

PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



**INFORME JURÍDICO SOBRE LA RESOLUCIÓN NO. 0342-2024-
SUNARP-TR A LA LUZ DEL ARTÍCULO 95 DEL REGLAMENTO
GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS**

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL PARA OPTAR EL
TÍTULO DE ABOGADO QUE PRESENTA:

ABNER AMIR DE LA CRUZ PITA

ASESOR:

DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA


Lima, 2024

Informe de Similitud

Yo, TARRILLO MONTEZA, DANIEL EDWARD, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo de Suficiencia Profesional titulado "INFORME JURÍDICO SOBRE LA RESOLUCIÓN NO. 0342-2024-SUNARP-TR A LA LUZ DEL ARTÍCULO 95 DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS", del autor DE LA CRUZ PITA, ABNER AMIR, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 15%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin el 08 de julio del 2024.
- He revisado con detalle dicho reporte, así como el Trabajo de Suficiencia Profesional, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 11 de julio del 2024

<u>Apellidos y nombres del asesor / de la asesora:</u> TARRILLO MONTEZA, DANIEL EDWARD	
DNI: 43599986	Firma: 
ORCID: https://orcid.org/0009-0004-3997-4256	

RESUMEN

El presente trabajo se desarrolla con la finalidad de exponer la aplicación del artículo 95 del Reglamento General de los Registros Públicos. Dicha norma cumple una función esencial en el Registro, la cual es depurar los asientos bajo los supuestos que se establecen en ella. Es crucial considerar las implicancias de los efectos de las inscripciones, ya que el artículo en mención enerva dichos efectos. No obstante, es importante destacar que esta depuración se realiza de manera justificada, dado que no siempre acceden al Registro asientos que hayan sido parte de una calificación regular. En este contexto, resulta fundamental delimitar cuándo se puede o no cancelar un asiento en atención al artículo 95 del Reglamento General de los Registros Públicos. Esta delimitación es vital para garantizar la integridad y fiabilidad del Registro, asegurando que solo permanezcan inscripciones que cumplen con los criterios legales y reglamentarios establecidos.



ÍNDICE

PRINCIPALES DATOS DEL CASO	4
I. INTRODUCCIÓN	5
II. JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DE LA RESOLUCIÓN	6
III. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES.....	7
IV. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS ...	11
1. ¿QUÉ DISPOSICIONES SE ESTABLECEN EN EL ARTÍCULO 95 DEL RGRP Y CUÁL ES SU FINALIDAD?	12
1.1 ¿CUÁLES SON LOS ANTECEDENTES DEL ARTÍCULO 95 DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS?	12
1.2 ¿QUÉ SON LAS INEXACTITUD REGISTRAL?	18
1.3 ¿CÓMO SE ENTIENDEN LOS SUPUESTOS DE CANCELACIÓN CONTENIDOS EN EL ARTÍCULO 95 DEL REGLAMENTO DE LOS REGISTROS PÚBLICOS?	21
2. ¿QUÉ ASPECTOS INVOLUCRA EL ARTÍCULO 95 DEL RGRP RESPECTO A LOS PRINCIPIOS Y NORMAS DEL DERECHO REGISTRAL?	25
2.1 ¿CÓMO SE RELACIONA EL PRIMER SUPUESTO CON EL ARTÍCULO 2010 DEL CÓDIGO CIVIL Y EL PRINCIPIO DE ROGACIÓN Y TITULACIÓN DEL ARTÍCULO III DEL TÍTULO PRELIMINAR DEL RGRP?	25
2.2 ¿CÓMO SE RELACIONA EL SEGUNDO SUPUESTO DEL ARTÍCULO 95 CON EL PRINCIPIO DE ROGACIÓN DEL ARTÍCULO 2011 DEL CÓDIGO CIVIL Y EL ARTÍCULO III DEL TÍTULO PRELIMINAR DEL RGRP?	29
2.3 ¿CÓMO SE RELACIONA LA CANCELACIÓN DE ASIENTOS DEL ARTÍCULO 95 CON EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN DEL ARTÍCULO 2013?.....	35
3. ¿FUE JUSTIFICADA LA CANCELACIÓN DE LAS CARGAS INSCRITAS EN LA PARTIDA DEL REGISTRO DE PREDIOS DE ICA?	42
3.1 ¿SE CALIFICÓ CORRECTAMENTE LA CANCELACIÓN DE LOS ASIENTOS D0001 Y D0002 DE LA PARTIDA N° 11198374 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE ICA SOBRE LA BASE DEL PRIMER SUPUESTO DEL ARTÍCULO 95 DEL RGRP?	46
3.2 ¿SE CALIFICÓ CORRECTAMENTE LA CANCELACIÓN DE LOS ASIENTOS D0001 Y D0002 DE LA PARTIDA N° 11198374 DEL	

REGISTRO DE PREDIOS DE ICA SOBRE LA BASE DEL SEGUNDO SUPUESTO DEL ARTÍCULO 95 DEL RGRP?	52
V. CONCLUSIONES	58
VI. BIBLIOGRAFÍA	59

PRINCIPALES DATOS DEL CASO

No. Exp. / No. Resolución o sentencia / nombre del caso	RESOLUCIÓN No. 0342-2024-SUNARP-TR
Área(s) del derecho sobre las cuales versa el contenido del presente caso	Derecho Registral Derecho Procesal Derecho Administrativo Derecho Civil
Identificación de las resoluciones y sentencias más importantes	Resolución N° 3036-2022-SUNARP-TR, Resolución N° 3375-2023-SUNARP-TR, entre otras más.
Demandante / Denunciante	Víctor Manuel Acosta Vargas
Demandado / Denunciado	Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Instancia administrativa o jurisdiccional	Tribunal Registral

I. INTRODUCCIÓN

La inscripción en el registro cumple varias funciones fundamentales: otorga cognoscibilidad, certeza y seguridad. Por lo tanto, es crucial que aquello que forme parte del registro sea el resultado de un proceso conforme a lo establecido en las normas del derecho registral. Sin embargo, debido a la falibilidad de los registradores en su quehacer diario al calificar los títulos que ingresan, es evidente que se formularán inscripciones erróneas e indeseables en un sentido amplio.

En ese contexto, resulta sumamente importante la existencia de un mecanismo que pueda contrarrestar eficientemente estos errores. No obstante, es esencial delimitar cuidadosamente las cualidades de dicho mecanismo. En la presente resolución, se ha empleado el mecanismo de cancelación de asientos regulado por el artículo 95 del Reglamento General de los Registros Públicos, un instituto con más de veinte años en el ordenamiento jurídico registral.

Por lo tanto, es necesario revisar el caso que se inició con la presentación de resoluciones judiciales que ordenaban la inmatriculación. La registradora encargada de dicho caso realizó distintas actuaciones, las cuales fueron cuestionadas por el titular del bien que se inmatriculó. Será fundamental analizar si los supuestos del mencionado artículo se aplicaron de forma correcta y establecer conclusiones sobre la adopción de este mecanismo en el ordenamiento jurídico y su aplicación en la resolución en cuestión.

Además, el análisis de este caso permitirá evaluar la efectividad del artículo 95 como mecanismo de depuración de asientos. Esto es esencial para garantizar que el proceso de cancelación de inscripciones incorrectas o injustificadas se realice de manera justa y conforme a derecho. A través de este estudio, se podrán ofrecer recomendaciones para asegurar que el Registro refleje de manera fiel y precisa la realidad jurídica de los bienes inscritos, reforzando así la confianza en el sistema registral.

II. JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DE LA RESOLUCIÓN

La elección de la presente resolución se justifica debido a la variedad de temas de derecho registral que abarca. Para empezar, la cancelación de asientos en sede registral se realiza sobre la base del principio de legitimación, regulado en nuestro Código Civil y el Reglamento General de los Registros Públicos, siendo que su aplicación bajo las normas que integran nuestro ordenamiento jurídico registral es cuanto menos relevante, dadas sus implicancias.

El artículo 95 del Reglamento de Registro de Predios dispone la cancelación de asientos o anotaciones, de oficio o a pedido de parte, cuando contengan actos que no consten en los títulos consignados como sustento de estos o cuando se hayan extendido sin estar comprendidos en la rogatoria. Por lo que resultará importante llevar a cabo un análisis sobre la aplicación de la cancelación de asientos, bajo ambos supuestos, en base a las normas, la doctrina y jurisprudencia nacional.

En virtud de lo expuesto, resulta enriquecedor al análisis del mencionado artículo, así como su aplicación en la resolución seleccionada, siendo clave revisar la postura del registrador que otorgó la inscripción que se solicitaron cancelar, así como la del registrador que tachó la solicitud de cancelación y la del Tribunal Registral que estableció la procedencia de la solicitud cancelación sobre los mencionados asientos.

Finalmente, es importante tomar en consideración que el derecho registral es un área del derecho caracterizada por su transversalidad, en la que convergen otras ramas del derecho como el derecho procesal, derecho administrativo, derecho urbanístico, entre otros. La elección de la presente resolución asegura un enfoque integral que no solo profundiza en aspectos específicos del registro, sino que también ofrece una perspectiva sobre los temas antes mencionados, aunque centrándonos en su confluencia con el derecho registral.

III. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES

A. PARTES INVOLUCRADAS:

- **Sr. Víctor Manuel Acosta Vargas**, titular registral del predio rural de uso agropecuario, denominado “Nuevo Ocucaje”, con un área de 813.6662 Has., inscrito en la Partida N° 11198374 del Registro de Predios de Ica.

- **Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP):**

Primera instancia: Registradora Pública del Registro de Predios de Ica

Segunda instancia: Segunda Sala del Tribunal Registral

B. HECHOS RELEVANTES DEL CASO:

1. En fecha 27/4/2023, el Juzgado Mixto de Vilcashuaman solicitó en la Oficina Registral de Ica, la inscripción de la inmatriculación del inmueble denominado “Nuevo Ocucaje”, con un área de 813.6662 Has. A favor del Sr. Víctor Manuel Acosta Vargas, presentándose para dicho efecto partes judiciales conteniendo las Resoluciones N° 1, 2 y 3, expedidas por el mismo Juzgado, la solicitud ingresó al Registro para su calificación mediante el Título N° 1209671-2023.
2. Con fecha 2/8/2023, la registradora pública del Registro de Predios de Ica formuló observaciones sobre el título presentado, señaló que la sentencia ejecutoriada presentada en los partes judiciales resolvía un litigio sobre ejecución de obligación de hacer y no de derechos reales, por lo cual solicitó aclaración al Juzgado sobre la solicitud de inscripción. Asimismo, estableció que se había oficiado a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) a fin de establecer la naturaleza del predio que se solicitó inmatricular.
3. La SBN, en respuesta al requerimiento de información, emitió los Oficio N° 06138-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 1/8/2023 y el Oficio N° 07396-

2023/SBN-DGPE-SDAPE del 20/9/2023 mediante los cuales la entidad expresó que el predio en consulta constituía un predio eriazo en toda su extensión. Asimismo, mediante el Oficio N° 7396-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 20/9/2023, la institución consultada estableció que el predio a inmatricular recaía sobre Zona de Playa Protegida – SPP, por lo que se constituía como bien de uso público conforme a la Ley N° 26856, Ley de Playas.

4. Mediante Resolución N° 5 del 16/8/2023 y Resolución N° 6 del 14/9/2023, el Juzgado Mixto de Vilcashuaman reiteró su solicitud de inscripción, bajo apercibimiento, de la inmatriculación del predio “Nuevo Ocucaje”, con un área de 813.6662 Has., según los términos establecidos en los partes judiciales. Debe señalarse que el pronunciamiento judicial no abordó los oficios emitidos por la SBN, los cuales fueron puestos en conocimiento del juzgado por la registradora.
5. En fecha 6/10/2023, se inscribió en el asiento C00001 de la Partida N° 11198374 del Registro de Predios de Ica, la inmatriculación del predio “Nuevo Ocucaje”, con un área de 813.6662 Has. A favor del Sr. Víctor Manuel Acosta Vargas. Asimismo, bajo el mismo título, se inscribieron como carga los asientos D0001 y D0002 en la misma partida, los cuales establecían que el predio, ahora inmatriculado, constituía un predio eriazo en toda su extensión y que dicho predio se ubica en Zona de Playa protegida – SPP.
6. Mediante el Título N° 3387316-2023, presentado el 21/11/2023, el Sr. Víctor Manuel Acosta Vargas solicitó al Registro de Predios de Ica, la cancelación de los asientos D0001 y D0002 de la Partida N° 11198374 del Registro de Predios de Ica, sobre la base del artículo 95 del Reglamento General de los Registros Públicos, al no encontrarse dichos asientos sustentados en los documentos que obran en el título archivado y por no encontrarse comprendidos en la rogatoria de inscripción.

