresión dominical de un mismo asiento registral. Por tanto, dicho asiento no encuentra su causa en sí mismo, sino en el asiento donde consta o debe constar el dominio del causante.

Ello importa que la transferencia de dominio por sucesión intestada tiene como presupuesto que se acredite el fallecimiento del titular registral; de no ser así, es decir, cuando no se acredita el fallecimiento del titular del predio, el título de sucesión intestada no puede ser el sustento para publicitar la traslación de dominio.

Si, en el presente caso, ha quedado demostrado que la causante Victoria Quispe Centeno, identificada con DNI N° 06871908, no es la titular del predio inscrito en la partida electrónica N° P03121803 del Registro de Predios de Lima, entonces su fallecimiento no ha dado origen a la transferencia de dominio del citado predio a favor de sus herederos como se ha registrado en el asiento 00002 de dicha partida.

Por lo expuesto, corresponde disponer la cancelación del asiento 00002 de la partida electrónica N° P03121803 del Registro de Predios de Lima, pues la traslación de dominio por sucesión intestada de la causante Victoria Quispe Centeno, identificada con DNI N° 06871908, se encuentra dentro del supuesto previsto en el artículo 95 del Reglamento General de los Registros Públicos, relativo a la cancelación por inexistencia del acto causal.

Consecuentemente, corresponde **revocar la tachá sustantiva** decretada por el registrador.

Se deja constancia que esta instancia se ha pronunciado en el mismo sentido en la Resolución N° 028-2014-SUNARP-TR-L del 7/1/2014.

Cabe señalar que el análisis efectuado no afecta la validez de la sucesión intestada de la causante Victoria Quispe Centeno, con DNI N° 06871908, inscrita en el asiento A00001 de la partida electrónica N° 14693763 del Registro de Sucesiones de Lima; sino que el título de sucesión intestada no puede ser el sustento para publicitar la traslación de dominio del predio inscrito en la partida electrónica N° P03121803 del Registro de Predios de Lima, al no ser la causante la titular del predio *submateria*.

**15.** Finalmente, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 152 del RGRP, el registrador debe efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva.

**RESOLUCIÓN No. - 3266 -2022-SUNARP-TR**

En el presente caso, revisada la partida electrónica N° P03121803 del Registro de Predios de Lima, se advierte que no consta anotado el recurso interpuesto contra la tacha sustantiva del presente título.

Por tal motivo, corresponde **disponer** que el registrador extienda la anotación del recurso de apelación interpuesto en la partida en mención.

Estando a lo acordado por unanimidad;

**VII. RESOLUCIÓN**

**1. REVOCAR** la tacha sustantiva formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima y disponer la inscripción del título señalado en el encabezamiento, previo pago de los derechos registrales que correspondan, conforme los fundamentos vertidos en la presente resolución.

**2. DISPONER** que el registrador público del Registro de Predios de Lima extienda la anotación del recurso de apelación, interpuesto contra la denegatoria de inscripción del presente título, en la partida electrónica N° P03121803 del Registro de Predios de Lima, conforme a lo dispuesto en el último considerando del análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

Fdo  
**PEDRO ÁLAMO HIDALGO**  
Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral  
**GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA**  
**BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA**  
P.bri

Firmado digitalmente por:  
SALVATIERRA VALDIVIA  
Gloria Amparo FAU 20287073580  
hard  
Motivo: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 18/08/2022 10:32:17-0500



Firmado digitalmente por:  
ÁLAMO HIDALGO Pedro FAU  
20287073580 hard  
Motivo: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 18/08/2022 11:56:18-0500



Firmado digitalmente por:  
CRUZ PEÑAHERRERA Beatriz  
FAU 20287073580 hard  
Motivo: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 18/08/2022 09:18:17-0500