

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD  
CATÓLICA DEL PERÚ**

**Facultad de Derecho**



**Programa de Segunda Especialidad en Derecho  
Registral**

La calificación registral de los títulos pendientes compatibles.

Trabajo académico para optar el título de Segunda Especialidad en  
Derecho Registral

Autor:

***Humberto Jaime Urbina Vásquez***

Asesor:

***Jorge Luis Gonzales Loli***

Lima, 2022

## Informe de Similitud

Yo, NOEMI CECILIA ANCÍ PAREDES, Coordinadora General de la Escuela de Derecho PUCP y docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, dejo constancia que el trabajo académico titulado “La calificación registral de los títulos pendientes compatibles”, del/de la autor/a URBINA VASQUEZ, HUMBERTO JAIME, asesorado por el docente de la Facultad de Derecho GONZALES LOLI, JORGE LUIS:

- Tiene un índice de puntuación de similitud de 36%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin el 02/10/2023.
- He revisado con detalle dicho reporte y Trabajo Académico, y no se advierte indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 02 de octubre del 2023.

<u>Apellidos y nombres del asesor / de la asesora:</u> GONZALES LOLI, JORGE LUIS	
DNI: 09533461	Firma:
ORCID: <a href="https://orcid.org/0000-0003-4916-4076">https://orcid.org/0000-0003-4916-4076</a>	
	Noemí Cecilia Ancí Paredes Coordinadora General Escuela de Derecho PUCP

## RESUMEN

Con el presente trabajo de investigación analizamos y estudiamos el proceder del Registrador Público en la calificación registral de títulos pendientes de inscripción referidos a una misma partida registral; por ser uno de los principios más importantes el de prioridad registral (Prioridad preferente y prioridad excluyente) en la calificación registral, siendo la existencia de éste supuesto muy seguido en el quehacer diario del Registrador Público.

Los métodos empleados son el exegetico, dogmático y funcional, como método general el analítico – sintético, pese a estar regulado la definición de títulos incompatibles, la calificación registral de títulos pendientes compatibles e incompatibles en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (TUO RGRP); algunos Registradores Públicos no tienen en cuenta o analizan la incompatibilidad o no al momento de calificar títulos pendientes vinculados a la misma partida registral; por lo que, se propone establecer de manera expresa la obligación como parte de la calificación registral el analizar y/o determinar si los títulos pendientes son compatibles o incompatibles en la esquila de observación, tacha o suspensión del título.

El Tribunal Registral aprobó un precedente de observancia obligatoria en el año 2003, referido a la calificación de títulos pendientes, en octubre del año 2020 se ha modificado el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos; sin embargo, algunos Registradores Públicos siguen calificando, suspendiendo el título presentado con posterioridad sin analizar la incompatibilidad o no de los títulos presentados en la misma partida registral.

Finalmente, se propone modificar el artículo 26 del TUO RGRP a fin de establecer como una obligación del Registrador Público y del Tribunal Registral determinar si un título pendiente es compatible o incompatible con el título presentado anteriormente, debiendo verificar y pronunciarse sobre la incompatibilidad o no de los títulos pendientes de inscripción referentes a la misma partida registral que puedan impedir de manera transitoria o definitivamente la inscripción, no siendo materia de sanción en caso el Registrador Público considere una falsa incompatibilidad.

### **Palabras clave:**

Títulos pendientes, títulos compatibles e incompatibles, calificación registral, principio de prioridad registral.

## ABSTRACT

The present research work includes the analysis of the procedure of the Public Registrar in the qualification of titles pending registration referring to the same registration item, the specific methods used are exegetical, dogmatic and functional, being the general method analytical - synthetic, despite the fact of being regulated the definition of incompatible titles, the registration qualification of compatible and incompatible pending titles in the TUO of the General Regulation of Public Registries; the Public Registrars do not take into account or analyze the incompatibility or not at the time of qualifying pending titles referring to the same registration item; therefore, it is proposed to expressly establish the obligation as part of the registry qualification to analyze and/or determine if the pending titles are incompatible or not in the obituary of observation, strikethrough or suspension of the title.

The Registry Court has approved a precedent of mandatory observance in 2003, referring to the qualification of pending titles, in October 2020 the TUO of the General Regulations of Public Registries has been modified; however, some Public Registrars continue to qualify by suspending the title presented later without analyzing the incompatibility or not of the titles presented in the same registry item.

Finally, it is proposed to modify article 26 and subparagraph b) of article 32 of the TUO of the General Regulation of Public Registries in order to establish as an obligation of the Public Registrar and the Registry Court to determine if a pending title is incompatible with the title presented previously, having to verify and pronounce on the incompatibility or not of the pending titles related to the same registration item that may temporarily or permanently prevent registration.

### **Keywords:**

Pending titles, compatible and incompatible titles, registration qualification, principle of registration priority.

## INDICE

<b>RESUMEN</b> .....	<b>ii</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>iii</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>1</b>
<b>1.1. El Registro</b> .....	<b>2</b>
<b>1.2. La calificación registral</b> .....	<b>4</b>
<b>1.3. El principio de prioridad</b> .....	<b>7</b>
<b>1.3.1. El principio de prioridad preferente</b> .....	<b>9</b>
<b>1.3.2. Principio de prioridad excluyente</b> .....	<b>12</b>
<b>1.3.2.1. Suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación</b> .....	<b>16</b>
<b>1.3.2.2. ¿Cuándo dos o más títulos son incompatibles?</b> .....	<b>17</b>
<b>1.4. Supuestos de no incompatibilidad</b> .....	<b>21</b>
<b>1.5. Proceder actual de algunos Registradores Públicos</b> .....	<b>26</b>
<b>1.6. Propuesta de calificación registral a los títulos pendientes compatibles</b> .....	<b>35</b>
<b>CONCLUSIONES</b> .....	<b>44</b>
<b>RECOMENDACIONES</b> .....	<b>45</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	<b>46</b>

## INTRODUCCIÓN

La investigación formula como interrogante ¿Cómo debe proceder el Registrador Públicos cuando existe un título pendiente de inscripción referido a la misma partida registral?, para dar respuesta se ha tenido en cuenta el principio de prioridad, las modificaciones realizadas al artículo 26 TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, según Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN de fecha 14 de octubre del año 2020.

Con la modificación se estableció la posibilidad de calificar y de ser positiva proceder a la inscripción de títulos pendientes compatibles presentados en la misma partida registral, salvo que sean incompatibles con el presentado en primer lugar. En este último caso se tiene que esperar la conclusión de la calificación del título pendiente presentado en primer lugar ya sea con la inscripción, tacha o vencimiento de vigencia del asiento de presentación.

Sin embargo, algunos registradores públicos han suspendido la vigencia del asiento de presentación del título presentado en segundo lugar sin analizar la compatibilidad de los títulos pendientes, tal como se describe en algunos pronunciamientos del Tribunal Registral emitidas posteriormente a la modificación antes señalada, así como la cita de la calificación de algunos títulos presentados a sunarp, advirtiéndose en las esquelas de observación como es la calificación por parte de algunos registradores públicos, al momento de advertir la existencia de un título pendiente presentado en la misma partida registral y otro posterior, sin analizar la compatibilidad o incompatibilidad de los mismos, tan sólo suspendiendo el asiento de vigencia de presentación y en otros casos mencionan la imposibilidad de calificar e inscribir el título posterior por existir un título pendiente en la misma partida registral.

Por lo que, luego de analizar la calificación registral, los principios de prioridad preferente y prioridad excluyente, la mención de Resoluciones del Tribunal Registral referidos a nuestro tema de investigación, proponemos la modificación de algunos artículos del TUO RGRP, a fin de contribuir y priorizar la mejora en la atención al público usuario y la seguridad jurídica, para ayudar a mejorar la calificación registral de los títulos pendientes presentados en la misma partida registral.

## 1.1. El Registro

Debemos tener en cuenta cuál es la finalidad del registro, refiriéndonos al Registro público, como lo señala el profesor Gonzales “el registro busca proteger y asegurar la transmisión y adquisición de bienes inmuebles. En definitiva, la institución se encuentra en medio del fenómeno económico de un ciclo de riqueza, creado a partir de la promoción de expedientes para que los adquirentes puedan ejercer sus derechos sin afectar circunstancias ocultas” (Gonzales 2012: 83). Sin embargo, al no estar todos los predios inscritos en el Registro de Predios, sólo algunas personas son las favorecidas de las ventajas del Sistema Registral Peruano; por lo que, se implementó programas de titulación a cargo del ya extinguido PETT (Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural) y COFOPRI, a fin de lograr la mayor cantidad de predios inscritos en SUNARP y así poder acceder al crédito, una de las ventajas, acceder a los beneficios del estado como Techo Propio, inclusive el hecho de tener un título de propiedad les genera más seguridad jurídica para que puedan invertir en sus bienes inmuebles y mejorar sus condiciones de vida, lo cual va a repercutir en su propio crecimiento económico y al final del país.

Lastimosamente algunas personas no inscriben o publicitan sus derechos por temor a ser embargados sus bienes, ante la falta de una cultura de pago y no cumplir sus obligaciones ya sean civiles o penales como consecuencia de una reparación civil por la comisión de algún delito, se amparan en el hecho que nuestro sistema registral es facultativo, ni siquiera obligatorio, menos constitutivo.

Señala Gunther Gonzales la sola inscripción no puede mantenerse como único criterio ordenador. Por ser el registro un mecanismo instrumental, no puede abarcar toda la realidad humana jurídica, rica y vibrante con diversos beneficios relacionados con la insignificante dignidad de los seres humanos involucrados. O crea de manera autosuficiente en el magnífico título "Verdad oficial" (2016: 53). Por lo que, a la fecha se habla de realidad registral y realidad extraregistral o fuera del registro, las cuales no coincide en muchas ocasiones, pero es una aspiración a que algún día si se pueda lograr esa coincidencia, es más a la fecha la mayor cantidad de predios inscritos por los programas de titulación ya no corresponde a lo que fue en su

momento de la titulación y no se ha implementado un programa o un mecanismo que permita mantener actualizado todos los predios titulados por el Estado.

Hay que asumir como principio que el registro es una creación artificial del derecho, que quiere publicar la realidad, pero no sustituirla, facilita la prueba y el ejercicio de los derechos registrados. En otras palabras, este registro no pretende ser el creador de la realidad (tanto material como jurídicamente), sino solo como un testigo privilegiado (Álvarez 2006: 42). El Registro y los principios registrales ayudan a la prueba en los conflictos judiciales y el ejercicio de los derechos contribuyendo al desarrollo económico, sabiendo los efectos jurídicos que genera el registro público (registro jurídico), a diferencia de un registro administrativo, el cual genera sólo efecto de publicidad noticia.

Es innegable la utilidad del Registro y la ayuda que brinda el Registro a las instituciones del Estado que recurrimos día a día a la información contenida en sus archivos, como bien señala José Antonio Álvarez Caperochipi, el registro es una herramienta técnica útil para el desarrollo económico, demostrando su posición como un valioso tesoro en la madurez del espíritu jurídico y el desarrollo del reconocimiento de la importancia de la propiedad y la importancia social. Este es un resultado necesario de una administración eficiente destinada a identificar de manera eficiente a los propietarios de bienes raíces, redistribuir la riqueza de la comunidad y distribuir equitativamente las cargas y cargas de los activos (2006: 6). Para lo cual es necesario mantener al Registro actualizado, debiendo facilitar el Estado el acceso de los actos registrales; actualmente, con la redacción actual del artículo 2011 del Código Civil al establecer que, en el acto de la calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral propician y facilitan las inscripciones de los títulos ingresados al Registro, lo cual ya estaba regulado, desde el año 2012, en el TUO del RGRP en el artículo 31; sin embargo, al parecer sólo es una norma declarativa, sin ninguna repercusión u obligatoriedad su cumplimiento o no por parte de los Registradores Públicos.

Es justamente sobre como realizan lo contrario algunos Registradores Públicos en la calificación registral de los títulos pendientes en la misma partida registral, al no propiciar o facilitar la inscripción, el presente trabajo de investigación.

El Registro sirve para la sociedad y para el Derecho por cuanto busca brindar seguridad jurídica, tanto dinámica como estática, inclusive pese a no ser constitutiva la transferencia de propiedad, tiene muchos beneficios la inscripción registral y es en este momento cuando las personas buscan lograr las inscripciones de sus propiedades o de cualquier acto registrable, sucede la presentación de títulos compatibles e incompatibles al registro, correspondiendo en el presente trabajo tratar la calificación registral de los títulos pendientes compatibles, por existir muchos defectos en la calificación registral, pese a las modificatorias al TUO RGRP, a los precedentes de observancia obligatoria, a resoluciones recientes del Tribunal Registral, siguen existiendo observaciones por parte de los Registradores Públicos, quienes no analizan si los títulos pendientes son compatibles e incompatibles; dependiendo de dicho análisis la forma de proceder ya sea suspendiendo el título o continuar con la calificación registral y de ser positiva proceder a la inscripción.