7. El registrador público del Registro de Predios de Ica formuló tacha sustantiva, mediante anotación del 6/12/2023, en aplicación del artículo 42 del RGRP, por contener la solicitud de cancelación de asientos defectos insubsanables. La anotación de tacha se sustentó en el hecho de que el presente caso no se subsume en ninguno de los dos supuestos de cancelación del artículo 95 del RGRP.
8. En fecha 28/11/2023, el Sr. Víctor Manuel Acosta Vargas interpuso recurso de apelación contra la anotación de tacha del 6/12/2023, estableciendo que la inscripción de los asientos D0001 y D0002, se inscribieron mediante un acto ilegal de la registradora que desnaturalizó el procedimiento registral, incorporando a la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales, entidad que no solicitó la inscripción de las cargas. Por otro lado, señaló que en el título archivado únicamente constaba como acto inscribible, la resolución judicial que ordenaba la inmatriculación del inmueble, el cual fue el único acto que se solicitó inscribir.
9. Mediante Resolución N° 0342-2024-SUNARP-TR del 26/1/2024, el Tribunal Registral resolvió la apelación formulada por el Sr. Víctor Manuel Acosta Vargas, revocando la tacha sustantiva establecida por el registrador, declarando procedente la cancelación de los asientos D0001 y D0002 al subsumirse el presente caso en los supuestos del artículo 95 del RGRP.
10. En su resolución, el Tribunal Registral estableció, en primer lugar, que en el título archivado obran oficios emitidos por la SBN, los cuales no otorgan mérito a la inscripción de las cargas inscritas, debido a que estos no constituyen resolución administrativa expedida por funcionario autorizado que disponga la inscripción de las cargas anotadas de conformidad con el artículo 10 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP). Por el contrario, dichos oficios se emitieron con la finalidad de absolver consultas efectuadas por la registradora dentro del procedimiento registral. Por lo tanto, es identificable la inexistencia del acto causal en el título archivado.

11. De otro lado, el Tribunal Registral estableció que la SBN no era parte del procedimiento registral, siendo que su intervención se limitó a responder la consulta efectuada por la registradora, debido a ello, no se puede interpretar que a través de dichos oficios se haya realizado una rogatoria de inscripción respecto de su contenido. Asimismo, se señaló que, al realizarse la solicitud de inscripción a través de resoluciones judiciales, la calificación registral se encuentra atenuada, por lo tanto, ante la solicitud reiterada del Juez, la registradora debió limitarse a inscribir lo solicitado por este.



IV. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS

PROBLEMAS PRINCIPALES	PROBLEMAS SECUNDARIOS
<p>1. ¿Qué disposiciones se establecen en el artículo 95 del RGRP y cuál es su finalidad?</p>	1.1 ¿Cuáles son los antecedentes del artículo 95 RGRP?
	1.2 ¿Qué son las inexactitudes registrales?
	1.3 ¿Cómo se entienden los supuestos de cancelación contenidos en el artículo 95 del RGRP?
<p>2. ¿Qué aspectos involucra el artículo 95 del RGRP respecto a los principios y normas del derecho registral?</p>	2.1 ¿Cómo se relaciona el primer supuesto con el artículo 2010 del Código Civil y el principio de rogación y titulación del artículo III del Título Preliminar del RGRP?
	2.2 ¿Cómo se relaciona el segundo supuesto del artículo 95 del RGRP con el principio de rogación del artículo 2011 del Código Civil y el artículo III del Título Preliminar del RGRP?
	2.3 ¿Cómo se relaciona la cancelación de asientos del artículo 95 del RGRP con el principio de legitimación del artículo 2013?
<p>3. ¿Fue justificada la cancelación de las cargas inscritas en la partida del registro de predios de Ica?</p>	3.1 ¿Se calificó correctamente la cancelación de los asientos D0001 y D0002 de la Partida N° 11198374 del Registro de Predios de Ica sobre la base del primer supuesto del artículo 95 del RGRP?
	3.2 ¿Se calificó correctamente la cancelación de los asientos D0001 y D0002 de la Partida N° 11198374 del Registro de Predios de Ica sobre la base del segundo supuesto del artículo 95 del RGRP?

V. ANÁLISIS Y POSICIÓN SOBRE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS

1. ¿QUÉ DISPOSICIONES SE ESTABLECEN EN EL ARTÍCULO 95 DEL RGRP Y CUÁL ES SU FINALIDAD?

La finalidad del presente informe es exponer las características del artículo 95 del RGRP y su aplicación en la Resolución N° 342-2024-SUNARP-TR del 26/1/2024. En ese sentido, resulta importante advertir las implicancias del mencionado artículo en nuestro ordenamiento jurídico.

1.1 ¿CUÁLES SON LOS ANTECEDENTES DEL ARTÍCULO 95 DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS?

Mediante la Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicada en el diario El Peruano el 22/5/2012, se aprobó el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), actualmente vigente y que incluye el artículo 95, objeto de análisis en el presente informe. Dado que uno de los objetivos de nuestro informe es examinar los antecedentes del artículo 95, resulta pertinente revisar aspectos del reglamento que lo contiene y su antecedente, siendo que este último incluyó el instituto regulado en el artículo 95, el cual significó una innovación en su momento.

A lo largo de la segunda mitad del siglo XX, de manera previa a la publicación del Código Civil de 1984 (vigente en la actualidad), el Registro Público se regía bajo las normas del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Acuerdo de la Corte Suprema del 16/5/1968, el cual se mantuvo vigente por más de treinta y tres años, hasta que mediante Resolución N° 195-2001-SUNARP/SN¹, se publicó el nuevo Reglamento General de los Registros Públicos. Dicho reglamento fue aprobado por una comisión revisora² conformada

¹ Publicada el 19/6/2001, en el diario oficial El Peruano.

² Comisión designada mediante Resolución N° 054-2001-SUNARP/SN del 27/2/2001.

por juristas especialistas en derecho registral, representando una innovación significativa en el derecho registral peruano de la época.

Entre las novedades del nuevo reglamento se encontraba el artículo 95³, el cual se ha mantenido bajo la misma redacción hasta la actualidad (no obstante, el reglamento aprobado mediante Resolución N° 195-2001-SUNARP/SN ya no se encuentra vigente). Cabe mencionar que, en su momento, existieron opiniones escépticas acerca de la viabilidad jurídica del artículo 95, puesto que se trataba de una creación del derecho registral peruano.

El profesor Gonzales Loli comentó que la cancelación de asientos del artículo 95 resultaba una regulación reglamentaria peligrosa. En primer lugar, porque no se entendía si se trataba de una declaración de nulidad del asiento, en el que se sanciona su extinción total o si se trataba de una rectificación de un error de concepto que se verifica del contenido del título archivado (Gonzales: 2002, pp. 447).

De otro lado, el profesor indicó que el supuesto no debería aplicarse, debido a que contravenía el Principio de legitimación contenido en el artículo 2013 del Código Civil⁴. Además, al considerarse como inexistente el único acto o derecho que consta en el título inscrito, ello implicaría un supuesto de nulidad sustantiva, cuya consecuencia implicaría enervar los efectos de la calificación registral que otorgó la inscripción (Gonzales:2002, pp. 449).

Resultan valiosas las cuestiones planteadas por el profesor Gonzales Loli, lo cual será analizado posteriormente en el presente informe siendo requerido para tal fin una revisión de conceptos doctrinarios y normativos que se han pronunciado sobre dichos aspectos. Es importante precisar que, la cuestión planteada por el profesor se realizó bajo la anterior redacción del artículo 2013 del Código Civil,

³ **Artículo 95.- Cancelación por inexistencia del acto causal o de la rogatoria**

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

⁴ **Artículo 2013.-** El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez

conforme se aprecia en el pie de página. En ese sentido, a fin de analizar los antecedentes del artículo 95, se analizará la anterior y nueva redacción del artículo 2013 del Código Civil.

Conforme la antigua redacción del artículo 2013, el contenido de la inscripción se presume cierta y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez. En ese sentido, se establece una presunción de certeza y exactitud de las inscripciones, siempre y cuando no se cumplan dos supuestos: a) Que no se rectifique; o b) que se declare judicialmente su invalidez. En ese sentido, se evidencia que la cancelación de asientos no se encuentra regulada en ninguno de los dos supuestos.

De otro lado, no se puede dejar de mencionar a la Ley 26366, Ley que crea el Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros Públicos⁵, el cual establece en su artículo 3, como garantía del Sistema Nacional de los Registros Públicos, la intangibilidad del contenido de los asientos, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme⁶.

Sobre la base de la anterior, tenemos que al momento de creación del artículo 95 mediante el reglamento aprobado por Resolución N° 195-2001-SUNARP/SN, la aplicación de la cancelación de asientos de dicho artículo resultaba cuanto menos debatible, puesto que se había establecido la intangibilidad de los asientos, salvo título modificatorio o sentencia judicial mediante la Ley 26366; y la presunción de exactitud del artículo 2013 del Código Civil, cuyos efectos solo podían enervarse mediante rectificación o declaración judicial de invalidez.

Al respecto, el vocal del Tribunal Registral, Aliaga Huaripata (2003), hizo referencia a los “títulos apócrifos”, es decir, aquellos asientos extendidos sin la existencia de un título que los sustente o que se hayan inscrito encontrándose

⁵ Publicada en el diario El Peruano el 16/10/1994.

⁶ **Artículo 3.-** Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos:

(...)

b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme.

fuera de un procedimiento de inscripción regular. Sobre ellos refirió que, conforme a los artículos 2011⁷ y 2013, no deberían equipararse a los asientos originados de un procedimiento registral regular, por lo que deberían ser dejados sin efectos por las instancias registrales sin necesidad de acudir al Poder Judicial. Es decir, la legitimación solo corresponde a los asientos regularmente extendidos.

Sumado a ello, el doctor Aliaga Huaripata (2003) estableció que el Reglamento General de los Registros Públicos (Resolución N° 195-2001-SUNARP/SN) de aquel entonces había asumido lo establecido de manera previa. Por lo tanto, incluyó dentro de su contenido al artículo 95 del RGRP. Es decir, teniendo en cuenta lo regulado en el Código Civil, mediante sus artículos 2011 y 2013, el Reglamento asumió viable la aplicación de la cancelación de asientos bajo los supuestos del artículo 95 del RGRP.

Este criterio fue adoptado por el Tribunal Registral en distintas resoluciones, sin desarrollar el mismo criterio, pero estableciendo que el artículo 95 era “excepcional”, conforme a la siguiente cita:

“(…)

Esta cancelación administrativa, que no requiere de la intervención del Poder Judicial, **es excepcional**, pues la regla general es que la cancelación de las inscripciones sólo puede ser ordenada por el órgano jurisdiccional”

Este mismo fundamento fue empleado en la Resolución N° 952-2011-SUNARP-TR-L del 15/7/2011, Resolución N° 1604-2010-SUNARP-TR-L del 5/11/2010, Resolución N° 645-2007-SUNARP-TR-L, entre otras más.

Posteriormente, el profesor Ortiz Pasco (2014), en una publicación en la revista jurídica “Themis”, estableció que en el Código Civil no se había fijado una

⁷ Artículo 2011.-

Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

definición de la “inscripción” como tal; sin embargo, el artículo 2013 regulaba sus efectos, en el sentido que, los asientos se presumen “ciertos”. Siendo que dicha presunción admitía prueba en contrario, en tanto, los asientos se podían rectificar o declarar inválidos en sede judicial. No obstante, estableció varios otros supuestos no contenidos en el artículo 2013 (sin mencionar el artículo 95 del RGRP) en los que se podía dejar sin efecto a las inscripciones. Concluyendo que, dichos supuestos deberían estar contemplados en el artículo 2013.

Coincidentemente, en fecha 26/3/2015, se publicó la Ley N° 30313, Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentos. Esta ley tuvo la intención de regular una situación que afecta a nuestra sociedad y ataca a la seguridad jurídica del registro público (Ortiz: 2015, pp. 110). Siendo que, a través de dicha norma se establecieron mecanismos para combatir la corrupción, el fraude, y en sí a la deshonestidad, mal que aqueja y sigue generando invalores consecuencias en nuestro país y al registro público.

Al respecto, consideramos pertinente realizar una comparación de las dos versiones del artículo 2013, en cual se ha resaltado los aspectos agregados y subrayado los aspectos modificados:

Artículo 2013 del Código Civil (previo a la Ley 30313)	Artículo 2013 del Código Civil (posterior a la Ley 30313)
El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.	El contenido del <u>asiento registral</u> se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las <u>instancias registrales</u> o se declare su invalidez por el órgano judicial o <u>arbitral mediante resolución o laudo firme</u> . El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los

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

Conforme se puede apreciar, el artículo 2013 fue ampliado: i) se precisó que la rectificación se realiza por las instancias registrales; ii) agregó que la declaración de invalidez del asiento podría realizarse en sede arbitral; iii) añadió el supuesto de cancelación en sede administrativa en cuyo caso se debía acreditar la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes; y, iv) se confirmó algo que ya se sabía: la inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables.

Asimismo, la Ley N° 30313 estableció sobre la cancelación de asientos, que esta debiera realizarse a través de resolución administrativa emitida por el jefe de zona registral ante una denuncia por falsedad o suplantación, la cual deberá previamente acreditarse. Sumado a ello, se fijó que la solicitud de cancelación solo podría ser realizada por notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro, bajo su responsabilidad en caso se otorgue la cancelación de los asientos. Finalmente, también se estableció que la decisión del jefe de la zona registral es irrecurrible en sede administrativa.

Al respecto, el profesor Ortiz Pasco (2015) estableció que, se había perdido una oportunidad de incluir en el artículo 2013, mediante la Ley N° 30313, la cancelación declarada por el Registro (entiéndase registrador o Tribunal Registral), cuando no exista coincidencia entre el acto causal presentado y/o solicitado y el asiento de inscripción generado, es decir los supuestos contemplados en el artículo 95 del T.U.O. del RGRP, aprobado mediante Resolución N° 126-2012-SUNARP/SN, vigente en la actualidad.

En resumen, se tiene que el artículo 95 fue una innovación al momento de publicarse y se ha mantenido invariable desde su creación mediante el RGRP,

aprobado por Resolución N° 195-2001-SUNARP/SN, publicada el 19/6/2001 en el diario El Peruano, hasta nuestro actual reglamento vigente. Asimismo, se reconoce que ha resultado controvertida su aplicación, dada su estrecha relación con el principio de legitimación, el cual se encuentra regulado por el artículo 2013 del Código Civil, tema que se abordará con mayor precisión, posteriormente, en el presente informe.

1.2 ¿QUÉ SON LAS INEXACTITUD REGISTRALES?

Conforme al profesor Gonzales Loli (2002), citando al Díez Picazo, estas se definen como “la discordancia entre el registro y la realidad jurídica extrarregistral”. De acuerdo con lo establecido en la cita anterior se puede concluir que la discordancia mencionada hace referencia a la existencia de actos y derechos que se constituyen válidamente fuera del Registro, que siendo ellos registrables, no se encuentran inscritos en el Registro en la forma que se constituyeron fuera de este.

De acuerdo con el profesor esta sería una de las situaciones descritas como inexactitudes registrales en su sentido amplio, establecida como “falta de inscripción de actos registrables”. Asimismo, debe incluirse a su vez dentro de este concepto a la falta de cancelación de un derecho inscrito ya extinguido en forma sustantiva; nulidad o error de algún asiento; y la inexactitud procedente de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiera motivado el asiento. (Gonzales:2002, pp. 375).

Del mismo modo, Roca Sastre (1979) se refiere al sentido amplio de las inexactitudes a:

“(…) toda causa que pueda dar origen a acciones enervadoras de la titularidad del transferente, y especialmente tratándose de acciones rescisorias, esto es, de las que no actúan in rem, o sea, que se producen ex nunc (…)” (Roca Sastre:1979, pp. 308)

En ese sentido, es conveniente internalizar que las inexactitudes registrales se encuentran reguladas en el Título VI (La Inexactitud registral y su rectificación) del RGRP, título en el cual no se ha tomado en consideración el sentido amplio de inexactitud registral. Por el contrario, se ha precisado dicho concepto a delimitados supuestos⁸, los cuales han sido precisados por el profesor Gonzales Loli (2002):

- “a) Que la discordancia proceda de errores u omisiones realizados en algún asiento o partida (errores en los asientos registrales), los cuales deben ser rectificadas; y,
- b) Que la discordancia se origine de causas distintas a errores u omisiones en los asientos registrales. Ante tal situación se requerirá, como supuesto general aplicable, la presentación de título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad extrarregistral”

Al respecto, se precisa que los errores referidos en el primer supuesto están referidos a los errores materiales y de concepto⁹, los cuales se rectifican de acuerdo con el Título IV del RGRP; de otro lado, el segundo supuesto, detalla lo señalado en el primer párrafo del subcapítulo.

En tal sentido, los errores materiales descritos en el artículo 81 del RGRP de la siguiente manera:

- a) Si se han consignado palabras, nombres propios o cifras diferentes a los que aparecen en el título archivado correspondiente;
- b) Si se ha omitido algún dato o circunstancia que debe figurar en el asiento;
- c) Si el asiento ha sido extendido en una partida o rubro incorrecto;
- d) Si los asientos o partidas han sido numerados incorrectamente.

⁸ **Artículo 76.- Procedencia de la rectificación**

Los Registradores rectificarán las inexactitudes a solicitud de parte. Asimismo, pueden proceder de oficio, cuando adviertan la existencia de errores materiales.

En el caso de errores de concepto, la rectificación procederá de oficio solamente cuando con ocasión de la calificación de una solicitud de inscripción, el Registrador determine que ésta no puede realizarse si previamente no se rectifica el error, en mérito al título ya inscrito.

No procederán las rectificaciones cuando existan obstáculos que lo impidan en la partida registral.

⁹ **Artículo 80.- Clases de error**

Los errores en los asientos o partidas registrales pueden ser materiales o de concepto.

En el artículo bajo mención se hace precisión de que los errores no comprendidos en los supuestos antes señalados se entienden como errores de concepto.

En ese sentido, el RGRP ha dispuesto que la rectificación de errores materiales se realizará sobre la base del título archivado, rectificándose el error u omisión en nuevo asiento. Asimismo, se tiene que cuando el asiento ha sido extendido en rubro o partida incorrecto, se procederá con su traslado al asiento o rubro que corresponda, extendiéndose una anotación en la partida indicando la situación de dicho traslado, ambos supuestos conformes a los artículos 82 y 83 del RGRP, respectivamente.

Siendo que los errores de concepto son aquellos no detallados en el artículo 81, estos se rectificaran conforme el artículo 82 del RGRP en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el error sea evidente a partir del título archivado: en este caso, la rectificación se puede realizar basándose en el mismo título ya inscrito. La rectificación puede ser solicitada por las partes interesadas o puede efectuarse de oficio, según lo previsto en el segundo párrafo del Artículo 76 del presente Reglamento.
- b) Cuando el error no sea evidente a partir del título archivado: en este caso, se requiere un nuevo título modificadorio firmado por todas las partes interesadas o una resolución judicial. Esto aplica si el error fue causado por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título original.

De acuerdo con el primer supuesto, se abarcan los casos en los que el error es claramente identificable en el título archivado, es decir, no surge de una redacción vaga o inexacta del título, sino de un error evidente del Registrador.

El segundo supuesto se presenta cuando el error de concepto no es claramente identificable en el título archivado, por lo que debe presentarse un título modificadorio. Este error se origina a partir de la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo, es decir, proviene de los otorgantes del acto. (Gonzales: 2002, pp. 404-405).

Asimismo, cuando la rectificación se trate de hechos que puedan ser comprobados de manera indiscutible mediante documentos auténticos, será suficiente con la solicitud de la parte interesada, acompañada de los documentos que demuestren el error cometido, conforme al artículo 85 del RGRP.

Estando a lo expuesto, es reconocible que los supuestos de cancelación del artículo 95 del RGRP, que hoy nos ocupan, puedan entenderse incluidos como “inexactitudes registrales” bajo el sentido amplio, recogido doctrinalmente, como bien se ha descrito en el presente subcapítulo. En ese sentido, es de mencionarse el estrecho parecido de la cancelación del artículo 95 del RGRP y el primer supuesto de rectificación de error de concepto del artículo 82 del RGRP.

En ese sentido, comulgamos la idea que, los supuestos de cancelación del artículo 95 del RGRP, se incluyen dentro del concepto de una inexactitud registral (en su sentido amplio y doctrinal), cuya enmienda se realiza a partir de la cancelación del asiento. Caso contrario, el error de concepto, descrito en el primer supuesto del artículo 82 del RGRP será enmendado bajo una rectificación, conforme se ha descrito de manera previa.

En ese sentido, la diferencia subyace en el hecho que, de acuerdo con el criterio recogido por el RGRP al definir las inexactitudes registrales, están deben ser rectificadas bajo las reglas del Título IV del RGRP; caso contrario, para enmendar los supuestos del artículo 95, la respuesta será la cancelación del asiento bajo los supuestos del mencionado artículo.

1.3 ¿CÓMO SE ENTIENDEN LOS SUPUESTOS DE CANCELACIÓN CONTENIDOS EN EL ARTÍCULO 95 DEL REGLAMENTO DE LOS REGISTROS PÚBLICOS?

Conforme se había establecido de manera previa, la importancia del presente informe es atender a lo resuelto por el Tribunal Registral en la Resolución N° 0342-2024-SUNARP-TR, en la cual se declara procedente la aplicación de la cancelación de asientos regulada en el artículo 95 del RGRP, el cual se encuentra contenido en su Título VII (Extinción de inscripciones y anotaciones

preventivas). Por lo tanto, resulta necesario analizar la regulación de dicha norma y los supuestos que contiene.

En tal sentido, la redacción del artículo 95 del RGRP ha sido elaborada de la siguiente manera:

“Artículo 95.- Cancelación por inexistencia del acto causal o de la rogatoria
También se cancelarán de oficio o a petición de parte, los asientos de inscripción o de anotación preventiva cuando contengan actos que no consten en los títulos consignados como sustento de los mismos o cuando se hayan extendido sin estar comprendidos en la rogatoria de inscripción”.

En primer lugar, la norma estipula que la cancelación de asientos es viable bajo solicitud de oficio como de parte. Es importante establecer que esto resulta útil para el registro, ya que no limita las situaciones susceptibles de cancelación mediante el presente artículo, exclusivamente a solicitudes de parte. Por el contrario, también se ha facultado a las instancias registrales, como los registradores y el Tribunal Registral, a realizar cancelaciones de asientos sobre la base del artículo 95 del RGRP.

En este contexto, resulta necesario analizar los dos supuestos de cancelación recogidos por el artículo 95 del RGRP, los cuales detallamos a continuación:

- a) Al revisar el título archivado que generó la inscripción o anotación, se verifica que este no contiene el acto o actos publicitados a través del correspondiente asiento registral; y,
- b) Al examinar igualmente el título archivado, se confirma que uno de los actos inscritos, aunque está presente en el título archivado respectivo, no fue solicitado mediante la rogación, sea por la reserva de la rogación (efectuado al inicio del procedimiento registral) o sea por el desistimiento parcial de la rogación, el cual puede darse en la primera como en la segunda instancia del procedimiento registral.

La presente disgregación del artículo 95 del RGPR se ha visto empleado en la Resolución N° 0342-2024-SUNARP-TR del 26/1/2024, la Resolución N° 692-2023-SUNARP-TR del 17/2/2023, la Resolución N° 823-2021-SUNARP-TR del 2/7/2023, entre otras más.

En el primer supuesto, se debe revisar el título archivado que dio mérito a la inscripción del acto o actos, esto en buena cuenta son los documentos presentados ante el Registro, por lo general instrumentos públicos, debiéndose verificar que el acto o actos inscritos en la partida registral no consten en aquellos documentos presentados.

En el segundo supuesto, si bien se puede corroborar que el acto consta en los títulos que se han consignado como sustento de la inscripción, este se ha registrado sin que haya sido objeto de la rogatoria. Sobre dicho aspecto, debemos precisar que se hace referencia a “no ser objeto de rogatoria”, cuando se ha establecido una reserva expresa al inicio del procedimiento o el desistimiento parcial ya una vez cursado el procedimiento registral.

Vistos y analizados ambos supuestos, se entiende que la cancelación de asientos se realiza en mérito a la existencia de inscripciones registradas sobre la base de un procedimiento registral (condición necesaria para la inscripción de actos y derechos en el registro) defectuoso. Tómese en cuenta que como en todo procedimiento se realizó la respectiva calificación del título. No obstante, por motivos particulares se inscribió un acto que no constaba en los documentos presentados; o, que, encontrándose dicho acto en los documentos, este no había sido objeto de solicitud de inscripción porque se había efectuado la reserva expresa o el desistimiento parcial sobre este.

A partir de lo anterior, se entiende que la cancelación de asientos del artículo 95 se funda como una solución ante la situación de que, como producto final de un procedimiento registral, se procedió a la inscripción de un asiento que **nunca debió inscribirse**.

Al respecto, es de reconocerse que ambos supuestos instituidos por el legislador registral (el superintendente registral) al momento de diseñar el artículo 95 del RGRP, conllevan a una reflexión sobre las reglas y principios del Registro con los cuales se encuentran estrechamente involucrados. De manera previa, se estableció que la cancelación de asientos se encontraba íntimamente ligado al principio de legitimación, en tanto resulta una forma de enervar uno de los efectos de la inscripción, esto es, su presunción iuris tantum sobre la exactitud contenida en ella.

El primer supuesto, a nuestro criterio, encuentra estrecha relación con lo regulado por el artículo 2010¹⁰ del Código Civil y el principio de rogación y titulación auténtica regulado en el artículo III del Título Preliminar de RGRP. De otro lado, el segundo supuesto guarda estrecha relación con el artículo 2011 del Código Civil y en el principio de rogación. Siendo esto así, se analizará doctrinaria y normativamente la incidencia del artículo 95 del RGRP en las normas y principios del Registro.

¹⁰ **Artículo 2010.-**

La inscripción se hace en virtud **de título que conste** en instrumento público, salvo disposición contraria.