## **1.2. La calificación registral**

Actualmente se encuentra regulado el proceder de los Registradores Públicos cuando se han ingresado títulos al registro en el artículo 32 del TUO RGRP específicamente para nuestro trabajo en el inciso b) se establece el alcance de la calificación de los registradores públicos y tribunal registral el de verificar la existencia de títulos pendientes referidos a la misma partida que puedan impedir de manera temporal o definitiva la inscripción. De alguna forma esto constituiría una calificación conjunta tanto de los títulos pendientes referidos a la misma partida registral, como también a las partidas vinculadas pudiendo ser del Registro de Personas Naturales (poderes, sustitución régimen patrimonial, uniones de hecho, sucesión intestada o testamento) también del registro de bienes muebles (garantías mobiliarias), o del registro de personas jurídicas a fin de verificar la representación y las restricciones a las facultades de los representantes para celebrar los actos; por cuanto, actualmente con la modificación del artículo 14 de la Ley General de Sociedades el Gerente General se presume tiene facultades para celebrar actos de disposición y gravamen respecto de los bienes de la sociedad, así como celebrar cualquier acto civil o comercial, por su solo nombramiento.

Para la presente investigación se debe concordar con el artículo 29 del mismo TUO RGRP referido a la suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación en los supuestos de encontrarse pendientes de calificación dos o más títulos en la misma partida registral y los mismos resulten incompatibles, en el inciso a) “cuando no se puede inscribir o anotar preventivamente un título, por estar vigente el asiento de presentación de uno anterior referido a la misma partida registral y el mismo resulte incompatible”. Lo cual corresponde al Registrador Público determinar si es compatible o incompatible al momento de realizar la confrontación con los antecedentes registrales del título presentado en segundo lugar y no sólo proceder a suspender el título por existir un título ingresado en primer lugar en la misma partida registral y esperar la finalización de la suspensión.

Los requisitos de finalización de la suspensión no son concurrentes, basta que se cumpla con uno de los supuestos señalado por el artículo 29 del TUO RGRP para que concluya la suspensión y se culmine con la calificación de los títulos pendientes incompatibles, téngase en cuenta que en caso sean títulos pendientes compatibles no se tendría la necesidad de esperar la finalización de la suspensión, si no proceder a su calificación y si fuera positiva a la inscripción correspondiente, si fuera negativa la tacha sustantiva.

De lo cual se puede advertir que siempre se hace mención a títulos pendientes incompatibles, entendiéndose que si los títulos fueran compatibles le es permitido al Registrador calificar el título y de ser positiva proceder a su inscripción; es decir, sin respetar el orden estricto de ingreso de los títulos al diario; sin embargo, el accionar de algunos Registradores Públicos no es en tal sentido, deciden por lo general en suspender la calificación del título rezagado sin atender la supuesta incompatibilidad o compatibilidad de los títulos pendientes.

Similar a lo que sucede en el Perú en España, por cuánto tenemos mucha influencia del Derecho Registral Español, con respecto al proceder en la calificación, “el Registrador juzga con arreglo a los datos que le suministra la parte, pero además con arreglo a los antecedentes que constan en el Registro” (Concheiro 2009: 838). En la calificación registral se tiene en cuenta los antecedentes registrales y las partidas

vinculadas, lo cual es confrontado con los documentos (instrumentos públicos) presentados por el solicitante, el título va a ser calificado por el Registrador.

Asimismo, es necesario conocer como viene funcionando en Argentina la inscripción en el Registro Público, según Luis Moisset de Espanés, “los títulos de inscripción en el sistema argentino tienen acceso a los actos que actúan como causa de los títulos o mutaciones de ley registral, es decir, a los actos que actúan como fuentes de constitución, cesión y declaración. Cambios o extinción de los derechos reales representados por la sociedad. a) Artículo 2, Ley N° 17.801” (2004: 191-192). Los que serán materia de publicidad registral al lograr la inscripción en el registro, se presentan títulos, se inscriben derechos y se publicitan actos registrales.

Advierte el mismo autor también que, el artículo 8 no solo prevé el análisis de la forma externa del instrumento, sino que también requiere que el registrador compare el documento presentado con el asiento presente en el registro, que sirve como historial. “El registrador en Argentina solamente formulará observaciones al documento cuando existan defectos manifiestos” (Moisset 2004: 193-195). En el Perú se pueden realizar observaciones y en caso de defectos no subsanables se procede con la tacha sustantiva.

En el sistema español, como en nuestro sistema, sólo se comprueba legitimidad del título, más no su realidad material, la validez del título del primer declarante, la tradición de los bienes vendidos o la realidad de la entrega. Asimismo, la validez y regularidad de la transferencia de dominio garantizada no se inscribe en el registro de la propiedad (Álvarez 2006: 39). Es decir, se califican documentos públicos, más no tiene la obligación el Registrador Público de comprobar que los actos existan materialmente o realmente. En caso no sea así existen otras instituciones que se encargaran de investigar la comisión de un delito como el Ministerio Público o demandar ante el Juez declare la nulidad mediante un proceso judicial.

En general, la calificación registral puede confirmar que el título presentado constituye una verificación realizada por el Registrador Público para determinar si cumple con los requisitos del artículo 2011 del Código Civil, el TUO RGRP, las normas de cada registro, las normas especiales aplicables al acto, en relación a la

inscripción en el registro. Actualmente, la legalidad del documento requerido para el registro, la capacidad del otorgante y la validez del acto. Todos estos en atención con el contenido del documento o título formal presentado con la solicitud de inscripción, los antecedentes y de los asientos registrados, la existencia de títulos pendientes en los antecedentes registrales; debiéndose analizar su posible incompatibilidad o no del presentando con posterioridad.

### **1.3. El principio de prioridad**

Los antecedentes a nivel de códigos se encuentra establecido con el derogado Código Civil de 1936 - Ley 8305, en los artículos 1047: “No podrá inscribirse un título traslativo de dominio incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior” y en el artículo 1050: “Para oponer los derechos sobre inmuebles a quienes tienen también derecho sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone”, se estableció el principio de prioridad registral en el Perú, advirtiéndose de su lectura que hace referencia a inmuebles; sin embargo, en la actualidad es un principio registral que se aplica de manera transversal a todos los registros (predios, personas jurídicas, naturales y bienes muebles).

En el Registro de la propiedad inmueble de España, con respecto a la existencia de varios titulares de derechos incompatibles tiene ventaja quién llega primero al registro, “para que el titular de un derecho inscribible pueda obtener la plenitud de ventajas previstas, no le basta con solicitar y obtener el trámite registral; es necesario que lo haga antes que el adquirente o titular de derecho contradictorio” (Manzano 2008: 623). Similar a lo que sucede con nuestros principios registrales como el tercero registral de buena fe, de prioridad e impenetrabilidad regulados en los artículos 2014, 2016 y 2017 del Código Civil Peruano, respectivamente.

La exposición de motivos referente al artículo 2017 Libro IX del Código Civil Vigente de 1984 referido a los Registros Públicos, citada en los fundamentos de la Resolución N° 784-2015-SUNARP-TR-L, señala lo siguiente:

Este artículo contiene el principio de prioridad excluyente. Esto afecta a los títulos que no son compatibles con otros títulos que ya han sido registrados y no están sujetos a registro independientemente de la fecha en que fueron elaborados, produciéndose un cierre registral. Si el título no es compatible con el título ya registrado, el título registrado no se puede inscribir. Ahora bien, este cierre de registro se puede expresar de varias maneras.

(1) Si el título anterior está inscrito, la clausura es definitiva. Es decir, se rechazará la inscripción de títulos incompatibles, (2) Si el título anterior fue presentado únicamente para el registro, el fin del registro del título incompatible es condicional en el sentido de que depende del registro del primer título. Si el primer título no está registrado o no se inscribe, el registro del segundo título no se cerrará y podrá acceder al registro.

En el segundo supuesto antes mencionado se refiere al rango registral; además, se debe tener en cuenta que los efectos de la inscripción se retrotraen a la fecha de presentación del título, así haya sido observado y luego se hayan levantado las observaciones; es decir, siempre y cuando el título se logre inscribir; caso contrario si venció la vigencia del asiento de presentación y procedió la tacha procesal, no estamos ante un supuesto del principio de prioridad. El rango registral está referido a títulos compatibles, por cuanto los títulos presentados posteriormente si se pueden inscribir, pero se respetará un orden de preferencia.

El principio de prioridad funciona en sentido excluyente: Se excluye el primer derecho a llegar al registro, habida cuenta de las incompatibilidades sustanciales entre los derechos reales en litigio y los incompatibles que posteriormente requieran su inscripción en el registro (Art. 17 LH). En cambio, si los derechos son compatibles entre sí (por ejemplo, dos hipotecas), sólo asigna rango: el llegar primero al registro prevalece sobre el derecho a llegar después (Sanchez 2009: 115). De lo que se “advierde para que la prioridad tenga valor se requiere por lo menos dos títulos contradictorios; uno de los cuales llegó primero al recinto acogedor del Registro” (Ruiz 1952: 866). No podría hablarse de prioridad registral si sólo existiera un título pendiente de calificación registral, además tienen que ser incompatibles.

Es decir, podemos encontrarnos con dos o más títulos que fácil podrían inscribirse en la misma partida registral por ser estos compatibles y con rango diferente o

podríamos estar ante títulos incompatibles en los cuales no sería posible la inscripción del título rezagado, por eso la “preferencia del título primeramente ingresado en el Registro sobre los demás puede tener un doble juego, según qué tal preferencia sea excluyente de otro título o que tan sólo sea de mejor rango” (Roca 2008:340). Es lo que detallamos adelante referido a la prioridad preferente y prioridad excluyente contenidos en la legislación peruana, referida a los títulos incompatibles presentados en una misma partida registral.

### **1.3.1. El principio de prioridad preferente**

La legislación civil peruana ha regulado el principio de prioridad preferente en el artículo 2016 del Código Civil establece que “la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”.

Se complementa con las normas emitidas por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos en el artículo IX, del título preliminar del TUO RGRP: “Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario”.

Las dos normas antes citadas regulan al principio de prioridad preferente actualmente.

El profesor Ortiz Pasco menciona que lo dispuesto en el numeral IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, significa la aplicación de la retro prioridad registral, siempre que el acto rogado se registre (2021: 157). En razón que los efectos son retroactivos a la fecha de presentación de la solicitud de inscripción, al referirnos a hora se debe tener en cuenta a los minutos y fracción de segundo que podría existir de diferencia entre la presentación de uno y otro título.

El TUO RGRP utiliza el término “efectos” lo cual no se encuentra redactado en el Código Civil, creemos que la norma de menor rango no estaría contradiciendo al Código Civil simplemente complementa lo no estipulado en el Código Civil.

Al respecto el profesor Oscar Huerta Ayala señala lo siguiente: “el título que ingresa en primer orden al Registro tiene prioridad a la protección registral con preferencia a los que pueden ingresar o inscribirse después [...] la prioridad de los actos o derechos se determinan según el orden cronológico en el que se da la inscripción del registro” (2021: 118-121). Lo antes mencionado tiene que ver con el rango registral de los derechos que podrían coexistir en una misma partida registral, aunque en algunas oportunidades la norma ha establecido preferencia por ejemplo en los embargos en materia laboral, los cuales tendrían preferencia al momento de la ejecución.

Según el autor español García García, la prioridad, es general, “se manifiesta de dos formas distintas:

- i) Entre derechos compatibles
- ii) Entre derechos excluyentes”.

En el primer supuesto, la inscripción determina la prioridad o rango preferente del derecho inicialmente inscrito en relación con los actos o derechos que se inscriban y/o registre posteriormente. Un ejemplo evidente son los derechos del acreedor hipotecario en relación con otras hipotecas o acreedores hipotecarios (derechos compatibles) inscritas posteriormente. En este caso nos referimos al rango registral; es decir, podría existir una primera y preferencial hipoteca, una segunda, tercera o más hipotecas de menor rango, al momento de su ejecución

En el segundo supuesto, la inscripción de un derecho imposibilita la inscripción de otros derechos incompatibles, lo que corresponde al principio de prioridad excluyente previsto en el artículo 2017 del Código Civil que se analizará más adelante. No pueden coexistir dos derechos reales idénticos, salvo el caso de copropietarios o coposeedores, entre otros. Aunque a la fecha existe en algunos países la propiedad temporal o multipropiedad, en la cual un propietario es sólo por un periodo de tiempo o algunos meses del año.