2. ¿QUÉ ASPECTOS INVOLUCRA EL ARTÍCULO 95 DEL RGRP RESPECTO A LOS PRINCIPIOS Y NORMAS DEL DERECHO REGISTRAL?

2.1 ¿CÓMO SE RELACIONA EL PRIMER SUPUESTO CON EL ARTÍCULO 2010 DEL CÓDIGO CIVIL Y EL PRINCIPIO DE ROGACIÓN Y TITULACIÓN DEL ARTÍCULO III DEL TÍTULO PRELIMINAR DEL RGRP?

El artículo 2010 del Código Civil recoge el principio de titulación pública (aunque consignado como autentica), el mismo que se encuentra regulado en el artículo II del Título Preliminar del RGRP y se encuentra redactado de la siguiente manera:

“Artículo 2010.-

La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria”.

Sobre el presente artículo, el profesor Ortiz Pasco (2023) ha realizado, lo que para nosotros es, una correcta interpretación, la cual resume de la siguiente manera: “el hecho concreto de que al registro los actos registrables llegan contenidos en un instrumento público” (Ortiz:2023, pp. 452). Debe precisarse que, también se ha establecido en el artículo 2010, la posibilidad de excepciones a la formalidad del instrumento público, cuando se haya dispuesto dicha excepción.

En revisión a la doctrina que dialoga sobre el presente artículo, se aprecia que en dicho foro se ha colocado en el centro de la discusión al aspecto referente al documento público, esto lo vemos en Gonzales Loli (2011) y Ortiz Pasco (2023), el cual resulta un aspecto sumamente relevante a fin de establecer las cualidades y aptitudes que deben tener los documentos que, a través de un procedimiento registral, dan merito a que se inscriban actos y derechos en nuestro registro público.

Por lo tanto, en lugar de centrarnos en los aspectos formales del título, atenderemos un aspecto previo que se puede deducir de antemano, incluso

antes de objetar si el documento presentado es un instrumento público (a nuestro criterio). Nos referimos al hecho de que el título -entiéndase acto o derecho- debe constar en el instrumento público que se presente. Esto resulta manifiesto y obvio, puesto que los actos o derechos que se registren deben estar plasmados, o sea redactados en un documento, pero no cualquier documento, debe ser un documento público¹¹.

Al respecto, el profesor Ortiz Pasco (2023) ha reconocido dos elementos a los que se hace referencia en el artículo 2010, estos son el acto registrable (contenido) y el instrumento público (continente). Debe señalarse que, esta última consideración ha sido expuesta a su vez por el Tribunal Registral en la Resolución N° 1840-2023-SUNARP-TR del 27/4/2023 y la Resolución N° 3290-2022-SUNARP del 15/11/2022, realizándola sin hacer referencia explícita al artículo 2010 del Código Civil, pero como parte de su argumentación jurídica al resolver títulos venidos en grado de apelación, en los cuales el tema de discusión se centró en la aplicación del artículo 95 del RGRP.

Por lo tanto, resulta concordante a la jurisprudencia y la doctrina nacional, asumir que el primer supuesto del artículo 95, significa una vulneración del artículo 2010, el cual consagra uno de los principios registrales, el de titulación pública. Como se había mencionado, a partir de este se establece como regla que el acto o derecho debe presentarse en el Registro en un soporte denominado instrumento público, el cual debe reunir las condiciones para ser calificado como tal. No obstante, un aspecto básico y elemental se centra en el hecho de que el acto o derecho debe aparecer soportado en el instrumento que se presenta.

¹¹ De acuerdo con el Código Procesal Civil:

Artículo 233.- Es documento público:

1. El otorgado por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones;
2. La escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia; y,
3. Todo aquel al que las leyes especiales le otorguen dicha condición.

La copia del documento público tiene el mismo valor que el original, si está certificada por auxiliar jurisdiccional respectivo, notario público o fedatario, según corresponda.”

Sobre este aspecto, resulta importante mencionar lo expresado en la Exposición de Motivos del Código Civil¹², en la cual se refirió sobre el instrumento, el cual tenía tres tipos: i) Instrumento público notarial, vendrían a ser los partes judiciales; ii) instrumento público judicial, como son los partes judiciales y las copias certificadas de actuados judiciales; y, iii) Instrumento público administrativo, estos son las resoluciones administrativas con carácter de cosa juzgada (Gonzales:2022, pp.42). En aquella oportunidad, además, se precisó que la excepción al instrumento público no requería un mandato legal, como sí lo había dispuesto el derogado Código Civil de 1936.

Ahora bien, conforme al primer supuesto del artículo 95 del RGRP, para cancelar un asiento se debe se debe revisar el título archivado que dio mérito a la inscripción del acto o derecho, y verificar que el acto o derecho inscrito en la partida registral no conste en aquel o aquellos documentos. Por lo tanto, asumimos que ello resulta un castigo¹³ justo ante la vulneración de un principio registral en el aspecto que hemos señalado: el acto o derecho **no consta** en el documento presentado. Esto resulta evidente si consideramos lo dispuesto por el artículo III del Título Preliminar del RGRP:

III PRINCIPIO DE ROGACIÓN Y TITULACIÓN AUTÉNTICA

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

Se presume que el presentante del título actúa en representación del adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción que se solicita, salvo que aquél haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta. Para todos los efectos del procedimiento, podrán actuar indistintamente cualquiera de ellos, entendiéndose que cada vez que en este Reglamento se mencione al presentante, podrá también actuar la persona a quien éste representa, salvo lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 13, o cuando expresamente se disponga algo distinto. En caso de contradicción o conflicto entre el presentante y el representado, prevalece la solicitud de éste. El subrayado es nuestro.

¹² Publicada el 19/11/1990 en el diario oficial El Peruano.

¹³ De acuerdo la Real Academia Española (RAE):

1. Pena que se impone a quien ha cometido un delito o falta.

Estableciéndose la norma del Título Preliminar como “Principio de rogación y titulación auténtica”, se aprecia que el primer párrafo se hace referencia, en primer lugar, al principio de rogación (mencionándose también a cerca de las personas legitimadas a solicitar inscripciones al Registro). En el mismo párrafo se precisa que la inscripción se realiza en virtud del título que conste en instrumento público. Esto último es el aspecto sobre el cual nos hemos centrado del artículo 2010 del Código Civil.

De otro lado, dicho aspecto se confirma en atención al artículo 7 del RGRP¹⁴, el cual establece que para que se viable la inscripción, el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible, debe tener la capacidad para que por sí solo pueda acreditar la fehaciente e indubitadamente su existencia. De esto último no cabe la menor duda, debido a que, solo se inscriben los actos y derechos que consten en los instrumentos públicos, salvo excepción establecida.

En consecuencia, es evidente en base a las normas del ordenamiento jurídico registral y los principios registrales recogidos en ellas que, no resulta admisible considerar que, en el Registro, el cual goza de una presunción de exactitud, se avale la inscripción de actos y derechos que nunca debieron registrarse. Nos expresamos en estos términos, debido a que, es reconocible que, por situaciones anormales, estas inscripciones sí llegan al registro, es decir, se inscriben sin que exista un sustento material de ellos.

Teniendo en consideración a los “títulos apócrifos”, es decir, aquellos asientos extendidos sin la existencia de un título que los sustente o que se hayan inscrito encontrándose fuera de un procedimiento de inscripción regular (Aliaga:2003, pp. 384), se puede asimilar que en dicha referencia se hace alusión a los asientos que podrían devenir en cancelados bajo el primer supuesto del artículo

¹⁴ “**Artículo 7.- Definición**

Se entiende por título para efectos de la inscripción, el documento o documentos en que se fundamente inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitadamente su existencia.
(...)”

95 del RGRP. Debido a que, son inscripciones que se realizan sobre actos que no existen en los documentos presentados.

Por lo tanto, resulta justificable el instituto recogido en el primer supuesto del artículo 95 del RGRP, debido a que, si las inscripciones se fundamentan sobre la base de los actos y derechos, que se constituyen fuera del Registro, pero que obligatoriamente deben constar en instrumentos públicos (salvo disposición en contrario) cuando se presentan ante este; entonces, se justifica el diseño de un mecanismo eficaz y expedito para corregir y desarticular los efectos que gozan aquellos fenómenos anormales que nunca debieron inscribirse en el Registro, esto es, la cancelación de asientos del artículo 95 del RGRP a cargo de las instancias registrales (registradores y Tribunal Registral) bajo su primer supuesto.

2.2 ¿CÓMO SE RELACIONA EL SEGUNDO SUPUESTO DEL ARTÍCULO 95 CON EL PRINCIPIO DE ROGACIÓN DEL ARTÍCULO 2011 DEL CÓDIGO CIVIL Y EL ARTÍCULO III DEL TÍTULO PRELIMINAR DEL RGRP?

Consecuentemente, procedemos analizar el segundo supuesto, el cual se analizará a la luz del principio de rogación, recogido en la doctrina y en nuestro ordenamiento jurídico registral. De este modo, comenzamos citando al maestro Roca Sastre, definió al Principio de Rogación de la siguiente manera:

“El procedimiento registral solamente puede ser iniciado a instancia de parte mediante solicitud o petición dirigida al Registrador, para que éste ponga en curso tal procedimiento, salvo cuando excepcionalmente pueda este actuar de oficio. (Roca Sastre:1979, pp.162)

Consideramos importante iniciar el subcapítulo con esta cita, debido que refleja un aspecto a reconocer sobre la naturaleza de nuestro registro. De acuerdo con el concepto de inexactitudes registrales, se entiende que la realidad registral opera en paralelo a la realidad extrarregistral. Es en esta última en la que se constituyen los actos y derechos (bajo distintos modos y formas) en su gran

mayoría. Por ejemplo, al suscribir una compraventa mediante escritura pública, bajo estas condiciones, las partes ya efectuaron la transferencia del derecho de propiedad. No obstante, para que ello se inscriba en el Registro y goce de los efectos de la inscripción, deberá presentarse previamente el parte notarial de la escritura pública. Con este último acto, habrá iniciado el procedimiento registral.

En ese sentido, no podría concebirse que, el instrumento público llegue por su propia cuenta al Registro o que, el Registrador se acerque a la Notaría a solicitar le entreguen los partes notariales a fin de que este inscriba la compraventa. En ese sentido, la función del Registrador es rogada, es decir a solicitud de parte. Aun si el Registrador conoce que el Registro es inexacto debido a la existencia de un acto inscribible no registrado, no puede proceder de oficio a su inscripción. Debe esperar a que los interesados lo soliciten (Roca Sastre:1979, pp. 163].

De otro lado, se ha establecido que la rogatoria se realiza al presentar una solicitud al registro, la cual viene acompañada de un documento y, si corresponde, de anexos. Es importante destacar que la calificación no solo se aplica al documento principal, sino también a la solicitud y a los anexos presentados (Ortiz Pasco: 2005, pp. 10).

De la citada doctrina, tenemos que, de forma general, el procedimiento registral se inicia con la presentación de un documento al Registro junto con una solicitud, en esta última consta la voluntad de la persona legitimada para solicitar la inscripción del acto o derecho frente al Registro para que esta se realice. Así el maestro Roca Sastre ha conceptualizado a tal solicitud como:

“Declaración de voluntad, unilateral y recepticia, emanada de las personas determinadas por la ley, en solicitud al registrador de que se proceda a practicar el asiento registral que corresponda a la índole del título registral y que mediante la presentación de este al registro da comienzo al procedimiento registral” (Roca Sastre:1979, pp. 164).

Por lo tanto, se establece en base a la doctrina, que el procedimiento de inscripción se gatilla a través de la solicitud de inscripción que realiza una persona, la cual se encuentra legitimada para pedir al Registro se inscriba un acto constituido fuera de este.

Ahora bien, este aspecto tiene cabida en nuestro sistema registral, y se encuentra regulado en el artículo 2011 del Código Civil¹⁵ y el artículo II del Título Preliminar del RGRP (citado de manera previa). No obstante, respecto del principio de rogación se hace referencia de este en parte en los artículos 2011 y II del Título Preliminar, debido a que, se le ha normado junto con otros principios registrales: de legalidad y calificación.

En ese sentido, en la parte que nos atañe del artículo 2011 del Código Civil se ha consignado lo siguiente:

“Artículo 2011.- Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud **se solicita la inscripción**, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.” El subrayado es nuestro.

Conforme el artículo 2011 del Código Civil, se ha regulado el hecho de que la calificación se realiza en virtud de la solicitud de inscripción, esto es, la rogación en estricto. Sin embargo, no precisa otros aspectos respecto a dicha solicitud.

¹⁵ **Artículo 2011.-** Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

En el acto de la calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral propician y facilitan las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

La calificación registral en el Registro de Predios se complementará con el apoyo del área encargada del manejo de las bases gráficas registrales, lo que no implica una sustitución en la labor de calificación por parte de las instancias registrales”.

En revisión al artículo III del Título Preliminar del RGRP, hemos considerado citar la parte pertinente al principio de rogación:

III PRINCIPIO DE ROGACIÓN Y TITULACIÓN AUTÉNTICA

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

Se puede apreciar de la cita, que el RGRP va más allá que el artículo 2011. En el sentido que se ha dispuesto que los asientos se registran a instancia (solicitud) de parte, precisándose que, se encuentran también legitimados para realizar la solicitud de inscripción, los terceros interesados (del derecho o acto que se solicita inscribir). Siendo de suma importancia destacar que dicha norma establece que la rogatoria alcanza a los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.

A partir de este último punto, resulta valiosa la distinción que realiza el profesor Gonzales Loli respecto de la rogatoria, la cual podrá ser expresa o tácita. En ese sentido, la rogación resulta expresa, cuando aparecen consignados (de forma precisa), en la solicitud de inscripción, los actos y derechos que se buscan inscribir; caso contrario, será tácita, en relación con los actos y derechos que aparezcan contenidos en el documento presentado, lo cual se deriva del hecho que sobre estos últimos no se efectuó reserva alguna. (Gonzales:2002, pp. 40).

Por lo tanto, a efectos de la rogación, se identifican como parte de ella: i) los actos que se solicitan expresamente; y, ii) los actos y derechos que se encuentren contenidos en el documento presentado, salvo reserva expresa. Quedando esto claro, es importante analizar a la reserva, sobre la cual se hace mención en el inciso d) del artículo 23¹⁶ del RGRP. No obstante, existe un

¹⁶ **Artículo 23.- Contenido del asiento de presentación**

Cada asiento de presentación tendrá un número de orden en atención a la presentación del título a la Oficina del Diario. El asiento contendrá, bajo responsabilidad del funcionario encargado de extender el mismo, los siguientes datos:

(...)

elemento adicional regulado en el reglamento que incide sobre la rogatoria, nos referimos al “desistimiento”.

El desistimiento se encuentra regulado centralmente en el artículo 13 del RGRP¹⁷, el cual consiste en que antes de concretarse la inscripción, puede el presentante desistirse parcial o totalmente de su rogatoria. En este supuesto, si el título presentado se encuentra en proceso de calificación, el presentante podrá expresar su voluntad de que determinados actos no se registren, siempre que lo realice bajo la formalidad señalada y antes de que se practique la inscripción.

Ahora bien, en el segundo supuesto del artículo 95 del RGRP, hemos expuesto que señala lo siguiente: se debe cancelar el asiento en el que se confirma que uno de los actos inscritos, aunque está presente en el título archivado respectivo, **no fue solicitado mediante la rogación, sea por la reserva de la rogación (efectuada al inicio del procedimiento registral) o sea por el desistimiento parcial de la rogación**, el cual puede darse en la primera como en la segunda instancia del procedimiento registral.

Al respecto, conforme a lo establecido en el presente subcapítulo, este supuesto de cancelación se justifica en el hecho que los actos inscribibles si bien se encuentran en el título archivado, no se encuentran dentro de lo que reconocemos como rogatoria. Al respecto, es de precisarse que, bajo nuestra interpretación, se entiende que no forman parte de la rogatoria, en tanto, se ha formulado sobre dichos actos y derechos, reserva o desistimiento. Esto se

d) Actos o derechos cuya inscripción se solicita y, en su caso, de los que el presentante formule reserva de conformidad con lo señalado en el artículo III del Título Preliminar;

(...)

¹⁷ “Artículo 13.- Desistimiento de la rogatoria

El presentante del título podrá desistirse de su solicitud de inscripción, mediante escrito con firma legalizada por Notario o por funcionario autorizado para efectuar dicha certificación, mientras no se hubiere efectuado la inscripción correspondiente.

En caso que el presentante sea Notario, su desistimiento no requerirá legalización de firma.

Tratándose de títulos conformados por resoluciones judiciales emanadas de un proceso civil, sólo podrá desistirse la persona a cuyo favor se ha expedido la resolución judicial, salvo que el presentante haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta, en cuyo caso sólo procederá el desistimiento a solicitud de ésta. Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, si el Juez deja sin efecto la resolución en cualquier momento antes de la inscripción, el Registrador dará por concluido el procedimiento registral tachando el título.

(...)

sustenta conforme a lo establecido en el artículo III del Título Preliminar, el cual establece que forman parte de la rogatoria “los actos contenidos en el título”.

En ese sentido, todos los actos o derechos que se encuentren contenidos en los documentos presentados serán objeto de rogatoria (tácita), no obstante, el presentante puede expresar reserva (al presentar su solicitud de inscripción) o el desistimiento parcial de manera posterior (ya estando en curso el procedimiento registral) sobre aquellos actos y derechos que no desea que se inscriban.

Por lo tanto, se considera justificada la aplicación del segundo supuesto, en tanto, el Registrador a cargo del procedimiento registral, es decir, a quien se le ha designado llevar a cabo la calificación registral, debió atender la expresión del presentante en el sentido que, no se practiquen las inscripciones de los actos a los que se haga referencia. Por ejemplo, en el caso que se haya celebrado mediante escritura pública la compraventa de un inmueble y se haya pactado en el mismo un usufructo: en el caso que, el presentante se reserve o desista de la inscripción del usufructo, el registrador deberá únicamente inscribir la compraventa.

No obstante, es de precisarse que, como efecto de la reserva, el registrador no hará caso omiso, en su calificación, de la concurrencia del acto o derecho sobre el cual se solicitó reserva. Puesto que no se podrá reservar o desistir de la inscripción de un acto o derecho, cuya inscripción condicione la inscripción de otros derechos que se solicitaron inscribir en el procedimiento registral.

Finalmente, el profesor Gonzales Loli ha descrito lo que son “excepciones a la rogación”, en lo que respecta a la extensión de diversos asientos registrales que, conforme a determinadas disposiciones legales, deben ser practicados de oficio por el registrador sin necesidad de solicitud alguna, nos referimos a casos como las rectificaciones de errores y la inscripción de hipotecas legales (Gonzales:2002, pp.40). Sobre este último aspecto se debe reconocer que

existen actuaciones por parte de los registradores, que, si bien no han sido objeto de rogatoria, el ordenamiento jurídico les obliga a tomar dicha iniciativa.

2.3 ¿CÓMO SE RELACIONA LA CANCELACIÓN DE ASIENTOS DEL ARTÍCULO 95 CON EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN DEL ARTÍCULO 2013?

El principio de legitimación tiene un origen histórico que ha sido muy bien relatado por el profesor Gonzales Barrón (2023), en el cual se remonta a las antiguas sociedades romana y germánica, en la que se inició la construcción de las “instituciones destinadas a tutelar la apariencia jurídica”, nos referimos a la posesión y al registro. En ambos escenarios se había identificado la necesidad de establecer un medio de prueba idóneo a fin de limitar la “interferencia abusiva” de terceros sobre el derecho de propiedad ajeno.

En ese sentido, la solución fue planteada a partir de la apariencia generada en ambos institutos. En el caso de la posesión, se presume como propietario a quien ostenta el bien; de otro lado, al titular que aparece en el registro como tal, se le presumirá dueño del bien que consta registrado. A decir del autor, estos institutos tuvieron vocación de favorecer el tráfico jurídico de bienes, puesto existía certeza (aunque aparente) sobre el propietario, por lo tanto, se podía tener seguridad sobre la persona de quien se adquiriría el bien.

Conforme a Álvarez Caperochipi (2010), mediante la legitimación registral se asume que los derechos reales registrados en el sistema existen y corresponden a su titular tal como se establece en el asiento correspondiente, esto es, una presunción de exactitud. Incluso si se trata de un titular aparente, se considera que el derecho existe y le pertenece hasta que se demuestre lo contrario (Roca Sastre:1979, pp. 336). En ese sentido, se trata de un reconocimiento que opera prima facie como tal, que opera como si fuese una expresión de la realidad.

En ese sentido, el profesor Gonzales Barrón (2023), destaca que la presunción generada en base a la legitimación registral tiene un alcance procesal, es decir

opera en el ámbito civil, penal y administrativo, destacándose fundamentalmente en la esfera extrajudicial, es decir, en el mercado. Así el profesor destaca tres caracteres de la presunción de legitimación:

- a) Se trata de una presunción iuris tantum, permitiendo prueba en contrario. La presunción de exactitud implica que el registro coincide con la realidad jurídica; quien cuestione esta identidad deberá demostrarlo.
- b) Se considera una presunción de derecho, ya que la inscripción en el registro hace que el titular sea visto como propietario o titular de un derecho, conllevando una consecuencia jurídica.
- c) Es una presunción de derecho que crea una apariencia significativa, con el propósito de proteger la confianza de los terceros de buena fe, de acuerdo con el ordenamiento legal de cada país.

Habiendo reseñado brevemente el entendimiento doctrinal del principio de legitimación, expresamos que lo central a efectos del presente informe es internalizar el hecho que la presunción generada por la legitimación es de carácter “iuris tantum”, es decir, no es absoluta por lo que admite prueba en contrario. En tal sentido, corresponde analizar cómo se ha instituido el principio de legitimación a través de las normas que integran el ordenamiento jurídico peruano.

Como se había comentado al inicio del presente informe, el artículo 2013 del Código Civil de 1984, se originó bajo la siguiente redacción:

“Artículo 2013.- El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez”.

Dicho aspecto fue precisado por la Exposición de Motivos del Código Civil¹⁸, en la cual, se reconoció la capacidad del Registro para generar un efecto de presunción de lo inscrito, reconociéndose dicho efecto como realidad y, en consecuencia, se generaba un efecto a favor del titular registral, quien podrá ejercer su derecho sin ninguna limitación en tanto no se establezca prueba en contrario de dicha presunción. Sumado a ello, estableció sobre la prueba en

¹⁸ Publicada el 19/11/1990 en el diario oficial El Peruano.

contrario que, permitirá la rectificación de errores materiales y de concepto, conforme al Reglamento General de los Registros Públicos. No afectando ello a la posibilidad de que, mediante sentencias, se declaren nulos, anulables, ineficaces, rescindidos o resueltos los actos jurídicos que contienen los derechos o titularidades reconocidos por el registro.

En conclusión, de acuerdo con los términos del artículo 2013 de ese tiempo, los mecanismos de prueba en contrario establecidos por ley eran las rectificaciones de los errores materiales y las declaraciones judiciales de nulidad, ineficacia, etc. No encontrándose en ninguno de esos supuestos el artículo 95 del RGRP.

Al respecto, estamos de acuerdo con que no existía un asidero legal para su aplicación; no obstante, se había reglamentado y era aplicable a partir del Reglamento General de los Registros Públicos (aprobado por Resolución N° 195-2001-SUNARP/SN). Además, conforme se ha establecido, se ha venido aplicando a través de las resoluciones del Tribunal Registral.

Sobre este aspecto, se pronunció de forma posterior Ortiz Pasco (2014), haciendo una reseña de diversas formas de dejar sin efecto a una inscripción, distintas a las consignadas en el artículo 2013. Como son la nulidad de laudo arbitral, nulidad de acto administrativo, norma legal que así lo exprese, entre otros. Estas formas de enervar la presunción se instituyeron a través de jurisprudencia del tribunal registral, precedentes de observancia obligatoria (al cual las instancias registrales deben obediencia al calificar los títulos).

Con la publicación de la Ley 30313, se modificó el artículo 2013 del Código Civil, el cual quedó redactado de la siguiente manera hasta la actualidad:

“Artículo 2013.-

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

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

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

Bajo esta nueva redacción el principio de legitimación de nuestro registro ha mantenido la presunción de exactitud del Registro. No obstante, ha añadido otras formas de dejar sin efecto un asiento, mediante laudo firme o cuando sea cancelado administrativamente con arreglo a las disposiciones vigentes.

Como se había mencionado de manera previa, el profesor Ortiz Pasco (2023) señaló que se había perdido una oportunidad de elevar a rango legal, el supuesto de cancelación de asientos del artículo 95 del RGRP). Por otro lado, el Tribunal Registral ha establecido que la cancelación administrativa del artículo 95 es de carácter excepcional, puesto que interpreta a partir del artículo 2013 que, la regla general es que la cancelación de un asiento se de en mérito a orden judicial o arbitral o a cargo del jefe zonal, conforme a la Ley 30313. Se argumentado en este sentido en la Resolución N° 366-2024-SUNARP-TR del 26/1/2024, Resolución N° 1758-2021-SUNARP-TR del 17/9/2021, Resolución N° 2853-2021-SUNARP-TR del 3/12/2021, entre otras más.

Conforme a lo anterior, nos encontramos de acuerdo con que debió instituirse textualmente en el artículo 2013, lo referido a las cancelaciones de asiento del artículo 95 del RGRP. Por otro lado, consideramos que la cancelación administrativa referida por el Tribunal Registral no podría utilizarse como referencia sobre la cancelación del artículo 95 del RGRP, puesto que la cancelación administrativa se realiza a través de una resolución administrativa, esta resolución es emitida por el jefe de la Zona Registral.