Por el principio de Prioridad Preferente se puede inscribir un título de adquisición celebrada recientemente a pesar de que pueda existir otro título más antiguo de adquisición celebrado con anterioridad que no se ha presentado a Registros, siendo

muy relevante también en los casos de las hipotecas, embargos, etc., en la medida que su ejecución dependerá de su prioridad registral para que se fije su rango.

Un caso de aplicación del principio de antes señalado lo encontramos en el artículo 47 del TUO RGRP modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN, publicada el 15 octubre 2020, el cual prescribe:

“Artículo 47.- Prohibición de inscripción de títulos incompatibles

No podrá inscribirse un título incompatible con uno anterior referido a la misma partida cuyo asiento de presentación se encuentra vigente, sino luego de transcurridos los plazos aludidos en los numerales a.2 y a.3 del literal a) del artículo 29.

En los casos en que por error se hubiese inscrito un título, contraviniendo lo previsto en el párrafo anterior, procederá la calificación e inscripción, de ser el caso, del título presentado con anterioridad, dejándose constancia de esta circunstancia en el asiento. Simultáneamente se comunicará el error incurrido al superior jerárquico y al titular del derecho perjudicado, en el domicilio consignado por este en el título o, en el señalado en su documento de identidad”.

Regula el supuesto de inscripción de un título incompatible presentado posteriormente mientras no haya concluido cualquiera de los supuestos de finalización de la suspensión; asimismo, el TUO RGRP ha previsto la posibilidad de error del Registrador por omisión o comisión la inscripción sin respetar el estricto orden de presentación en el Diario de los títulos incompatibles, para lo cual deja constancia en el asiento y se comunica al superior. Lo que es aplicable a los títulos incompatibles, más no a los títulos compatibles, en los cuales si es posible su inscripción sin respetar el orden de la presentación al registro, por eso la importancia del análisis del Registrador al determinar si los títulos son compatibles o incompatibles, caso contrario la demora por el tiempo que tendría que esperar el usuario en la finalización de la suspensión.

Existen varias sentencias de la Corte Suprema respecto al principio de prioridad, pero he advertido que sólo tienen en cuenta lo señalado por el Código Civil, más no toman mucho en cuenta el TUO RGRP, como se podría advertir del análisis que hace respecto al artículo 2016 del Código Civil, la Corte Suprema en la Casación 4112-

2021 San Martín, publicada en el Diario Oficial El Peruano de fecha 31 de octubre de 2022, ha señalado lo siguiente:

“El artículo 2016 del Código Civil, que contiene el principio de prioridad, en virtud al cual se entiende que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina, a su vez y en el mismo grado, la prioridad en los derechos que otorga el registro; carece de pertinencia para la solución de la controversia, dado que, al declararse la nulidad del título de la demandante, esta no ostenta propiedad inscrita respecto al bien, por lo que, de conformidad con el artículo 2013° del Código Civil, habiéndose declarado la invalidez del asiento registral que lo contiene, este no produce efectos”.

Es decir, tiene que existir un asiento registral vigente y válido, para buscar protección en el principio de prioridad que otorga el registro y en el caso antes señalado debió argumentar la parte quién interpuso el recurso de casación con el artículo 2017 del Código Civil, claro, siempre y cuando sus asientos registrales no hayan sido declarados nulos.

En el fundamento 4.3 señala la Corte Suprema que el principio de prioridad registral preferente, en virtud al cual se entiende que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina, a su vez y en el mismo grado, la prioridad en los derechos que otorga el registro o preferencia de los derechos; no tiene como propósito excluir un derecho frente a otro por efectos, sino más bien establecer un rango de preferencia o primacía entre ellos, en función al tiempo de su inscripción y, por tanto, únicamente puede ser aplicado respecto a derechos que resulten compatibles (como sucede, v.g., con varios derechos de hipoteca o embargo inscritos sobre un mismo bien). Como ya se mencionó tiene que relación con el rango registral.

### **1.3.2. Principio de prioridad excluyente**

El principio de prioridad excluyente es aplicable al caso de títulos incompatibles con otro ya inscrito. El artículo 2017 del Código Civil prescribe: “No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior”. Aquí se produce el cierre registral o la imposibilidad de inscribir un título posterior presentado al registro.

En el artículo X del Título Preliminar del TUO RGRP se establece: “No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha”. Contrariamente a lo prescrito por el Código Civil, donde no se menciona a los títulos en espera o pendientes de inscripción, pero en ambas normas se refieren a los títulos incompatibles los cuales podrían estar en etapa de calificación, pero tenemos que tener en cuenta que los efectos se van a retrotraer a la fecha de presentación de la solicitud de inscripción; es decir, el primer título de llegarse a inscribir va a impedir la inscripción del título rezagado.

Uno de los principios registrales que coadyuvan al registrador público en la función de calificación registral, cuya aplicación se da en el momento de calificar un título en su acceso al registro, es el principio de prioridad excluyente (Ortiz 2023:259). “Al excluir al título más antiguo (que no se registró) se está demostrando que todos deberíamos llegar al registro en su momento” (Ortiz 2023:261). Sin embargo, la mayoría de personas no presentan sus títulos a Registros Públicos, inclusive para ser un tercero registral también se tiene que inscribir el derecho, muchos prefieren la clandestinidad frente a la publicidad registral, salvo que se vean en un conflicto o necesidad, ahí surge la desesperación y necesidad de inscribir, llegando a veces a encontrar títulos ya inscritos o títulos pendientes incompatibles presentados a la misma partida registral.

Al respecto el profesor Oscar Huerta Ayala (2021: 118-121) también hace mención cuando existan títulos pendientes incompatibles, está de acuerdo también con nuestra posición, con la del Tribunal Registral que en caso los títulos pendientes sean compatibles no hay problema, se puede inscribir.

Al comentar éste artículo el profesor Gonzales Loli (2020: 382), señala que el cierre registral puede producirse en los siguientes casos:

- a) Un título anterior ya inscrito, lo que determina un cierre definitivo, puesto que por regla general la vigencia de los asientos de inscripción no se encuentra sujeta a plazo alguno. Salvo los casos de prescripción o caducidad para la interposición de alguna acción judicial, o en algunos casos el levantamiento de

algún gravamen por caducidad, pese a que han estado inscrito; sin embargo, por el paso del tiempo se puede inscribir su levantamiento.

b) Un título anterior anotado preventivamente, solo en ciertos casos especiales en que la anotación preventiva determina la imposibilidad de extensión de nuevos asientos incompatibles, como ocurre en el bloqueo registral, la incautación preventiva, las medidas cautelares de no innovar o las inhibiciones de disponer o gravar. Aunque en todos los supuestos antes mencionados siempre estén sujetos a un plazo de vencimiento o cancelación por caducidad de dichas anotaciones, los cuales podrían ser días hábiles y en otros años.

c) Un título simplemente presentado con fecha anterior, en cuyo caso el “cierre registral” es provisional en cuanto al caducar el asiento, cesará los efectos del cierre registral, permitiéndose la inscripción del título incompatible presentado en segundo lugar. Es decir, se refiere a los títulos en trámite o pendientes de calificación, en los cuales no ha concluido la calificación y se encuentra vigente el asiento de presentación. Claro que, si se produce la inscripción del primero, el cierre se tornará definitivo. Téngase en cuenta que el asiento de vigencia de presentación es hasta la resolución final por parte del tribunal registral y hasta podríamos alegar que podría prolongarse de alguna forma hasta la emisión de la sentencia en el proceso contencioso administrativo; siempre y cuando se haya procedido a la anotación de demanda; pues los asientos posteriores a ésta se tienen por enervados una vez emitida la sentencia favorable al demandante.

La prioridad es muy importante en el Registro de Predios, toda vez que va a determinar si es posible o no efectuar una inscripción, o suspender la vigencia del asiento de presentación cuando en su partida registral existan títulos pendientes incompatibles, aunque debemos agregar que no sólo para el Registro de Predios como se puede advertir de los pronunciamientos de la segunda instancia registral, citadas en el presente trabajo, también es aplicable al Registro de Bienes Muebles, Personas Jurídicas y demás registros. El principio de Prioridad es aplicable de manera transversal a todos los registros existentes.

El título en trámite presentado con anterioridad no cierra el registro de manera indefinida; pues tiene una vigencia determinada durante cierto tiempo, “en el caso de un título simplemente presentado con fecha anterior, el cierre registral será

provisional, en cuanto de no inscribirse éste y caducar la vigencia de su asiento de presentación, cesarán los efectos del cierre registral, permitiéndose la inscripción del título incompatible presentado en segundo lugar” (Arauzo 2011: 45). En caso de inscribirse el título, el cierre se convertirá, como ya se señaló anteriormente, en definitivo, teniendo que recurrir al poder judicial a fin de hacer valer sus derechos y la anulación de los asientos registrales.

Al igual que en la legislación española, el cierre registral se produce, en principio, por el asiento de presentación y no por actuaciones anteriores al mismo. No obstante, el cierre que provoca el asiento de presentación es provisional, estando llamado a convertirse en cierre definitivo, cuando se practique el asiento principal, o a extinguirse en el momento en que el asiento de presentación pierda su vigencia (Valle 2021: 1502). El cierre definitivo se produce cuando un título incompatible ya se encuentra inscrito; “el Registro queda cerrado o clausurado respecto de la presentación posterior de títulos que contradigan otro u otros ya inscritos” (Lasarte 2022:387); por cuanto, el registro no debería y no podría publicitar derechos incompatibles entre sí, lo cual generaría un desorden y un caos afectando la seguridad jurídica.

La Corte Suprema ha señalado respecto al principio de impenetrabilidad registral:

finalidad

“Es conveniente hacer la distinción entre el principio de prioridad registral con el de impenetrabilidad registral. Sobre este último principio, Elena Vivar Morales señala que va dirigido a la labor del registrador, es decir, lo lleva a inhibirse de practicar una inscripción registral, cuando hay anotado en la partida registral un asiento de presentación de otro título, referido al mismo inmueble, que se encuentre con asiento de presentación vigente y es incompatible con el nuevo. Esto quiere decir que el registrador deberá abstenerse de la inscripción mientras no se produzca el vencimiento del asiento de presentación del título anotado en la partida (Cas. N° 4619-2008-Cañete)”

En el caso antes mencionado la Corte Suprema considera a los títulos pendientes incompatibles, aún no inscritos, vigentes su asiento de presentación. Por ello, se debe

calificar e inscribir de ser el caso conforme al orden de su fecha de presentación, pero al ser incompatibles el cierre registral se efectiviza al lograr inscribir el título primigeniamente presentado. Como lo señala la Corte Suprema el principio en mención está dirigido a la función de calificación del Registrador Público, pero en caso se trate de títulos incompatibles y uno de ellos provenga de un proceso judicial, ante la observación del Registrador Público, el Juez puede ordenar bajo apercibimiento de ser denunciado el Registrador, proceda con la inscripción, trasladando de esta forma la responsabilidad al Juez.

#### **1.3.2.1. Suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación**

Las normas registrales prescriben en el artículo 29 inciso a) del TUO RGRP, la suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación con relación al presente trabajo el supuesto siguiente:

“Cuando no se puede inscribir o anotar preventivamente un título, por estar vigente el asiento de presentación de uno anterior referido a la misma partida registral y el mismo resulte incompatible.

La suspensión concluye con la inscripción o caducidad del asiento de presentación del título anterior”;

Es decir, si el título presentado en segundo lugar es incompatible con uno o varios anteriores, aún pendientes de calificación, no se podrá inscribir al haber obtenido prioridad, siendo un caso de aplicación del principio registral de prioridad excluyente.

Nótese que se hace referencia títulos incompatibles; por lo que, para proceder a la suspensión tiene el Registrador Público que determinar la incompatibilidad o no de los títulos presentados o pendientes de calificación, no basta el hecho de estar presentados en la misma partida registral y estar pendientes de calificación.

Al terminar la suspensión el registrador procede a concluir con la calificación del título en el estricto orden de presentación, con la suspensión los días hábiles de vigencia del asiento de presentación no han sido contabilizados; por lo que, se tendría

plazo para subsanar observaciones o cancelar el mayor derecho liquidado, aunque algunas veces el Registrador hemos advertido que el plazo sigue corriendo pese a hacerse mención en la esquila de observación la suspensión de la vigencia del asiento de presentación.

### **1.3.2.2. ¿Cuándo dos o más títulos son incompatibles?**

Es importante determinar cuándo dos o más títulos son incompatibles, lo cual va a depender de cada caso en particular y del análisis que realice el Registrador Público o el Tribunal Registral, de alguna forma las normas registrales definen que se entiende por título incompatibles, pero es una fórmula abierta que permite interpretación, así el artículo 26 del TUO RGRP, modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN, prescribe lo siguiente:

“Durante la vigencia del asiento de presentación de un título podrá inscribirse títulos posteriores referidos a la misma partida, salvo sean incompatibles con aquel. Un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar”.

Es decir la inscripción del primer título va a impedir la inscripción del o los títulos presentados en segundo lugar, con lo cual se configuraría la incompatibilidad; caso contrario, si no impide la inscripción del título rezagado, serían títulos compatibles.

Según la interpretación sistemática con el artículo 29 y 26 del TUO RGRP, cuando en una partida registral existan varios títulos pendientes, el Registrador no debe suspender inmediatamente el título, toda vez que si son compatibles no hay problema se puede inscribir, pero en caso fueran títulos incompatibles se tendrá que suspender la vigencia del asiento de presentación.

Ya en el año 2002, el Profesor Gonzales señalaba que el principio de prioridad excluyente “sólo es aplicable en el caso títulos incompatibles y debe indicarse que la incompatibilidad debe resultar absoluta y no fundarse en supuestos de aparente imposibilidad por dificultades de técnica registral” (Gonzales 2002: 224); sin embargo, pese a haber transcurrido veinte años, además de muchas Resoluciones del Tribunal

Registral al respecto, incluso precedentes de observancia obligatoria y hasta modificaciones al Reglamento General de los Registros Públicos, se sigue cometiendo los mismos errores al momento de calificar los títulos pendientes, sin analizar si son compatibles e incompatibles, tan solo se menciona que existe un título pendiente de calificación o vigente el asiento de presentación de un título presentado con anterioridad.

El profesor Jorge Luis Gonzales Loli comentando el artículo 26 del Reglamento General de los Registros Públicos, precisa que el presente artículo es la aplicación operativa del principio de prioridad excluyente regulado en el artículo 2017 del Código Civil, extendiendo los efectos de la prioridad excluyente no sólo a los títulos inscritos sino a los pendientes de inscripción, vale decir, aquellos cuyo asiento de presentación se encuentra vigente pero no se encuentran aún inscritos.

Se debe entender como incompatibilidad, cuando señala que, se trata de casos en los que se refieren a actos o derechos excluyentes entre sí. O como señala Jose Luis Valle Muñoz la incompatibilidad se producirá entre derechos que conlleve la misma intensidad en el goce (Valle 2021: 1501). No es posible la existencia por ejemplo la existencia de dos propietarios, sin estorbarse uno al otro, salvo una copropiedad. Por eso cada caso será labor del registrador analizar la incompatibilidad.

Hace más de veintiún años, el Tribunal Registral consideraba a “dos títulos incompatibles cuando existen circunstancias que determinan para la inscripción o anotación, donde uno de ellos conlleva a la imposibilidad de la inscripción o anotación del otro, circunstancias que pueden consistir en la oposición o identidad entre los actos que integran los títulos respectivos en la Resolución N° 040-2001-ORLC/TC de fecha 25 de enero de 200” (Pozo 2019: 1433). Un ejemplo de oposición o identidad entre los actos que integran los títulos es el referido a la propiedad de un mismo predio por dos sujetos diferentes; es decir, el acto a inscribir es en el mismo rubro de títulos de dominio; lo cual debe ser tenido en cuenta al momento de calificar los títulos; sin embargo, a la fecha pareciera que para algunos registradores el hecho que exista un título pendiente en la misma partida registral bastaría para considerarlos incompatibles.

El Registrador deberá determinar la incompatibilidad, solo en el caso que esté registrado uno de los títulos; es decir, proyectándose o asumiendo que si estuviera inscrito el título presentado primer lugar, por consiguiente no implicase legalmente viable la inscripción del otro. En otros casos, no se ocasionará el cierre provisional a las nuevas solicitudes de inscripción (Gonzales 2002: 185), pues no serían incompatibles. Es parte de su labor como registrador público analizar la incompatibilidad o no. En el mismo sentido de hace 21 años lo ha vuelto a reiterar el Tribunal Registral en la Resolución N° 1119-2008-SUNARP-TR-L.

También existen casos en donde se habían presentado 40 títulos a la misma partida registral los cuales eran incompatibles con el título apelado, por tratarse sobre la compraventa de derechos y acciones respecto del predio submateria, es que, de inscribirse dichos títulos, se deberá presentar el documento en donde conste el consentimiento de todos los copropietarios del predio para efectuar el trámite de habilitación urbana. (Resolución N° 259-2010-SUNARP-TR-A de fecha 02 de julio de 2010) La solicitud de inscripción de la habilitación urbana lo realiza el titular registral y en el presente caso no se tenía la certeza de quienes serían los actuales titulares registrales.

Además, es un argumento indebido “que un Registrador denegase la inscripción de un título presentado por el mero hecho de existir uno anterior, sin distinguir si el mismo era compatible o incompatible”. (Gonzales 2020: 382) Lo cual viene sucediendo a la fecha en las esuelas de observación, pese a todas las modificaciones existentes, al precedente de observancia obligatoria del Tribunal Registral y a los pronunciamientos reiterados del mismo, he ahí la necesidad de sugerir una modificación y establecer de manera expresa como una obligación del Registrador el analizar la incompatibilidad.

Reitera la profesora Elizabeth Amado lo señalado por el profesor Gonzales Loli que “la incompatibilidad debe ser absoluta y no basadas en supuestos de imposibilidad por la dificultad de la técnica registral” (2021: 248) Por ejemplo: si han pedido la inscripción de cambio de características de un vehículo la cual está observada y luego una transferencia vehicular, se podría creer que, si se inscribe el segundo acto, ya no se podría inscribir el cambio de características por ser un nuevo titular registral; sin embargo, ese supuesto ya fue resuelto por el Tribunal Registral, al señalar que no son

incompatibles los títulos por inscribirse en rubros diferentes de la partida registral, al no existir circunstancias que determinan que el ingreso al registro del primero [cambio de características] conlleve la imposibilidad de la inscripción o anotación del presentado en segundo lugar [transferencia de propiedad], toda vez que el primer título no afectaría el dominio que se publicita en la partida registral del vehículo; así lo establece el Tribunal Registral en el fundamento 10 la Resolución N° 1147-2022-SUNARP-TR, de fecha 28 de marzo de 2022.

La incompatibilidad no sólo es exclusividad del análisis del Registrador Público, es posible también por parte de su área de catastro, como en aquellos casos en el que se tiene que emitir un informe técnico para descartar supuestos de superposición de área y no pueda determinar si dos títulos pendientes de inscripción son incompatibles, entonces en estos casos si deberá proceder a la suspensión, así lo ha establecido el Tribunal Registral en la Resolución N° 1013-2008-SUNARP-TR-L del 19 de setiembre del 2008, criterio que constituye precedente de observancia obligatoria: “cuando por falta de planos u otra información técnica en el título presentado en primer lugar el área de catastro no pueda determinar si es incompatible o no con el presentado en segundo lugar, deberá procederse a la suspensión de este último a fin de no afectar el principio de prioridad registral” (Gonzales 2020: 382). En este caso ante la duda por falta de documentación técnica es posible la suspensión; sin embargo, el esclarecimiento o subsanación queda al interés, libre albedrío o decisión del presentante del primer título, quién deberá adjuntar o no la documentación técnica a fin de esclarecer si estamos ante dos títulos incompatibles o no. Lo cual terminará una vez vencido el plazo de vigencia del asiento de presentación y se haya procedido a la tacha procesal del título.

Un caso más de incompatibilidad de títulos pendientes de calificación es el del bloqueo registral, pues según el artículo 4 del Decreto Ley 18278 y de conformidad con el artículo 137 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, durante el plazo de vigencia del bloqueo no se inscriba o anote preventivamente algún acto o contrato incompatible con aquel cuya prioridad se ha reservado. Es así que los efectos del bloqueo están ligados a la aplicación del principio de prioridad. Anotado el bloqueo se produce el cierre temporal de la Partida Registral para los actos incompatibles, conforme a los fundamentos 2 y 3 de la Resolución 1560-2020-SUNARP-TR-L de fecha 04 de setiembre de 2020 (Esquivel 2022: 59). Lo que se busca con el bloqueo registral es

asegurar durante 60 días hábiles resguardar el acto o derecho, frente a cualquier otro incompatible; por lo que, este es un caso más de títulos que si son incompatibles y referido al principio registral de prioridad preferente, se produce el cierre registral provisional, el cual puede llegar a ser definitivo y se tiene que proceder a la suspensión de vigencia del asiento de presentación por ser títulos incompatible.

#### **1.4. Supuestos de no incompatibilidad**

Es necesario mencionar los antecedentes a la calificación registral de títulos pendientes incompatibles, ya el Tribunal Registral en la Resolución 131-2001-ORLC/TR del 27 de marzo del 2001, estableció respecto a la incompatibilidad entre los títulos pendientes de inscripción, se precisa que si bien la norma contenida en el artículo 149 del Reglamento General de los Registros Públicos, no distingue si los títulos ingresados con posterioridad deben ser incompatibles con los que se encuentran en trámite, “de una interpretación conjunta con la norma contenida en el artículo 2017 de Código Civil, puede concluirse que es procedente denegar la inscripción del título presentado en segundo lugar cuando resulta incompatible con el presentado previamente”; en consecuencia, si hay situaciones en que se determina que una inscripción o anotación de un título imposibilita la inscripción de otro. Al año 2001 no estaba regulado de manera expresa la calificación de títulos compatibles e incompatibles, pero ya la segunda instancia registral iba estableciendo como debería proceder en la calificación el registrador público, lo cual dependía de si la inscripción del título posterior no era imposibilitado por la inscripción del título presentado en primer lugar.

El Tribunal Registral en la Resolución N° 317-2014-SUNARP-TR-A expedida con fecha 24 de junio del 2014; Resolución 784-2015-SUNARP-TR-L del 23 de abril de 2015, se refería a los títulos incompatibles conforme al segundo párrafo del artículo 26 del TUO RGRP.

De lo cual se advierte que el Tribunal Registral está estableciendo la obligación tanto del Registrador como del Tribunal Registral la de determinar si un título pendiente es incompatible con el título presentado en primer lugar, a fin de proceder a la suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación del título presentado en

segundo lugar, así lo menciona la Resolución del Tribunal N° 317-2014-SUNARP-TR-A de fecha 24 de junio de 2014 “(...) sin embargo, tratándose de medidas cautelares de no innovar, el Registrador, y en su caso, el Tribunal Registral, deberá remitirse al contenido de la resolución judicial a fin de determinar si dicho título pendiente contiene estipulaciones incompatibles con el título presentado en segundo lugar” y la Resolución 2676-2015-SUNARP-TR-L de fecha 30 de diciembre de 2015 “Para la suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación, el Registrador deberá verificar que los títulos anteriores y pendientes sean efectivamente incompatibles con el acto o derecho que se pretende inscribir con el título posterior” (negrita y subrayado es nuestro), insiste en ambas resoluciones el órgano de segunda instancia registral en el deber que tiene el Registrador de determinar si los títulos son efectivamente incompatibles.

La incompatibilidad entre títulos pendientes de calificación y vigentes en la misma partida registral es interpretada como “imposibilidad de inscripción del segundo si se inscribe el primero”; para los efectos de determinar la aplicación de la prioridad excluyente. La existencia de incompatibilidad entre títulos presentados debe evaluarse restrictivamente, puesto que ella determinará, además de la observación correspondiente, la suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación del ingresado en segundo lugar, conforme al inciso a) del artículo 29 del nuevo Reglamento General de los Registros Públicos (Gonzales 2002: 225). En cada caso el Registrador Público deberá ser muy cuidadoso y diligente para determinar o no la incompatibilidad de los títulos pendientes, aunque su discrepancia de criterio razonable no debería acarrear ninguna sanción.

También el Tribunal Registral ha venido estableciendo supuestos en los cuales no se consideran incompatibles los títulos pendientes:

En la Resolución N° 792-2022-SUNARP-TR de fecha 04 de marzo de 2022, estableció (fundamento 8) en la misma línea del CCXIX Pleno del Tribunal Registral, sesión ordinaria no presencial realizada los días 5,6 y 7 de noviembre del 2019, se adoptaron los siguientes acuerdos:

El título pendiente que contiene anotación de demanda no impide la inscripción de título posterior de transferencia de parte del predio y consecuente independización, debiendo – en caso de extenderse finalmente la

anotación de demanda en la partida matriz-, trasladarse al predio independizado en caso de corresponder.