Asimismo, Gonzales Barrón (2023) al comentar a cerca del artículo 95 del RGRP, lo describe como una hipótesis de nulidad que se manifiesta como una corrección debido a la nulidad de la inscripción, dado que, bajo dicho instituto, la cancelación ocurre ante la presencia de un vicio manifiesto. De otro lado, conforme al profesor Ortiz Pasco (2023), el supuesto de cancelación del artículo

95 del RGRP es una forma de dejar sin efecto una inscripción, entendemos a ello como una declaración de ineficacia.

Al respecto, a efectos civiles, se entiende por ineficacia cuando el acto no puede producir sus efectos, bien porque se constituyó de forma indebida o por situaciones externas a él (Rubio:2019, pp.11). De otro lado, la invalidez es una ineficacia producida por los vicios intrínsecos del acto. Por lo tanto, la invalidez se produce cuando el acto no se ha constituido conforme a sus requisitos; y la ineficacia se refiere más que nada a los efectos enervados del acto.

De otro lado, la nulidad como la invalidez, se produce cuando uno de los elementos esenciales (requisitos) presenta vicios desde la conclusión del acto; o, cuando este contraviene una norma de orden público (Rubio:2019, pp. 17). Por lo tanto, nos encontramos de acuerdo con el profesor Gonzales Barrón, cuando define al artículo 95 del RGRP como una hipótesis de “nulidad”. Debido a que, como se ha expuesto de manera previa los dos supuestos del artículo 95 del RGRP, justifican la cancelación sobre la base de vicios intrínsecos, los cuales constituyen requisitos para que pueda efectuarse la inscripción. Estos son que, el acto o derecho inscrito debe encontrarse soportado en el instrumento público; y de otro lado, que no haya sido objeto de reserva o de desistimiento parcial.

Sumado a ello, se ha establecido en los artículos 90¹⁹ y 107²⁰ del RGRP, que los únicos autorizados para declarar la invalidez de los asientos registrales son las instancias judiciales y arbitrales. Esto también ha sido recogido en el mismo artículo 2013 del Código Civil. Por lo tanto, habiéndose dispuesto explícitamente que la invalidez solo puede actuarse a través de resolución judicial o arbitral, no

¹⁹ **Artículo 90.- Competencia del órgano jurisdiccional y arbitral**

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

²⁰ **Artículo 107.- Cancelación por declaración judicial de invalidez**

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

podría suponerse una declaración bajo los mismos efectos por una instancia que cumple otras funciones (la registral).

En ese sentido, atendiendo que la invalidez solo puede ser declarada por las instancias antes mencionadas, y que no se ha conferido la capacidad de sancionar con nulidad a las inscripciones de manera a las instancias registrales, concordamos con el profesor Ortiz Pasco, al establecer que los efectos de la cancelación de asientos del artículo 95 del RGRP es una declaración de ineficacia respecto a los asientos cancelados.

Para concluir, es evidente que la intención del artículo 2013 del Código Civil es que las inscripciones gocen de la presunción de exactitud, la cual se constituye iuris tantum, es decir, admite prueba en contrario. En ese sentido, dicho artículo también ha establecido textualmente las formas en las que se puede enervar dicha presunción. No obstante, se han reconocido otras formas de dejar sin efecto a las inscripciones.

Sobre esto último, se entiende que la regla general es la presunción que se realiza sobre un asiento inscrito de forma positiva, es decir, a la luz de un examen de legalidad y bajo la calificación de un registrador, siendo que dicho efecto puede enervarse, puesto que no es una presunción absoluta. No obstante, consideramos que, dadas las implicancias del registro y la calificación, cada forma reconocida con capacidad de enervar los efectos de una inscripción debe ser aplicada a cabalidad.

En ese sentido, es de reconocerse que el artículo 95 del RGRP es una de esas formas de enervar la presunción del principio de legitimación. No obstante, concordamos con el Tribunal Registral, que su aplicación se limita únicamente a los dos supuestos recogidos en la norma: esto es, cuando contengan actos que i) no consten en los títulos consignados como sustento de estos; o, ii) cuando se hayan extendido sin estar comprendidos en la rogatoria de inscripción, conforme se ha analizado en el presente capítulo.

En consecuencia, consideramos que el examen que se realice de cada caso bajo los dos supuestos del artículo 95 del RGRP, no podrá significar una recalificación de aquello que fue objeto de calificación por el Registrador. En ese sentido, deberá limitarse únicamente advertir si se cumple uno de los dos supuestos mencionados. De esta forma se ha pronunciado el Tribunal Registral en la Resolución N° 823-2021-SUNARP-TR del 2/7/2021, Resolución N° 1644-2023-SUNARP-TR del 14/4/2023, Resolución N° 4555-2022-SUNARP-TR del 15/11/2022, entre otras varias más.



3. ¿FUE JUSTIFICADA LA CANCELACIÓN DE LAS CARGAS INSCRITAS EN LA PARTIDA DEL REGISTRO DE PREDIOS DE ICA?

Ahora bien, habiéndose analizado los aspectos doctrinarios y normativos del artículo 95 del RGRP, corresponde examinar el caso que nos ocupa, es decir, la Resolución N° 342-2024-SUNARP-TR del 26/1/2024, en la cual se solicitó la aplicación del mencionado artículo. Dicha solicitud fue inicialmente denegada por el Registrador; sin embargo, el Tribunal Registral revocó esta decisión y dispuso la cancelación de los asientos solicitados.

Así tenemos que, mediante el Título N° 3387316-2023, presentado el 21/11/2023, el Sr. Víctor Manuel Acosta Vargas solicitó al Registro de Predios de Ica, la cancelación de los asientos D0001 y D0002 de la Partida N° 11198374 del Registro de Predios de Ica (inscritos mediante Título N° 1209671-2023, presentado el 27/1/2023) sobre la base del artículo 95 del RGRP.

Frente a dicha solicitud, el registrador del Registro de Predios de Ica tachó sustantivamente el título señalado mediante anotación del 11/12/2023, por adolecer de vicios insubsanables, la argumentación esgrimida por el registrador la resumimos a continuación:

- a) Que, el título archivado **sí contiene los actos publicitados** en los asientos D0001 y D0002 por cuanto se trata de documentos que han sido extendidos en el ámbito de la función calificadora del Registrador en la evaluación del acto rogado inscribir con el título N° 1209671 del 21/11/2023 quedando descartada la configuración del primer supuesto para la procedencia de la cancelación; y,
- b) Que, si bien la rogatoria del referido título se encontraba ceñida a la inmatriculación del predio, debe tenerse en cuenta que la extensión de los referidos asientos (D0001 y D0002) se realizan motivo del cumplimiento del mandato reiterado del Juez y en atención a lo señalado en el numeral 5.3 de la Directiva N° 02-2012- SUNARP-SA, sobre la inmatriculación del inmueble. Siendo esto así, se ha dejado constancia de dicha circunstancia y de los posibles derechos afectados con la inscripción **no requiriéndose rogatoria expresa del interesado**, quedando descartado así el cumplimiento del segundo

supuesto para aplicar la cancelación de los referidos asientos por inexistencia del acto causal.

No estando de acuerdo con los argumentos del registrador público, el Sr. Víctor Manuel Acosta Vargas interpuso recurso de apelación contra la tachada sustantiva del 11/12/2023, argumentando lo siguiente:

a) La inscripción del asiento que se busca cancelar se realizó siguiendo un mandato judicial, limitado a la inmatriculación del predio "Nuevo Ocucaje" de 813.6662 hectáreas. Según el artículo 2011 del Código Civil, el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y la Directiva N° 02-2012-SUNARP-SA, el registrador solo puede inscribir lo que el juez ordena explícitamente. En este caso, el registrador no tenía la autoridad para inscribir otros actos adicionales como los asientos D0001 y D0X002 en la Partida N° 11198374 del Registro de Predios de Ica.; y,

b) El registrador interpretó incorrectamente la norma al afirmar que lo solicitado no se ajusta a ninguno de los supuestos del artículo 95 del RGRP. Además, desnaturalizó el procedimiento al incluir a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) y al inscribir cargas inexistentes sin informar previamente al recurrente, privándole de su derecho a responder. Sumado a ello, de acuerdo los Oficios N° 6138-2023/SBN-DGPE-SDAPE y N° 7396-2023/SBN-DGPE-SDAPE, la SBN no solicitó la inscripción de ninguna carga. Estas cargas no aparecen en la anotación de inscripción, según el sistema "Síguelo". Además, la registradora no cobró los derechos registrales correspondientes por la inscripción de estas cargas.

El Tribunal Registral, mediante Resolución N° 342-2024-SUNARP-TR del 26/1/2024, resolvió la apelación formulada, revocando la tachada sustantiva formulada por el registrador, argumentando que se habían cumplido ambos supuestos del artículo 95 del RGRP, argumentos que reseñamos a continuación:

a) Que, en cumplimiento del mandato judicial reiterado la registradora pública del Registro de Predios de Ica procedió a inscribir la inmatriculación en el asiento A00001 de la Partida N° 11198374 del Registro de Predios de Ica, la calificación del título **debió limitarse a lo dispuesto en los partes judiciales**. No obstante,

la registradora inscribió en la misma partida, bajo el mismo título, las cargas señaladas en los asientos D0001 y D0002.

b) Que, en el título archivado obran oficios emitidos por la SBN, los cuales no otorgan mérito a la inscripción de las cargas inscritas, debido a que estos no constituyen resolución administrativa expedida por funcionario autorizado que disponga la inscripción de las cargas anotadas de conformidad con el artículo 10 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP). Por el contrario, dichos oficios se emitieron con la finalidad de absolver consultas efectuadas por la registradora dentro del procedimiento registral. Por lo tanto, es identificable la **inexistencia del acto causal en el título archivado**.

c) Que, la SBN no era parte del procedimiento registral, siendo que su intervención se limitó a responder la consulta efectuada por la registradora, debido a ello, **no se puede interpretar que a través de dichos oficios se haya realizado una rogatoria de inscripción respecto de su contenido**. Asimismo, se señaló que, al realizarse la solicitud de inscripción a través de resoluciones judiciales, la calificación registral se encuentra atenuada, por lo tanto, ante la solicitud reiterada del Juez, la registradora debió limitarse a inscribir lo solicitado por este.

En tal sentido, exponemos la inscripción de los asientos D0001 y D0002 en la Partida N° 11198374 del Registro de Predios de Ica:

ASIENTO D0001:

“D0001 GRAVAMENES Y CARGAS.-

CARGA: De conformidad con los Oficios N° 06138-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 1/8/2023 suscrito por Dulio Dante Quequezana y N° 07396-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 20/9/2023, suscrito por Carlos García Wong — en sus calidades de Sub Director de Administración del Patrimonio Estatal de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), legajado en el título archivado que origina el presente asiento, la SBN como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales de conformidad con el artículo 5 de la ley N° 29151 —Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales ha dejado constancia expresa que el predio a que se refiere esta partida **registral CONSTITUYE UN TERRENO ERIAZO EN TODA SU EXTENSIÓN**, el mismo que debe inmatricularse a favor

del Estado, en la medida que nuestro ordenamiento jurídico coloca al Estado Peruano, como el único y exclusivo propietario de ese tipo de terrenos en concordancia con lo señalado en el artículo 23 del D.Leg. N° 653 Ley de Promoción de las Inversiones del Sector Agrario”.

ASIENTO D0002:

“**D0002.- CARGA:** De conformidad con el Oficio N° 7396-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 20/9/2023 expedido por Carlos García Wong en su condición de Sub Director del Patrimonio Estatal de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) con el que se remite el informe de brigada N° 1084-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19/9/2023 en el que expresamente se señala **que el predio inscrito en esta partida recaería sobre Zona de Playa Protegida — SPP** por lo que de conformidad con lo señalado en el numeral 118.1 del artículo 118 del Reglamento de la Ley N° 29151 la SBN es la competente para llevar a cabo su inmatriculación en el registro de predios con el objeto de preservarla como al constituir un bien de uso público conforme la Ley N° 26856 "Ley de Playas".

De otro lado, a efectos de revisar la aplicación del artículo 95 RGRP sobre la base del título archivado que dio merito a los asientos que se solicitaron cancelar, se debe tener en cuenta que el Título N° 1209671, presentado el 27/4/2023, es voluminoso y cuenta con documentos que no serán objeto de revisión por parte del presente informe. En ese sentido, convenimos en señalar los documentos relevantes a estos efectos:

1. Formulario de presentación de fecha 27/4/2023, bajo el N° 2023-1209671 ante la Oficina Registral de Ica, en el que se solicita la inmatriculación de predio rural en mérito a partes judiciales.
2. Oficio N° 315-2023-EXP-N°31-2022-0-0505-JM-CI-01 del 26/4/2023, contiendo la Resolución N° 1 del 13/9/2022, Resolución N° 2 del 3/10/2022 y Resolución N° 3 del 4/11/2023 y Resolución N° 4 del 24/4/2023, remitidos por el Juzgado Mixto de Vilcashuamán
3. Oficio N° 526-2023-EXP-N°31-2022-0-0505-JM-CI-01 del 9/8/2023, conteniendo la Resolución N° 5 del 16/8/2023, remitidos por el Juzgado Mixto de Vilcashuamán.