Asociación de título pendiente que contiene anotación de demanda

Al inscribirse título posterior de transferencia de parte del predio y su consecuente independización, cuando existe título pendiente en la partida matriz que contiene anotación de demanda, el registrador que efectúa la independización deberá asociar el título pendiente de la anotación de demanda a la nueva partida generada, a fin que en caso de extenderse finalmente la anotación de demanda en la partida matriz, se anote igualmente en el predio independizado en caso de corresponder.

Si bien la anotación de demanda no debería ser considerado como un título incompatible, siendo una de las razones el inscribirse en rubro diferentes de la partida registral; pero no olvidemos que existe un precedente de observancia obligatoria en el cual se establece que los asientos posteriores a la anotación de demanda se tienen por enervados una vez obtenida la sentencia a su favor del demandante; por lo que, dependerá del análisis que realice el Registrador en cada caso particular. Expresamente el Tribunal Registral no menciona la palabra incompatible, más bien usa el término “no impide” la anotación de demanda la inscripción de un título posterior, pero si va a influenciar en la decisión final del Juez en su sentencia y ya los terceros no podrían alegar buena fe.

El mismo criterio en la Resolución N° 1367-2020-SUNARP-TR-L de fecha 11 de agosto de 2020, en la Resolución N° 187-2016-SUNARP-TR-T de fecha 26 de abril del 2016. Al extenderse en el asiento del predio independizado la anotación de demanda, el titular registral se atendería a lo que resulte del proceso judicial y con lo cual ya no podría alegar desconocimiento o buena fe registral.

Otro supuesto de títulos pendientes no incompatibles se estableció en la Resolución N° 689-2015-SUNARP-TR-L: “(...) En tal sentido, si se presenta una compraventa de cuota ideal, no se puede considerar como títulos pendientes incompatibles aquellas compraventas efectuadas por la vendedora si sumados los porcentajes ya transferidos y los porcentajes que se encuentran pendientes de inscripción no exceden al porcentaje que ostenta la vendedora”. Es difícil o hasta imposible determinar que son

las mismas acciones y derechos que la vendedora ha transferido a dos distintos compradores, más aún si todavía en la partida matriz le queda porcentaje por disponer.

Otro supuesto de no incompatibilidad ha sido establecido por el Tribunal Registral en la Resolución 969-2014-SUNARP-TR-L de fecha 22 de mayo de 2014:

“(…) Habiéndose advertido que los actos rogados de compraventa de cuota ideal del sub lote A y la solicitud de anotación preventiva de prescripción adquisitiva vía notarial respecto al sub lote G (contenido en el título pendiente N° 701396 del 26/7/2013) corresponde a predios distintos no se configura ningún supuesto de incompatibilidad, a pesar de constar ambos inscritos en la misma partida registral pues dichos predios han sido individualizados conforme a la división y partición, no afectando de ese modo el derecho que asiste a cada titular.”

Con relación a la prescripción adquisitiva notarial no resulta incompatible con la inscripción de cancelación por caducidad – al amparo de la Ley 26639- de la anotación de demanda, pues la eventual inscripción del mismo no excluye la inscripción del acto rogado, fundamentos 3 y 7 de la Resolución N° 2461-2020-SUNARP-TR-L de fecha 29 de diciembre de 2020 (Esquivel, 2022, p. 58). El levantamiento de la anotación de demanda se inscribe en el Rubro E de cancelaciones y la prescripción en el Rubro C de títulos de dominio, pero que pasaría si el proceso judicial, pese a haber transcurrido más de diez años, aún siguiera vigente, como sabemos los procesos judiciales son demasiado largos y duran muchos años.

La servidumbre e inmatriculación son actos de diferente naturaleza, la primera es una carga, en cambio la primera de dominio busca publicitar quien es el titular o propietario del inmueble; por lo que, no son incompatibles; se trata de un caso, por el cual se solicita inscribir la inmatriculación del predio; es decir, su incorporación al Registro y es observado por la existencia de un título pendiente referido a una servidumbre. Siendo que la servidumbre ingresó primero al Registro, de existir alguna incompatibilidad ello implicará que, si la servidumbre accede al Registro, entonces, la inmatriculación no podrá hacerlo. En la medida que la servidumbre constituye una carga, es necesario para que acceda al Registro que el predio ya se encuentre incorporado a este, pues la servidumbre no se inscribirá si registralmente

el predio no existe; en donde se inscribiría la carga si no existe partida registral abierta respecto del predio sirviente. Así lo ha establecido el Tribunal Registral en los fundamentos 9, 10 y 11 de la Resolución N° 687-2015-SUNARP-TR- L de fecha 10 de abril de 2015 (Esquivel 2022: 61-62) Más bien para que exista la servidumbre registralmente el predio sirviente tendría que estar inscrito. Pero si se debe tener en cuenta que sí podrían coexistir sobre un mismo predio sirviente dos servidumbres de paso (Torres 2021: 139). Por cuanto, podrían circular dos propietarios de predios dominantes distintos, sin afectar la utilidad de tránsito que un bien puede dar como predio sirviente.

Teniendo en cuenta que si posible adquirir bienes embargados; por lo que, tampoco es incompatible la solicitud de inscripción de una compraventa con la anotación de un embargo presentado al Registro en fecha anterior, así lo ha establecido el Tribunal Registral en la Resolución 1081-2013-SUNARP-TR-L de fecha 03 de julio del 2013:

“El embargo, es una medida cautelar que importa un gravamen cuyo acceso al Registro determina que el predio sobre el cual recae se encuentre afecto a éste como consecuencia de un litigio que inicia quien acude al órgano jurisdiccional solicitando tutela para su derecho y está a la espera del reconocimiento que de éste se haga en la sentencia; consecuentemente, el embargo resguarda un derecho para una probable ejecución y resulta oponible a los adquirentes, quienes conocerán que el predio se encuentra sujeto al citado gravamen y por ende podrán apersonarse al proceso que se publicita a ejercer los derechos que les correspondan; sin embargo, la anotación de embargo, no restringe en modo alguno los derechos que el propietario tiene sobre el predio, quien podrá transferirlo al no existir impedimento alguno para hacerlo.

Consecuentemente, el embargo no es incompatible con la inscripción de la compraventa, porque en el supuesto de que aquél se registre, ello no genera el cierre de la partida para la inscripción de la compraventa, en la que se evalúa la transferencia del derecho de propiedad”.

Es del mismo criterio el Tribunal para una eventual inscripción de la renovación de la medida cautelar de embargo, por no suponer el cierre definitivo de la partida

registrar para la inscripción de una transferencia de dominio, por cuanto únicamente prolonga en el tiempo la vigencia de la anotación de la citada medida cautelar, medida que al encontrarse anotada gozaba ya de publicidad y oponibilidad erga omnes, no tratándose, por tanto, de actos excluyentes entre sí. Así se pronunció el Tribunal Registral en la Resolución 465-2004-SUNARP-TR-L de fecha 06 de agosto de 2004. Lo que no podría alegar en un futuro el adquirente del derecho es buena fe por cuanto conocía de la existencia de un litigio.

También no existe incompatibilidad cuando el título pendiente de inscripción no contiene acto inscribible, conforme a la Resolución N° 383-20006-SUNARP-TR-L de fecha 27 de junio del 2008:

“(…) Al contener la rogatoria del referido título un acto no inscribible, este no tendrá acceso al Registro, correspondiendo su tacha sustantiva de conformidad con lo previsto en el artículo 42° del Reglamento General de los Registros Públicos. En tal sentido, no se presenta el supuesto de incompatibilidad previsto en el literal a) del artículo 29° del precitado Reglamento General”

Por cuanto, el título no va a generar ningún asiento de inscripción que produzca efectos frente a terceros, por consiguiente, tampoco va a generar incompatibilidad con el título presentado en segundo lugar o rezagado.

De lo cual se concluye que algunos Registradores Públicos confunden o advierten falsas incompatibilidades de los títulos pendientes, podría ser por alguna imposibilidad técnica o del mismo sistema, que luego de inscrito un título posterior no sea posible inscribir el anterior, pero eso debe ser solucionado internamente con la ayuda del área de informática de cada Zona Registral, lo que va a permitir una correcta calificación y de ser el caso la inscripción de ambos títulos pendientes; por ejemplo al haberse presentado en un orden alterado; de la inscripción del título presentado posteriormente depende la inscripción del presentado en primer lugar.

### **1.5. Proceder actual de algunos Registradores Públicos**

En el presente trabajo la doctrina, las normas citadas, la jurisprudencia, es llevada a la práctica, al día a día del trabajo, el derecho aplicado a la realidad o como se viene aplicando; por lo que, hemos creído por conveniente citar los casos de calificación

registrar, los cuales si bien no fueron llevados al tribunal registral, se subsanaron mediante escritos de reconsideración en los cuales se les manifestó a los registradores públicos que tenían la obligación de determinar si los títulos pendientes son incompatibles o no.

Las esquelas de observación pueden ser visualizadas a través del sistema síguelo<sup>1</sup> de SUNARP y podrían verificar la forma de calificación por parte de algunos registradores públicos; los cuales en el presente trabajo son sólo de títulos presentados por mi parte a las distintas oficinas registrales del país; sin embargo, teniendo en cuenta los millones de usuarios que recurren a SUNARP, la estadística aumenta considerablemente, he ahí la importancia de la presente investigación y la propuesta para una mejora en la calificación registral.

Existen varios ejemplos de títulos que han sido suspendidos sin haberse analizado si los títulos pendientes presentados a la misma partida registral son incompatibles o compatibles, a los cuales se presentó escritos de reconsideración se han subsanado las observaciones evidentemente innecesarias o levantado la suspensión, pues se confunde la incompatibilidad con la simple existencia de títulos pendientes o conexos, presentados respecto a la misma partida, en los cuales la inscripción de uno de ellos, en nada impedirá la inscripción del otro (Gonzales 2002: 225) y el Registrador Público procedió a inscribir:

- i) En la calificación del título 2021 -1006315, presentado en el Registro de Bienes Muebles de la Oficina Registral de Chiclayo, el Registrador observa por lo siguiente:

De la revisión del instrumento presentado, se advierte que existe una orden pendiente: 2021-0991202 de fecha 19-04-2021 acto: constitución garantía mobiliaria. Por tanto, será necesario que previamente se inscriba los títulos prioritarios pendientes de calificación, para posteriormente continuar con la calificación del presente título.

El Registrador Público no analiza si los títulos pendientes son compatibles o incompatibles, si bien existe una orden pendiente (título) 2021-0991202

---

<sup>1</sup> <https://siguelo.sunarp.gob.pe/siguelo/?ref=webprtl>

presentado en la Oficina Registral de Cajamarca, con fecha 19-04-2021, referido al acto de constitución de garantía mobiliaria, este acto no es incompatible con la transferencia vehicular; por cuanto, con ésta el constituyente de la garantía mobiliaria recién se va a convertir en propietario del vehículo. Además existe la garantía mobiliaria preconstituida, por la cual si es posible inscribir primero la garantía mobiliaria y posteriormente la compraventa a favor del deudor propietario, futuro titular registral.

- ii) En la calificación del título 2021-562132, presentado en el Registro de Bienes Muebles de la Oficina Registral de Trujillo, fue observado por lo siguiente:

Se encuentra pendiente de inscripción el título 2021-547962 con fecha anterior a este título y ambos relacionados al mismo vehículo, motivo por el cual se suspende la vigencia del presente asiento de presentación, hasta la inscripción o tacha del título 2021-547962, conforme lo establece el art.29 del RGRP.

Se le mencionó al Registrador que de la redacción del artículo 26° y el inciso a) del artículo 29°, se puede advertir que necesariamente para proceder a la suspensión del asiento de presentación el título anterior tiene que resultar incompatible; sin embargo, el título presentado no es incompatible, con la transferencia presentada; por cuanto, para la inscripción del título 2021-547962, depende que el presente título se inscriba en primer lugar.

- iii) En la calificación del título 2020-533011 presentado en el Registro de Bienes Muebles de la Oficina Registral de Lima, fue observado por lo siguiente:

Se encuentra pendiente de inscripción el título 2020-532990 con fecha anterior a este título y ambos relacionados al mismo vehículo, motivo por el cual se suspende la vigencia del presente asiento de presentación, hasta la inscripción o tacha del título 2020-532990, conforme lo establece el art.29 del RGRP.

- iv) En la calificación del título 2019-1133486 presentado en el Registro de Bienes Muebles de la Oficina Registral de Lima, fue observado por lo siguiente:

Existe un título pendiente de inscripción N° 2019-950812, el cual es incompatible con el presente título por tratarse de la misma partida; por lo que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 29 del Reglamento General de los Registros Públicos, se procede a suspender el plazo de vigencia del asiento de presentación del presente título. Se levantará la suspensión con la inscripción o caducidad del asiento de presentación mencionado.

- v) En la calificación del título 2018-2202016 presentado en el Registro de Bienes Muebles de la Oficina Registral de Lima el título fue suspendido; por cuanto, se aprecia que se encuentra pendiente de inscripción el título N° 2164418-2018 por lo que se suspende la vigencia del asiento de presentación hasta que dicho título sea inscrito o tachado. Una vez ocurrido cualquiera de los hechos indicados se procederá a la calificación del presente título.

Conforme al artículo 29° y el artículo 32 inciso b)<sup>2</sup> del TUO RGRP, el Registrador Público deberá verificar que los títulos anteriores o pendientes sean efectivamente incompatibles con el acto o derecho que se pretende inscribir con el título posterior; sin embargo, no se ha impuesto como una obligación por parte del Registrador Público, de manera expresa; por lo que, consideramos que mediante una modificación al TUO RGRP o mediante una sesión ordinaria de los vocales del Tribunal Registral se discuta el tema o se unifique criterios y de ser el caso se apruebe como precedente de observancia obligatoria o acuerdos plenarios, en el sentido de establecer como una obligación tanto del Registrador Público como del Tribunal Registral el determinar si un título posterior es incompatible con el título anterior o presentado en primer lugar, pese a que ya existe el precedente de observancia obligatoria aprobado en el III Pleno del Tribunal Registral, publicado en el diario oficial El Peruano con fecha 05 de junio del año 2003, el cual estableció:

7.- INCOMPATIBILIDAD Y SUSPENSIÓN DE TÍTULOS “El artículo 47 del Reglamento General de los Registros Públicos debe interpretarse en

---

<sup>2</sup> Artículo 32 inciso b) del TUO RGRP: Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción.

concordancia con los artículos 26 y 29 del mismo reglamento, es decir, en el caso que un título presentado con posterioridad no sea incompatible con uno anterior pendiente de inscripción referente a la misma partida, debe procederse a su calificación y de ser positiva a su inscripción; y en el caso de ser incompatible, debe procederse a la calificación y suspensión del asiento de presentación del título posterior”. Criterio adoptado en las Resoluciones N° 023-2003-SUNARP-TR-L del 17 de enero de 2003 y N° 083-2003-SUNARP-TR-L del 13 de febrero de 2003.

“Importante decisión del Tribunal Registral que alcanza a la calificación registral de todos los títulos, incluso de los incompatibles entre sí; por lo que, no debería haber forma de que se deje de calificar un título por existir un título pendiente de ser calificado o inscrito” (Ortiz 2023: 44). La diferencia entre ambos sería que si en caso fueran incompatibles se procede además a la suspensión del asiento de presentación del título presentado posterior.

También es muy importante dicho precedente “porque permite al título presentado posteriormente (siempre que no contenga un acto incompatible con el título presentado anteriormente) saltar (avanzar) el momento de la calificación, no obstante, tener una prioridad de presentación posterior, poder ser calificado y, de ser el caso, inscrito” (Ortiz 2023:44-45). En muchas veces es necesaria la inscripción del título posterior para luego poder culminar con la calificación y proceder a la inscripción del título presentado en primer lugar.

La primera regla del precedente obligatoria rompe con la ‘antigua’ regla de que un título presentado primero impide la calificación de los títulos presentados posteriormente y, por tanto, innovando permite que los títulos compatibles puedan ser calificados e incluso adelantar la prioridad del que primigeniamente fue presentado, permitiendo que el título posterior compatible pueda ser registrado (Ortiz 2023: 60). Como hemos venido sosteniendo que exista un título pendiente en la misma partida registral no lo hace incompatible y por lo tanto no impide la calificación del título posterior.

La segunda regla del precedente de observancia obligatoria también dispone la calificación registral así el título sea incompatible, pero el título calificado deberá ser suspendido por incompatible y deberá esperar que el asiento de presentación del título presentado primigeniamente caduque (Ortiz 2023:60). Llegados a este punto, y habiendo desarrollado en casuística la divergencia jurídica registral materia de análisis, conviene determinar cuáles serían las razones por las cuales los Registradores Públicos califican de tal forma los títulos pendientes.

La respuesta salta a la vista en el sentido de que no existe una obligación de manera expresa o taxativa en donde se establezca la obligación del Registrador Público de verificar si evidentemente los títulos son incompatibles o no. En la realidad, al momento de realizar la verificación de los antecedentes para la inscripción de un título, en el supuesto de que en el registro exista otro título pendiente de inscripción, el Registrador automáticamente relaciona el hecho con el Artículo 26° del TUO del RGRP dando por sentado que dicho título pendiente de inscripción es incompatible con el que se presentó con posterioridad sin siquiera haber realizado una verificación con dicho título, calificándolo como suspendido.

El hecho que el presente título sea posterior no lo hace incompatible, es obligación del Registrador Públicos analizar si son incompatibles o no los títulos pendientes, “pero en ambos casos debe calificar. Lamentablemente en el día a día en el registro, ello no necesariamente sucede” (Ortiz 2023:61). Si se establece como una obligación del Registrador Público determinar la incompatibilidad entre títulos pendientes, se va contribuir a mejorar la calificación registral en beneficio del usuario, a quienes se les va ahorrar tiempo y ya no tendrían que recurrir al Tribunal Registral en apelación, a fin de que la segunda instancia revoque la observación y proceda a la inscripción.

Debemos tener recordar que las observaciones innecesarias sin analizar la compatibilidad o incompatibilidad de los títulos ya vienen de muchos años como lo señala el profesor Jorge Luis Gonzales Loli, en un artículo publicado en el año 2002, mencionaba lo siguiente:

“Dicha formulación existente en el reglamento derogado, aplicada de manera mecánica y literal, no distinguía entre títulos compatibles o incompatibles, por lo que muchas observaciones registrales denegaban inscripciones por la mera existencia de títulos anteriores, sin entrar al (necesario) análisis de su compatibilidad o incompatibilidad. Ello, si bien había sido superado por la jurisprudencia registral<sup>3</sup>, mediante aplicación concordada de dicho artículo 2017 del Código Civil y el artículo 66 del Reglamento de las Inscripciones, continuaba generando observaciones innecesarias” (Gonzales: 2002: 223-224).

A la fecha la formulación en el TUO RGRP vigente es ya expresa analizar la incompatibilidad de los títulos pendientes, pero aún no está redactado como una obligación para el Registrador; creemos que esa sería una de las razones para seguir realizando observaciones y suspendiendo la calificación de los títulos de manera innecesaria, con todo el malestar que pueda generar en el público usuario, quienes en la mayoría desconocen las normas registrales y los pronunciamientos del tribunal registral, quienes tienen que esperar el vencimiento de la vigencia del título presentado en primer lugar, con las consecuencias negativas para sus inversiones o movimientos económicos; por cuanto, el registro se encuentra dentro del ciclo de riqueza, siendo el principal creador de la misma el contrato o acto celebrado por las partes, el cual requiere publicidad registral y amparo de los beneficios de nuestro sistema registral peruano.

Ya recientemente se ha establecido las consecuencias de la calificación de títulos pendientes incompatibles, poniendo los dos supuestos en caso el primer título se inscriba o en caso no se llegará inscribir, el Tribunal Registral mediante el

---

<sup>3</sup> Pone como ejemplo la Resolución N° 184-97-ORLC/TR de fecha 28-05-97, expedida por el Tribunal Registral de Lima y Callao, en la que se indica que: “Cabe precisar al respecto que el artículo 149 del Reglamento General de los Registros Públicos debe ser interpretado en concordancia con el artículo 2017 del Código Civil, en el sentido que tratándose de títulos compatibles no existe inconveniente para la inscripción, si fuera procedente, del segundo título”. Téngase en cuenta que en el año 1997, la redacción en el reglamento de las inscripciones N° 509, en el artículo 66 no hacía mención a la incompatibilidad de los títulos; tampoco el artículo 149 del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado mediante Oficio 1053-68 de la Junta de Vigilancia, el cual prescribe que encontrándose vigente el asiento de presentación, no podrá inscribirse ningún título referente a la misma partida o asunto; sin embargo, a la fecha el Reglamento General de los Registros Públicos vigente desde el año 2001 y posteriores modificaciones, ya menciona que se entiende por títulos incompatibles.

fundamento 3 y 4 de la Resolución 1584-2021-SUNARP-TR, del 02 de setiembre de 2021, se pronunció respecto a la calificación de títulos incompatibles estableciendo lo siguiente:

“Dicha incompatibilidad debe ser entendida en el sentido que dos títulos son incompatibles cuando existen circunstancias que determinan que la inscripción o anotación de uno de ellos conlleva la imposibilidad de la inscripción o anotación del otro, las que pueden consistir en la oposición o identidad entre los actos que integran los títulos respectivos.

De manera que, existiendo dos títulos incompatibles, pueden generarse las siguientes hipótesis:

- a. que el título presentado en primer lugar se inscriba, entonces se habrá eliminado la posibilidad de inscripción del segundo título pues será de aplicación el principio de impenetrabilidad o de prioridad excluyente, determinando el cierre registral definitivo para el acceso del presentado en segundo lugar.
- b. que el título presentado en primer lugar no se inscriba, ya sea porque no se subsanaron oportunamente los defectos advertidos en la esquila de observación, no se pagó oportunamente el mayor derecho liquidado, o porque se formuló desistimiento total de la rogatoria; en cualquiera de estos supuestos, el procedimiento registral habría concluido para el primer título de manera que el título presentado en segundo lugar, podría acceder al Registro, dado que ya no existirá título pendiente incompatible.”

Es importante la descripción antes señalada por el Tribunal Registral; por cuanto ante la existencia de dos títulos incompatibles pendientes, el título y la inscripción deben respetar el orden de ingreso de la solicitud de inscripción al Registro, a fin de garantizar la seguridad jurídica y el normal desarrollo de la economía, estoy convencido que la tranquilidad y la paz contribuye al desarrollo económico tanto de las personas de manera individual como de las sociedades y el país, en ese aspecto tiene que contribuir las instituciones como el Notariado y SUNARP, a fecha ya se está facilitando de manera gratuita el acceso a la información contenida en SUNARP y los Notarios ya contamos con más herramientas para garantizar la adquisición de los derechos de las personas con seguridad jurídica.

En la calificación registral de los títulos pendientes no sólo se tiene que verificar los títulos presentados en la partida registral, sino también en las partidas de algunos de los distintos registros que conforman los registros públicos, como son: el registro de personas naturales (personal, registro de mandatos y poderes, registro de testamentos y registro de sucesión intestada); el registro de personas jurídicas, conforme lo establece el inciso f) y g) del artículo 32 del TUO RGRP, aunque a la fecha en caso de discrepancia en cuanto al estado civil del titular registral el Tribunal Registral viene sosteniendo que basta la intervención del mismo, pese a que en los otros registros obre un estado civil diferente, amparándose en el principio de legitimación de los asientos registrales y de la partida registral en la cual se va a practicar la inscripción.

Además, el Tribunal Registral ha definido lo que se entiende por partida directamente vinculada en la Resolución 1167-2021-SUNARP-TR, pronunciada en la ciudad de Trujillo, 26 de julio de 2021, estableciendo lo siguiente conforme a lo precisado por el VIII Pleno del Tribunal Registral, desarrollado los días 13 y 14 de agosto de 2004, conforme a los términos siguientes: Concepto de partida directamente vinculada. “Debe entenderse como partida directamente vinculada al título, aquella donde procederá extender la inscripción solicitada, o de la cual derivará dicha inscripción. Por tanto, no procede extender la calificación a otras partidas registrales”. Ante lo expuesto, este Tribunal entiende que, a la luz del ordenamiento jurídico registral vigente, solo los derechos y en general las situaciones jurídicas inscritas en la partida donde debe extenderse la inscripción rogada o de la cual derivará dicha inscripción son vinculantes para la presente calificación.

El artículo 32 inciso g) del TUO RGRP hace mención a la partida vinculada al momento de verificar o comprobar la representación invocada por los otorgantes o contratantes del acto o contrato celebrado; por lo que, el Registrador deberá realizar una interpretación sistemática tanto del precedente como del Reglamento, con la finalidad de que con su labor contribuya a la seguridad jurídica y salvaguarde los derechos de las personas de manera justa, la calificación registral debería estar más concentrada en garantizar los derechos de las personas solicitantes de la inscripción y en los terceros a quienes podrían afectar con su decisión de inscribir o no, antes que

en meros errores ortográficos, sin importancia, los cuales se pueden salvar con una interpretación sistemática de las cláusulas contenidas en el contrato.