4. Oficio N° 602-2023- EXP-N°31-2022-0-0505-JM-CI-01 del 14/9/2023, conteniendo la Resolución N° 6 del 14/9/2023, remitidos por el Juzgado Mixto de Vilcashuamán.
5. Oficio N° 06138-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 1/8/2023, conteniendo el Informe de Brigada N° 00740-2023-SBN-DGPE-SDAPE suscrito por Dulio Dante Quequezana (SBN).
6. Oficio N° 7396-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 20/9/2023, conteniendo el Informe de Brigada N° 01084-2023/SBN-DGPE-SDAPE, suscrito por Carlos García Wong (SBN).

Estando a lo expuesto, corresponde analizar si la aplicación de los supuestos del artículo 95 del RGRP, conforme al título archivado, se realizó de forma correcta en atención a las normas y principios de nuestro ordenamiento jurídico registral. Es de precisarse, conforme se ha establecido de manera previa que, el examen a realizar no resulta una calificación del título que otorgó las inscripciones, sino se limitará a revisar el contenido de los títulos archivado y advertir si nos encontramos en uno de los supuestos, antes explicados, del artículo 95 del RGRP.

3.1 ¿SE CALIFICÓ CORRECTAMENTE LA CANCELACIÓN DE LOS ASIENTOS D0001 Y D0002 DE LA PARTIDA N° 11198374 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE ICA SOBRE LA BASE DEL PRIMER SUPUESTO DEL ARTÍCULO 95 DEL RGRP?

Conforme a lo establecido de manera previa, el primer supuesto del artículo 95 del RGRP, a efectos de la cancelación de asientos, se aplica cuando al revisar el título archivado que generó la inscripción o anotación, se verifica que este no contiene el acto o actos publicitados a través del correspondiente asiento registral.

Revisada la Partida N° 11198374 del Registro de Predios de Ica, se aprecia que los asientos D0001 y D0002 se inscribieron bajo el Título N° 1209671, presentado el 27/4/2023. Sumado a ello, se dejó constancia que el asiento D0001 se inscribió en mérito al Oficios N° 06138-2023/SBN-DGPE-SDAPE del

1/8/2023 y el Oficio N° 07396-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 20/9/2023, ambos otorgados por la SBN; por otro lado, el asiento D0002 se registró en mérito al Oficio N° 7396-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 20/9/2023, precisándose que en este se remitió el Informe de Brigada N° 1084-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19/9/2023, expedido por la SBN.

En el asiento D0001, se aprecia que se inscribió como una carga cuya finalidad es dejar constancia que el predio inscrito en la partida se constituye como un terreno eriazo en toda su extensión. Por lo tanto, a efectos del examen sobre el supuesto uno del artículo 95 del RGRP, deberán revisarse los Oficios N° 06138-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 1/8/2023 y el Oficio N° 07396-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 20/9/2023.

En el Oficio N° 06138-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 1/8/2023, se observa lo siguiente:

“OFICIO N° 06138-2023/SBN-DGPE-SDAPE

(...)

Asunto: Sobre consulta de naturaleza eriaza de predio

(...)

Al respecto, de la evaluación realizada por los profesionales de esta Subdirección, se elaboró el Informe de Brigada N° 0740-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de julio de 2023, en el que **se ha concluido entre otros que de la visualización de la imagen satelital de fecha 05/10/2021 que " el predio" correspondería a un terreno eriazo en su totalidad;** asimismo, se identificó que existe superposición del "predio" con el Expediente n.° 362-2014/SBNSDAPE en el cual se sustentó y se dispuso la primera inscripción de dominio de un predio de mayor extensión en el cual se encuentra inmerso "el predio".

Finalmente, solicitamos a su despacho tener en cuenta en su calificación lo resuelto en la Resolución del Tribunal Registral n.° 1886-2022-SUNARP-TR del 16 de mayo del 2022, la cual señala que: "Procede inmatricular predios eriazos a favor de terceros, siempre que se acredite que el dominio le ha sido transferido por el Estado de acuerdo con los procedimientos establecidos por las normas de la materia".

(...)"

En el Oficio N° 07396-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 20/9/2023, se advierte lo siguiente:

“(...)

OFICIO N° 07396-2023/SBN-DGPE-SDAPE

Asunto: Sobre consulta de naturaleza eriazza (Solicitud de Ingreso n.º 21168-2023)

(...)

En ese sentido, para darle atención a su requerimiento se elaboró el Informe de Brigada N° 01084-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de setiembre de 2023, el cual trasaldo para su conocimiento y fines pertinentes.

Finalmente, agradeceré tener en consideración, al momento de su calificación, lo resuelto en la Resolución del Tribunal Registral n.º 1886-2022-SUNARP-TR del 16 de mayo del 2022, la cual señala que: "*Procede inmatricular predios eriazos a favor de terceros, siempre que se acredite que el dominio le ha sido transferido por el Estado de acuerdo a los procedimientos establecidos por las normas de la materia*"; más aún, teniendo en cuenta que **en el presente caso la totalidad de "el predio" se encuentra inmersa en la Resolución N° 753-2016/SBN-DGPE-SDAPE que dispuso la inmatriculación de dicha área,** resolución que se encuentra vigente y consentida.

(...)"

Vistos ambos oficios remitidos por la SBN, se advierte que en ellos consta la declaración expresa en la que se establece que: i) el predio sobre el cual se solicitó la inmatriculación correspondería a un terreno eriazzo en su totalidad; y, ii) solicita al Registro considerar que el predio es eriazzo y que se encuentra inmerso en la Resolución N° 753-2016/SBN-DGPE-SDAPE, que dispuso su inmatriculación.

Sobre el asiento D0002, se aprecia que se inscribió como una carga cuya finalidad es dejar que el predio inscrito en la partida recae sobre Zona de Playa Protegida – SPP. Por lo tanto, a efectos del examen sobre el supuesto uno del artículo 95 del RGRP, deberán revisarse el Oficio N° 7396-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 20/9/2023, el cual contenía el Informe de Brigada N° 1084-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19/9/2023.

En ese sentido, ya habiéndose citado al Oficio N° 7396-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 20/9/2023, presentamos lo establecido en Informe de Brigada N° 1084-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19/9/2023 conforme a lo siguiente:

"INFORME DE BRIGADA N°1084-2023/SBN-DGPE-SDAPE

(...)

5.5. Asimismo, aparentemente "el predio", **recaería sobre Zona de Playa Protegida-ZPP**; de acuerdo a lo advertido en los numerales 4.42 al 4.46 del presente informe; por lo que, de conformidad con el numeral 118.1 del artículo

118° del Reglamento de la Ley n.° 29151, esta Superintendencia resulta competente para llevar a cabo su inmatriculación en el registro de predios, con el objetivo de preservarla, como bien de uso público, lo que deberá ser tomando en cuenta por el registrador al momento de su evaluación. (...)

El Tribunal Registral interpretó sobre los referidos oficios (sin hacer mención del Informe de Brigada), que estos se limitan a informar a la registradora de la naturaleza eriazada del predio en consulta, así como el hecho de que este recaería en Zona de Playa Protegida – SPP. Asimismo, al no identificar resolución administrativa alguna (o documento administrativo), en base al artículo 10 del RIRP²¹, concluye que para que proceda la inscripción, el documento idóneo para tal fin es la resolución administrativa, no siendo procedente otorgar inscripciones en mérito a oficios emitidos mediante los cuales se absuelven dudas, puesto que son coadyuvantes a la calificación y no constituyen título formal para dar mérito a la inscripción.

Al respecto, consideramos importante traer a colación el comentario del profesor Morón Urbina sobre el artículo 1 de la Ley 24777²², Ley de Procedimiento Administrativo General, este inicia estableciendo que mediante la presente

²¹ **Artículo 10.- Inscripción en mérito a acto administrativo**

En los casos de inscripciones que se efectúen en mérito a un acto administrativo, salvo disposición en contrario, se presentará copia autenticada de la resolución administrativa expedida por funcionario autorizado de la institución que conserva en su poder la matriz. Se exceptúan los supuestos en los que tales actos administrativos, conforme a la Ley del Procedimiento Administrativo General, no tengan carácter ejecutorio inmediato.

Si la resolución administrativa declara derechos inscribibles a favor de una persona casada, deberá señalarse en el título la calidad de bien propio o conyugal. Tratándose de bienes conyugales, se indicará el nombre de ambos cónyuges.

Tratándose de títulos electrónicos presentados por el módulo notario del SID-SUNARP, al parte o solicitud notarial puede adicionarse copias certificadas de documentos administrativos firmadas digitalmente por el notario siempre que estas fundamenten inmediata y directamente otro acto inscribible.

Tratándose de acto modificatorio de titularidad dominial, en caso de no acreditarse que la resolución ha quedado firme, se extenderá además una anotación, en el rubro de cargas y gravámenes, en la que se dejará constancia de dicha circunstancia. La anotación a que se refiere el párrafo anterior solo podrá cancelarse en mérito a la constancia expedida por la autoridad administrativa correspondiente o la copia certificada de la resolución emitida en última instancia administrativa.”

²² **Artículo 1. - Concepto de acto administrativo**

1.1 Son actos administrativos, las declaraciones de las entidades que, en el marco de normas de derecho público, están destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta.

1.2 No son actos administrativos:

1.2.1 Los actos de administración interna de las entidades destinados a organizar o hacer funcionar sus propias actividades o servicios. Estos actos son regulados por cada entidad, con sujeción a las disposiciones del Título Preliminar de esta Ley, y de aquellas normas que expresamente así lo establezcan.

norma se buscó aclarar que el concepto de acto administrativo no se limita únicamente a la decisión constitutiva que resuelve el procedimiento, también conocida como acto administrativo final, sino que durante el desarrollo del procedimiento se llevan a cabo diversos actos administrativos, cuyo régimen general es necesario especificar (Morón:2021, pp.196).

De esta interpretación tenemos que, podría resultar controvertida la determinación sobre si un determinado acto ejecutado por una entidad de la administración pública, como la SBN, se pueda reconocer como acto administrativo. Cabe mencionar que el Tribunal Registral estableció que los Oficios citados no se constituyen como documentos administrativos (dejando sentado que el correcto término sería acto administrativo).

Al respecto, el referido autor ha realizado una clasificación de las clases de actos administrativos. De esta forma, ha mencionado a los “actos de instrucción”, los cuales son dirigidos por la autoridad con la finalidad de reunir los elementos necesarios para establecer la verdad material, esencial para determinar el derecho aplicable al caso. Incluyen acciones destinadas a incorporar datos al expediente, como la solicitud de informes legales o documentos de otras autoridades (Moron:2021, pp. 216).

En ese sentido, se entiende a partir de la interpretación de la Ley de Procedimiento Administrativo General, que los oficios señalados tanto como el informe de brigada se interpretan como actos administrativos. Por lo tanto, no se puede hablar de la inexistencia del acto causal, como se ha referido el Tribunal Registral en la Resolución N° 342-2024-SUNARP-TR. Ya que, revisado el título archivado, **se observan que constan los documentos sobre los cuales se fundamentaron las inscripciones (oficios e informe de brigada), siendo que, en el contenido de estos, aparece lo que finalmente se publicitó en los asientos de carga D0002 y D0003 en la Partida N° 11198374 del Registro de Predios de Ica**, por lo tanto, no resulta aplicable el primer supuesto del artículo 95 del RGRP.

Sumado a ello, debemos recordar el inciso c) del artículo 32 del RGRP, el cual establece que las instancias registrales realizan al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán: “Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados”.

Asimismo, conforme el XCIII PLENO del Tribunal Registral, celebrado los días 2/8/2012 y 3/8/2012, publicado en el Diario El Peruano el 16/8/12, ha dispuesto lo siguiente:

2. CALIFICACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS

“En la calificación de actos administrativos, el Registrador verificará la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto o derecho y la adecuación del título con los antecedentes registrales. No podrá evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo y la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado”.

En ese sentido, se tiene que, ante la presentación de actos administrativos al Registro, el registrador debe calificar la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión y el carácter inscribible del acto. Por ende, si bien no era correspondiente inscribir como carga el contenido de los Oficios e Informe de Brigada (conforme a las normas del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios), esto era una decisión que correspondía únicamente al Registrador, quien realiza sus funciones con autonomía y bajo responsabilidad.

En ese sentido, el carácter inscribible del acto administrativo es un aspecto sobre el cual no correspondía el pronunciamiento del Tribunal Registral en la mencionada resolución, puesto que únicamente debió limitarse a verificar si lo inscrito constaba en el título archivado. Por lo tanto, **no se sustenta en el presente caso la aplicación del primer supuesto del artículo 95 del RGPR.**

3.2 ¿SE CALIFICÓ CORRECTAMENTE LA CANCELACIÓN DE LOS ASIENTOS D0001 Y D0002 DE LA PARTIDA N° 11198374 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE ICA SOBRE LA BASE DEL SEGUNDO SUPUESTO DEL ARTÍCULO 95 DEL RGRP?