#### 1.6. Propuesta de calificación registral a los títulos pendientes compatibles.

Como venimos citando el sistema registral español, es necesario conocer cómo se encuentra actualmente prescrito en sus normas la calificación de títulos incompatibles o compatibles, mediante el Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria vigente en España, prescribe lo siguiente en el artículo 17: “Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento”<sup>4</sup>(negrita y subrayado es nuestro). Se aprecia de la redacción del artículo que sólo se produce el cierre registral para los títulos incompatibles, restringiendo sólo a los títulos traslativos o declarativos. Menciona la palabra “oponga” tanto para títulos como para derechos reales. No hace mención a títulos compatibles, lo cual asumo se sobreentiende no afecta la calificación y de ser positiva la inscripción del título o títulos rezagados.

Según José Manuel García García, comentando el artículo antes citado, se distingue la existencia de un título que llega primero al Registro (título anticipado) y otro título opuesto o incompatible con el anterior, que aun siendo de fecha anterior, llega al Registro después de aquél (título rezagado) (2005: 686). En este caso impide el acceso al Registro por tratarse de derechos incompatibles de imposible concurrencia. “Si el título está inscrito el Registro se cierra de manera definitiva a los títulos rezagados, aunque sean de igual o anterior fecha a la del inscrito” (Dominguez 2019: 367) similar a lo que está establecido en nuestra legislación nacional, el cierre puede

---

<sup>4</sup> Disponible en <https://www.boe.es/buscar/pdf/1946/BOE-A-1946-2453-consolidado.pdf> con fecha 08-12-2021.

ser definitivo o provisional, dependiendo si llega inscribirse a inscribirse el título presentado en primer lugar o en trámite, el cierre provisional llega o convertirse en definitivo frente al título presentado de manera posterior; siempre y cuando sean incompatibles, caso contrario se puede lograr su inscripción por encontrarnos frente al rango registral.

Es evidente que el artículo 17 no impide que se extienda el asiento de presentación del título rezagado incompatible, donde el Registrador es quien habrá de determinar, en el momento de la calificación, si existe o no esa incompatibilidad y, en definitiva, si el título es o puede ser que contenga acto no inscribible. La incompatibilidad entre los títulos o derechos es la nota determinante del cierre registral. Dicha incompatibilidad existe cuando, por razón del contenido de los derechos nacidos o derivados de los títulos, resulte imposible el ejercicio simultáneo de tales derechos por dos titulares distintos (Sánchez 2009: 116).

Ahora ya en nuestra legislación nacional la redacción del artículo 26 del TUO RGRP es más genérica al establecer la definición de título incompatible: “Un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar”, sin tener en cuenta si es título traslativo o declarativo, modificativo o extintivo; simplemente queda a criterio del Registrador determinar si es incompatible, pero siempre debe pronunciarse el Registrador Público si es compatible o incompatible y no sólo suspender la vigencia del asiento de presentación y por lo tanto en algunos casos hasta la calificación registral de los documentos presentados, como lo vienen realizando pese a la modificatoria del artículo 26 por el artículo 1 de la Resolución 146-2020-SUNARP-SN, publicada el 15 octubre 2020 y como se puede apreciar de varias resoluciones del Tribunal Registral expedidas con fecha posterior:

“Para la suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación establecida en el literal a) del artículo 29 del TUO del RGRP, el registrador deberá verificar que los títulos anteriores y pendientes sean efectivamente incompatibles con el acto o derecho que se pretende inscribir con el título posterior”.

Criterio contenido en la Resolución 2730 -2021-SUNARP-TR expedida en la ciudad de Lima con fecha 26 de noviembre de 2021; Resolución 1392-2021-SUNARP-TR Trujillo, 16 de agosto de 2021; Resolución 1161-2021-SUNARP-TR Trujillo, 26 de julio del 2021; Resolución 969-2021-SUNARP-TR Trujillo, 12 de julio de 2021; Resolución 2337-2021-SUNARP-TR Trujillo, 03 de noviembre de 2021.

Para José Manuel García García existen cuatro supuestos fundamentales en los cuales el título rezagado puede inscribirse y no se le cierra el registro, por no ser opuesto ni incompatible con el título anticipado, como lo exige el artículo 17 de la Ley Hipotecaria Española:

Cuando el título rezagado corrobora o confirma el título anticipado; cuando el título rezagado es requisito previo para la inscripción del título anticipado; cuando en el título anticipado se reconoce la existencia del título rezagado y se consiente en su inscripción; y, cuando el titular del título anticipado consiente expresamente la inscripción del título rezagado, aunque no esté mencionado éste en el título de aquél. (2005: 693-696). En los supuestos antes mencionados es posible calificar de manera positiva y por consiguiente inscribir el título rezagado; pues estamos ante supuestos de títulos compatibles, caso contrario por seguridad jurídica primará quién primero llegue al registro, claro siempre dejando a salvo su derecho del afectado de recurrir a las instancias judiciales a fin de proteger sus derechos.

Según García García, menciona que, existe bastante frecuencia el caso de presentación de un documento en el Libro Diario, faltándole la previa inscripción de un documento intermedio, que se presenta con posterioridad. El documento presentado en segundo lugar no es opuesto ni contradictorio respecto al primeramente presentado, sino que es plenamente concordante con él, pues precisamente subsana el defecto de previa inscripción de que adolecía el primero en el momento de ser presentado (2005: 600). Lo cual también sucede con mucha frecuencia en el Perú, por error o desconocimiento de las personas que realizan el trámite de solicitud de inscripción, téngase en cuenta que la presentación lo puede realizar cualquier persona debidamente autorizado por el notario, sólo en el Registro de Propiedad Vehicular y el Registro de Mandatos y Poderes la presentación es cautiva, únicamente lo puede realizar el notario o sus dependientes.

Ejemplos de casos de títulos compatibles, conforme a los pronunciamientos del Tribunal Registral, serían la transferencia de acciones y derechos, cuando el vendedor o titular registral aún ostenta acciones y derechos por disponer. También el título que contiene cambio de color de un vehículo o cambio de cualquier otra característica y una transferencia vehicular del mismo, aunque podría existir dudas en caso de un cambio de motor, salvo que se indique el nuevo número de motor en la transferencia vehicular.

La inscripción de una garantía mobiliaria presentada en primer lugar y una transferencia vehicular a favor del deudor constituyente, conforme al criterio de la segunda instancia registral contenido en la Resolución N° 1584-2021-SUNARP-TR.

Inclusive podríamos citar como un ejemplo el caso de un título inscrito y un segundo título presentado posteriormente en el cual si procede su inscripción pese a ser incompatible, es el supuesto regulado en el artículo 98° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios<sup>5</sup>: “Las transferencias a favor de terceros efectuadas por el causante antes de su fallecimiento, podrán inscribirse aun cuando en la partida registral del predio se hubiera inscrito la sucesión a título universal, siempre que su inscripción no perjudique a terceros”. En este caso siempre se debe tener en cuenta que no perjudique a terceros, lo cual dependerá el análisis que realice el Registrador Público en cada caso particular; por ejemplo sería en caso los herederos no hayan transferido a terceros y ya se encuentre inscrita en la partida dicha compra venta. Este supuesto se debe muchas veces al poco interés en inscribir sus derechos por parte de algunas personas, quienes esperan tener alguna necesidad como solicitar un préstamo para recién acudir a las oficinas registrales; pues la inscripción de hipotecas son constitutivas, para que nazcan tienen que inscribirse y como acto previo la propiedad inmueble inscrita a favor del deudor o garante.

En la calificación de títulos pendientes compatibles, al ser un criterio del Registrador la determinación si son compatibles o incompatibles los títulos, podrían existir dos supuestos o momentos de la calificación registral:

---

<sup>5</sup> Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos 097-2013-SUNARP-SN, publicada en el Diario Oficial el Peruano el día 4 de mayo de 2013.

**Primer momento o supuesto:** El Registrador observe el título, valorando según su criterio que el título rezagado, como lo considera la doctrina española, como lo hemos señalado anteriormente o presentado en segundo lugar, no es incompatible, con esta calificación el presentante y/o usuario sería el afectado si no fuera incompatible, más bien por el contrario, si fuera compatible. En este caso procedería presentar una reconsideración como subsanación de eschuela de observación para que el Registrador reconsidere su calificación o presentar un recurso de apelación ante el Tribunal Registral, por supuesto, éste último va a generar una demora en la inscripción por el tiempo que se toma el Tribunal Registral en resolver el recurso de apelación. Teniendo expedito el derecho del usuario en interponer posteriormente una queja contra el Registrador Público, lo cual no es la idea de la presente investigación; por cuanto, eso generaría una inversión de tiempo por parte del Registrador Público en realizar su descargo y tener que pasar por todo un proceso administrativo sancionador, también el tiempo que se tomaría el Jefe Zonal y los órganos de control en llevar a cabo el procedimiento sancionador.

Lo que buscamos es que necesariamente y obligatoriamente el Registrador Público debe analizar si el título posterior es incompatible con el presentado en primer lugar, teniendo en cuenta que existe una norma similar a la establecida en el artículo 44° de la Ley de la Carrera Judicial<sup>6</sup>, en el Reglamento de Procedimientos de Quejas, de Determinación de Responsabilidades Administrativas y de Establecimiento de Mecanismos de Protección para los Servidores y Funcionarios de la SUNARP, aprobado mediante Resolución Del Superintendente Nacional De Los Registros Públicos N° 014-2006-SUNARP-SN, al establecer en el artículo **27 Causas eximentes de responsabilidad:** “Además de los casos previstos en el artículo 45 del Estatuto, no es sancionable la conducta del registrador o integrante de la segunda instancia registral, que en el ejercicio autónomo de sus funciones asuma una posición interpretativa discutible, siempre que la posición asumida por el funcionario en

---

<sup>6</sup> Artículo 44 de la Ley 29277- Ley de la Carrera Judicial, publicada en el Diario Oficial El Peruano el día 7 de noviembre de 2008: “Son objeto de control, por la función disciplinaria, aquellas conductas señaladas expresamente como faltas en la ley. Contra todas las medidas disciplinarias impuestas proceden los recursos que correspondan según las garantías del debido proceso. **No da lugar a sanción la discrepancia de opinión ni de criterio en la resolución de los procesos**”. (negrita y subrayado es nuestra) En el caso de los Magistrados o Jueces del Poder Judicial está garantizado su autonomía y libertad de criterio, el cual tiene que ser por supuesto razonable y justificado por medio de la argumentación de sus decisiones, las mismas que serán revisadas ya sea a instancia de parte o no por el superior.

cuestión se encuentre dentro del marco de lo razonablemente opinable y **no contradiga norma expresa ni precedente de observancia obligatoria(...)**”.

Por lo que, si asumen una interpretación discutible en el sentido que el segundo título es incompatible y así lo redacta el Registrador Público en la esquila de observación, no va a acarrear ninguna sanción, pero si es su obligación hacerlo, conforme al precedente del Tribunal Registral; por lo que, no hacerlo ya implica una comisión de una falta al contradecir un precedente de observancia obligatoria del Tribunal Registral, al no analizar la incompatibilidad de los títulos pendientes de calificación, tan sólo procediendo a suspender el título o títulos ingresados en segundo lugar.

**El segundo momento o supuesto:** cuando el Registrador conforme a su criterio considera que el título presentado en segundo lugar no es incompatible con el primer título presentado y procede a la inscripción del segundo título. Como ya se señaló que ante la discrepancia de criterio no debería acarrear ninguna sanción; sin embargo, el artículo 47 del TUO RGRP ha previsto la inscripción por error de un título posterior incompatible, lo que se deberá dejar constancia y comunicar al superior jerárquico y al titular perjudicado, a lo cual podríamos agregar lo establecido en el literal d) del artículo 3 de la Ley de creación de la SUNARP sobre el resarcimiento como garantía del sistema frente a errores registrales que perjudiquen a los usuarios o terceros, teniendo en cuenta que todos podemos cometer errores, lo importante es la subsanación de los mismos, el reglamento ha previsto dicha posibilidad y ya el superior o el órgano de control quién determine la responsabilidad y la sanción pertinente, en cada caso particular o también la absolución de los cargos al registrador que inscribió el título, justamente por existir la libertad de criterio y el respeto a su autonomía.

Con respecto a la indemnización que pueda asumir SUNARP por los errores registrales es una “garantía que se otorga en función de las externalidades negativas que pueda ocasionar el sistema, lo cual tiene sentido en función de internalizar costos a fin de crear incentivos en los privados para publicitar sus transacciones a través de la institución registral” (Mendoza 2011: 303). Los usuarios y el público en general confían en las instituciones, en la garantía de certeza y de la seguridad jurídica que brindan las inscripciones o la publicidad registral y conforme vaya creciendo nuestra cultura registral en el Perú más personas van a inscribir o buscar publicidad registral,

por los beneficios que esto genera y también tendrán la garantía en caso ser perjudicados serán resarcidos por el daño que se les pueda causar.

Como ya hemos visto, existe una inadecuada forma de calificación de los Registradores Públicos, incumbe plantear recomendaciones que sean pertinentes a casos que presenten similitud al dilema jurídico registral analizado, lo cual beneficiaría a los usuarios de SUNARP, al Registrador Público para no ser sancionado o quejado por defectos en la calificación registral y a la SUNARP previniendo la interposición de acciones civiles eventuales de indemnización por defectos en la calificación registral.

Por otro lado, si se establece como una obligación del Registrador Público determinar la incompatibilidad entre títulos pendientes, se va a contribuir a mejorar la calificación registral en beneficio del usuario, a quienes se les ahorraría tiempo, puesto que no se verían en la necesidad de recurrir a la segunda instancia registral en apelación, a fin de que revoque la observación y proceda a la inscripción, más aún si se han visto casos de títulos pendientes que demoran varios años por tener títulos pendientes de calificación referidos a la misma partida registral, como se advierte en la Resolución N° 075-2020-SUNARP-TR-T de fecha 24 de enero del 2020, en la cual se hace mención a títulos incompatibles de los años 2017 y 2018, siendo resuelto por el Tribunal Registral en el año 2020; es decir, después de tres años; por lo que, también existen títulos en SUNARP en los cuales el tiempo de calificación no es el más corto señalado en el Reglamento, sino que podría ser varios años, como el caso mencionado.

Finalmente, también existe otra herramienta poco usada por parte de los registradores públicos y público usuario referida a la calificación de títulos conexos, la cual se encuentra reglamentada en el artículo 40° del TUO RGRP, el cual prescribe que la calificación de títulos conexos ingresados con distintos asientos de presentación o en diferentes solicitudes de inscripción o títulos se calificarán conjuntamente cuando: a) lo soliciten el o los presentantes; b) se encuentre pagada la totalidad de los derechos registrales requeridos para su inscripción; c) el título presentado en segundo lugar contenga el acto previo que posibilite la inscripción del título presentado en primer lugar, siempre que dicho acto preexista a la fecha de presentación del primer título;

d) No existan títulos intermedios incompatibles. Este requisito no será exigible cuando el instrumento inscribible que contiene el acto previo haya sido extendido con anterioridad al asiento de presentación del primer título. Los efectos de la inscripción de los títulos convexos calificados conjuntamente se retrotraen a la fecha y hora del asiento de presentación del título que ingresó primero. En estos casos la calificación corresponde al registrador que conoce del título presentado en primer lugar. Para proceder de tal manera tienen que cumplirse de manera copulativa todos los requisitos, creo que el más complicado por desconocimiento de los usuarios es el de lo soliciten los presentantes que los títulos sean calificados como conexos; por lo que, el Registrador Público en su esquila de observación debería recomendar que el usuario solicite dicha forma de calificación conjunta, teniendo en cuenta que el procedimiento registral es a solicitud del interesado conforme al principio registral de rogación, o de ser el caso modificarse ese requisito de la calificación conjunta pudiendo realizarla el registrador de oficio, por ser él quien más conoce sus propias normas registrales y le facilitaría la inscripción, pero eso ya iría en contra de un principio registral como el de rogación.

No está previsto el supuesto de haber ingresado títulos conexos en diferentes oficinas registrales, siendo muy común el ingreso de una garantía mobiliaria en una oficina distinta, a la de la transferencia vehicular a inscribirse en la Oficina Registral donde se inmatriculó el vehículo.

En algunos casos se presentan títulos no el orden con el cual deberían ser calificados, por ejemplo para poder inscribir el primero se tiene que inscribir el posterior, en el caso de una compra venta e hipoteca o el caso de una garantía mobiliaria y la transferencia vehicular como se ha citado anteriormente la Resolución del Tribunal Registral 1584-2021-SUNARP-TR-L de fecha 02 de setiembre de 2021, por ser casos frecuentes y sin embargo no llegan al Tribunal Registral por el tiempo que podría demorar en su pronunciamiento, en estos casos como señala Jose Luis Valle Muñoz para dar cumplimiento al principio de tracto sucesivo no supone ninguna merma del sistema, sino una necesidad, que el registrador altere el orden de la presentación para proceder al despacho.

En España existe también la posibilidad de establecer la calificación conjunta de títulos pendientes compatibles, pese a que no está prevista y exige la instancia del presentante o interesado para alterar el orden. “A la calificación conjunta se refiere, entre otras muchas, la RDGRN de 7 de enero de 1959, con arreglo a la cual el

Registrador deberá tener en cuenta todos los documentos presentados y los asientos en vigor, a fin de cumplir rectamente su función (sería caer en el ridículo esperar la caducidad del asiento de hipoteca para que ganase prioridad el de la adquisición)” (Valle 2021: 1505)



## CONCLUSIONES

- De la redacción del TUO RGRP y lo señalado a la fecha por el Tribunal Registral, se advierte meridianamente como una obligación del Registrador Público la de verificar que los títulos anteriores y pendientes sean efectivamente incompatibles con el acto o derecho que se pretende inscribir con el título posterior; sin embargo, no está establecido de manera expresa como una obligación a asumir por parte del Registrador, por esa razón la cantidad de observaciones innecesarias en ese sentido.
- Pese a los pronunciamientos reiterados del Tribunal Registral, las modificaciones al TUO RGRP, los Registradores Públicos siguen observando sin determinar o analizar si los títulos pendientes son incompatibles o compatibles.
- Se ha modificado el TUO RGRP, el Tribunal Registral ha aprobado un precedente de observancia obligatoria referido a la calificación de títulos pendientes; sin embargo, algunos Registradores Públicos siguen calificando, suspendiendo el título pendiente presentado con posterioridad sin analizar la incompatibilidad o no de los títulos presentados en la misma partida registral.
- En el supuesto que un título presentado con posterioridad no sea incompatible con uno anterior pendiente de inscripción referente a la misma partida, se debe proceder a su calificación y de ser positiva a su inscripción; y en caso de ser incompatible debe procederse a la calificación y suspensión del asiento de presentación del título posterior; para lo cual es imprescindible y obligatorio que el Registrador Público determine si los títulos pendientes son incompatibles o compatibles, para lo cual se debe garantizar su autonomía del Registrador y su libertad de criterio.
- Falta brindarles facilidades tanto a los usuarios como a los Registradores Públicos para que procedan a calificar de manera conjunta los títulos conexos, en caso fueran compatibles.

## RECOMENDACIONES

- Modificar el artículo 26 del TUO RGRP a fin de establecer como una obligación del Registrador Público y del Tribunal Registral determinar si un título pendiente rezagado es incompatible con el título presentado anteriormente.
- El Tribunal Registral debería precisar el III PLENO (3-2003) referido a la incompatibilidad y suspensión de títulos y establecer de manera expresa como una obligación en la calificación registral determinar la incompatibilidad de un título presentado con posterioridad con uno anterior pendiente y de ser positiva proceder a su inscripción; y en el caso de ser incompatible, debe procederse a la calificación y suspensión del asiento de presentación del título posterior. Lo cual va a contribuir en la mejora de la calificación registral en beneficio de la población y público usuario de SUNARP.
- Facilitar en el sistema informático de la SUNARP la calificación de título conexos presentados en la misma oficina registral o diferentes oficinas de manera conjunta, inclusive si fueran presentantes distintas personas, para lo cual se debe modificar el TUO RGRP.

## BIBLIOGRAFÍA

ÁLVAREZ, José

2006 Derecho Inmobiliario Registral. Segunda Edición. Granada: Editorial Comares.

AMADO, Elizabeth

2021 Derecho Registral y Notarial. Primera Edición. Lima: Legales Grupo Editorial

AMADO, Elizabeth

2021 Derecho Registral Inmobiliario. Primera Edición. Lima: Legales Grupo Editorial.

ARAUZO, Carlos

2011 Introducción al Derecho Registral. Primera Edición. Lima: Gaceta Notarial.

ARNAU, Federico

2020 Lecciones de Derecho Civil IIII Derechos Reales. Derecho inmobiliario registral. Primera Edición. Castelló de la Plana: Universitat Jaume I. Servei De Comunicació I Publicacions

CONCHEIRO, Jaime

2009 Inmatriculación de Fincas. Dos Tomos. Primera Edición. Barcelona: Editorial Bosch S.A.

DOMINGUEZ, Andres

2019 “Artículo 17”. En DOMINGUEZ, Andres (Director). Comentarios a la Ley Hipotecaria. Tercera Edición. Navarra: Editorial Aranzadi S.A. U, pp. 363-373.

ESQUIVEL, Juan

2022 Todo sobre el Régimen Registral de la Propiedad Inmueble. Primera Edición. Lima: Gaceta Jurídica S.A.

GARCIA, Jose

2005 Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, Tomo I y II. Segunda Edición. Madrid: Editorial Civitas S.A.

GONZALES, Gunther

2016 Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Tercera Edición. Lima: Jurista Editores E.I.R.L.

GONZALES, Jorge

2002 Comentarios al nuevo Reglamento General de los Registros Públicos. Primera Edición. Lima: Gaceta Jurídica S.A.

GONZALES, Jorge

2002 “El principio de prioridad excluyente: ¿cuándo existe incompatibilidad en la inscripción de dos títulos presentados respecto a la misma partida?” Folio Real Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial. Lima, Año II, N° 7, pp. 215-226

GONZALES, Jorge

2020 “Principio de prioridad excluyente”. Código Civil Comentado. Tomo X. Cuarta Edición. Lima: Gaceta Jurídica S.A. pp. 380-383.

HUERTA, Oscar

2021 La Inscripción Registral Saneamiento de Predios. Primera Edición. Lima: Editora y Librería Jurídica Grijley E.I.R.L.

LASARTE, Carlos

2022 Derechos Reales. Principios de Derecho Civil IV. Décima Edición. Madrid: Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales S.A.

LOAYZA, Cintia

2019 La suspensión de la calificación registral por incompatibilidad de actos por título pendiente con vigencia del asiento de presentación y la seguridad jurídica registral en el Perú, Trabajo Académico para optar el título de Segunda Especialidad en Derecho Registral. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.

MANZANO, Antonio, Del Mar MANZANO

2008 Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario. Madrid: Fundación Registral Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

MENDOZA, Gilberto

2011 Responsabilidad Civil del Registrador Público. Primera Edición. Lima: Gaceta Notarial.

MOISSET, Luis

2004 La Publicidad Registral. Cuarta Edición. Lima: Palestra Editores S.A.C.

ORTIZ, Jorge

2021 Derecho Registral Apuntes, análisis y comentarios. Primera Edición. Lima: Litho MASS Arte SAC.

ORTIZ, Jorge

2021 La Calificación Registral de Documentos Judiciales, Administrativos y Arbitrales. Primera Edición. Lima: Instituto Pacífico SAC.

PASCO, Alan

2020 Fe Pública Registral Analisis Doctrinario y Jurisprudencial. Primera Edición. Lima: Gaceta Jurídica S.A.

PAU, Antonio

2004 La Prioridad Registral: Un Nuevo Enfoque. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España.

PAU, Antonio

2001 La Publicidad Registral: Un Nuevo Enfoque. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España.

POZO, Julio

2019 Summa Civil. Niños y Adolescentes. Filiación. Segunda edición. Lima: Editorial Nomos & Thesis.

ROCA, Ramon, Luis ROCA-SASTRE y Joan BERNÁ

2008 Derecho Hipotecario. Tomo II Volumen 1. Novena Edición. Barcelona: Editorial Bosch S.A.

RUIZ, Francisco

1952 El Principio de Prioridad. Revista Critica de Derecho Inmobiliario. Madrid: Año XXVIII, N° 295, pp. 865-892.

SANCHEZ, Francisco, Blanca SANCHEZ-CALERO

2009 Manual de Derecho Inmobiliario Registral, Segunda edición. Valencia: Tirant Lo Blanch.

TORRES, Anibal

2021 Derechos Reales, Tomo I, Segunda Edición, Lima: Instituto Pacífico S.A.C.

VALLE, Jose

2021 “Tema 27 El principio de prioridad y el cierre registral”. En ANDRADES, Agustin (editor). Tratado de Derecho Inmobiliario Registral. Tomo II. Valencia: Tirant Lo Blanch, pp. 1479-1540.