De acuerdo a lo expresado en el presente informe, el segundo supuesto del artículo 95 del RGPR se aplica cuando en el título archivado, se confirma que uno de los actos inscritos, aunque está presente en el título archivado respectivo, no fue solicitado mediante la rogación, sea por la reserva de la rogación (efectuada al inicio del procedimiento registral) o sea por el desistimiento parcial de la rogación, el cual puede darse en la primera como en la segunda instancia del procedimiento registral.

Revisado el título archivado, se tiene que la rogatoria de inscripción se efectuó a través de los partes judiciales remitidos al Registro, mediante los cuales se presentaron la Resolución N° 1 del 13/9/2022, Resolución N° 2 del 3/10/2022, Resolución N° 3 del 4/11/2023, Resolución N° 4 del 24/4/2023, Resolución N° 5 del 16/8/2023 y la Resolución N° 6 del 14/9/2023, todas expedidas por el Juzgado Mixto de Vilcashuamán.

De acuerdo con la Resolución N° 4 del 24/4/2024, el Juzgado ordenó lo siguiente:

“(…)

CUARTO: Así las cosas, verificados los actuados y las normas legales precedentemente mencionadas, se verifica que la Tacha Especial efectuada por el Registrador Público de la Zona Registral N° XI Sede Ica, no se encuentra ajustada a la ley, conforme a la absolución efectuada por el demandante ejecutante, habiéndose formulado una Tacha Especial a un Mandato Judicial expreso de inscripción contenido en los partes judiciales ingresado con el Título N° 2022-34627676, que no tendría asidero legal para la calificación de mandatos judiciales en la normatividad nacional.

(…)

SE RESUELVE:

REITERAR la remisión de partes judiciales y **DISPONER** que el Registrador Público competente de la Oficina Registral de Ica, cumpla con la inscripción del

acto registral de inmatriculación del predio rural de uso agropecuario denominado “Nuevo Ocucaje” ubicado en el distrito de Ocucaje, provincia y departamento de Ica (...)

Posteriormente en la Resolución N° 5 del 16/8/2023, el Juzgado dispuso al Registro lo siguiente:

“(...)

I. CONSIDERANDO:

Primero: (...) Que lo referido al Oficio N° 06138-2023/SBN-DGPE-SDAPE, **sobre la naturaleza del predio, ha merecido aclaración de manera expresa en la Resolución N° 04, de fecha 24/4/2023, por lo que, su reiteración es indebida y carece de sentido pronunciarse al respecto**

(...)

SE RESUELVE: DISPONER la remisión de partes judiciales aclaratorios, a fin que la Oficina Registral de Ica, cumpla bajo responsabilidad, con la inscripción del acto registral inmatriculación del predio rural de uso agropecuario denominado “Nuevo Ocucaje”, ubicado en el distrito de Ocucaje, provincia y departamento de Ica, de área superficial de 813.6662 hectáreas, perímetro de 16,042.94ml. en favor del demandante Víctor Manuel Acosta Vargas, cuyos linderos, medidas perimétricas obran descritas en la Escritura Pública de Renuncia de Área de fecha 7/8/2023, otorgado por el Notario Dr. Carlos Pelayo Oré Gamboa y el antecedente que obra en la Escritura Pública de Compraventa de fecha 7/8/2013, otorgado por el Notario Público Dr. Mario Almonacid Cisneros, así como los documentos técnicos de memoria descriptiva, plano de ubicación y plano perimétrico suscrito por verificador catastral que obra en autos, previo pago del ejecutante del total de los derechos registrales con arreglo a Ley; REITERESE el apercibimiento decretado por este despacho dispuesto mediante Resolución N° 04, de fecha 24/4/2023.

(...).”

De las citadas resoluciones judiciales, se tiene que la rogatoria de inscripción por parte del juzgado **se había limitad o únicamente a solicitar la inmatriculación del del predio rural de uso agropecuario denominado “Nuevo Ocucaje”**, ubicado en el distrito de

Ocucaje, provincia y departamento de Ica, esto ha sido reconocido por el Tribunal Registral.

Sumado a ello, el Tribunal Registral dejó constancia que los oficios remitidos por la SBN, en los cuales la entidad se limitó a responder la consulta efectuada por la registradora no podía considerarse como una formulación de rogatoria, toda vez que el procedimiento registral es especial y no soporta el apersonamiento de terceros o que se genere oposición una vez iniciado el procedimiento registral. Sobre este aspecto estamos de acuerdo, **la rogatoria no incluyó la inscripción de lo referido en los oficios remitidos por la SBN.**

De otro lado, se advierte que en la Resolución N° 5 del 16/8/2023, el Juzgado expresa que tuvo conocimiento de los Oficios remitidos por la SBN, ordenando al registrador no realizar acción alguna sobre el aspecto señalado por la SBN, conforme se ha observado precedentemente. Esto lo ha interpretado el Tribunal Registral en el sentido de que, al tratarse de un mandato reiterado del Juez, lo único que debió realizar la registradora es inscribir lo señalado por el Juzgado, en atención al artículo 2011 (antes citado) y al V Pleno, llevado a cabo los días 5/9/2003 y 6/9/2003, en el que se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

CALIFICACIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES

“El Registrador no debe calificar el fundamento o adecuación a la ley del contenido de la resolución judicial. Conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, el Registrador está autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando advierte el carácter no inscribible del acto que se solicita inscribir o la inadecuación o incompatibilidad del título con el antecedente registral. Si en respuesta a ello el Juez reitera el mandato de anotación o inscripción mediante una resolución, incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia, y, en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo, el mismo no puede ser objeto de calificación por parte del Registrador, siendo en estos casos, responsabilidad del magistrado el acceso al Registro del título que contiene el mandato judicial, de lo que deberá dejarse constancia en el asiento registral”.

Respecto a lo señalado por el Tribunal, estamos de acuerdo que, en el caso de la presentación de resoluciones judiciales, la calificación solo se circunscribe a analizar la formalidad extrínseca del parte judicial, el carácter inscribible del acto materia de rogatoria y la adecuación del título con el antecedente registral.

No obstante, siendo que el objeto de análisis en este punto es la rogatoria, se debe prestar atención a lo referido previamente en el presente informe sobre las “excepciones a la rogatoria”, estas excepciones se dan el marco del procedimiento registral. Por ejemplo, si con objeto de una compraventa, queda un saldo pendiente de pago a cargo del comprador, el registrador procederá de oficio a inscribir la hipoteca legal respectiva. Esto se realiza, debido a que, existe un mandato legal que genera la obligación en el registrador de realizar actos dentro del procedimiento, más allá de lo rogado por el solicitante.

En ese sentido, la inmatriculación de predios²³, es decir, la primera inscripción de un predio en el Registro debe cumplir también con las normas establecidas en el RIRP para que se pueda efectuar la inscripción, las cuales establecen para este caso, que se deberá publicitar en el asiento de inscripción los aspectos referidos a la naturaleza del predio²⁴. Debiéndose señalar si se trata de un predio urbano o rústico, etc. Por lo tanto, es deber del registrador señalar cual es la naturaleza del predio al momento de calificar el título señalado.

Volviendo al ejemplo anterior, la hipoteca legal es potestativa, es decir, mediante acuerdo entre las partes, se puede optar por omitir la constitución de esta. No obstante, ello no resulta igual a efectos de la inmatriculación de predios. Siendo que, en este escenario, el aspecto referido a la naturaleza del predio no depende de la voluntad de la persona que solicita la inmatriculación. Puesto que se ha

²³ **Artículo 2018.-** Para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios.

²⁴ **“Artículo 19.- Contenido del asiento de Inmatriculación**

El asiento de inmatriculación contendrá, además de los requisitos señalados en el artículo 13, los siguientes:

a) La naturaleza del predio, indicándose si es urbano o rústico, en este último caso si es rural o eriazco;
(...).”

establecido como obligación del registrador, al momento de constituir el asiento de inscripción, consignar en este la naturaleza del predio inmatriculado.

Por lo tanto, la registradora conforme se aprecia al momento de calificar la inmatriculación remitió oficios consultando sobre la naturaleza del predio a la SBN, en observancia de los precedentes de observancia obligatoria aprobados mediante los Plenos CXVI del 7/11/2016²⁵, CXCVIII del 26/10/2018²⁶ y el CCXI del 4/9/2019²⁷, los cuales disponían como su obligación el consignar la naturaleza del predio, bajo consulta a la entidad competente para otorgar dicha inmatriculación. Al respecto, es de precisarse que dichos precedentes han sido dejados sin efecto mediante la Resolución N° 12 del 24/4/2024 del Exp. 04253-2019-0-1801-SP-CA-04 (acción popular contra los mencionados precedentes).

Por lo tanto, concluimos que, si bien no se encontraba como parte de la rogatoria la inscripción de los asientos de carga; la registradora, como parte de su calificación registral, asumió que era su obligación consultar a la SBN (como bien hizo), y, sobre la base de la respuesta de la entidad, inscribió los asientos de carga. Esto no lo hizo porque lo hubiera solicitado el Juzgado de Vilcashuamán, sino debido a que, en su razonamiento, al momento de calificar el título, existía la obligación legal que le compulsó a realizar dichas acciones, las cuales materializó en los asientos de carga.

Entonces, si bien no nos encontramos bajo el supuesto que el profesor Gonzales Loli denomina como “excepciones de la rogatoria”. Las cargas se inscribieron,

²⁵ **ACREDITACIÓN DE LA NATURALEZA RURAL DEL PREDIO A INMATRICULAR**

“A efectos de inmatricular un predio rural en mérito del artículo 2018 del Código Civil e indicar en el asiento su naturaleza de acuerdo con el artículo 19 inciso a) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se requiere que la naturaleza del predio sea acreditada mediante documento expedido por la autoridad competente, descartando que es eriazo, toda vez que la verificación de este aspecto debe ser materia de calificación para determinar quién es el legitimado para solicitar la inscripción y que documentos deberán presentarse para tal efecto”.

²⁶ A efectos de inmatricular un predio rural ubicado en zona no catastrada en mérito del artículo 2018 del Código Civil e indicar en el asiento su naturaleza de acuerdo con el artículo 19 inciso a) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se requiere - adicionalmente a los requisitos previstos en este último reglamento- que la naturaleza del predio sea acreditada mediante documento expedido ya sea por COFOPRI o por el Gobierno Regional, en el sentido que el predio tiene uso agrícola.

Dicho requisito no se requiere cuando se trata de predio rural ubicado en zona catastrada.

²⁷ Mantener el precedente aprobado en el Pleno 166° y su precisión acordada en el Pleno 198°, precisando en el sentido que serán las instancias registrales las que oficiarán a la autoridad competente a efectos de obtener el documento que acredite la naturaleza rural del predio.

bajo criterio de la registradora, en cumplimiento de las reglas de calificación de inmatriculación de predios. En ese sentido, debe establecerse que además de las excepciones de la rogatoria, los registradores realizan acciones dentro de su función de calificación, por mandato legal, estando facultados incluso de requerir información de otras entidades, más allá de lo presentado y rogado por la persona que solicita la inscripción. Por lo tanto, pronunciarse en contra de la decisión de la registradora (sea correcta o no), resultaría una recalificación del presente título.

Además, es de mencionarse que, con la inscripción de las cargas, la registradora está generando cognoscibilidad sobre los aspectos del predio inmatriculado, siendo esta una función fundamental de nuestro registro, puesto que se pone a conocimiento público de la declaración de la SBN sobre la naturaleza del bien: eriazó en toda su extensión. No obstante, se debe precisar que la inscripción de las cargas, se realizó sobre la base de las reglas de calificación que enmarcan la función de la Registradora, cuya autonomía es una garantía de nuestro sistema registral²⁸. **En consecuencia, concluimos que no resulta aplicable al presente caso el segundo supuesto del artículo 95 del RGRP.**

²⁸ **Ley 26366 - Crean el Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros Públicos:**

“Artículo 3.- Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos:

a) **La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales.**

(...)”

V. CONCLUSIONES

La introducción del artículo 95 en el RGRP representó una innovación al permitir la cancelación administrativa de asientos registrales. Sin embargo, su aplicación ha generado debate debido a preocupaciones sobre su compatibilidad con el principio de legitimación establecido en el artículo 2013 del Código Civil.

La Ley N° 30313, promulgada en 2015, amplió los supuestos de ineficacia de los asientos registrales al incluir la cancelación administrativa de casos de suplantación de identidad o falsedad documentaria. Sin embargo, esta ley no incorporó los criterios específicos del artículo 95 del RGRP, lo cual sugiere una necesidad de revisión para armonizar las disposiciones registrales y garantizar la coherencia del sistema jurídico.

El análisis detallado del artículo 95 del RGRP revela su función como mecanismo para corregir inscripciones que nunca debieron inscribirse. La posibilidad de cancelar asientos registrales por inexistencia del acto causal o por no haber sido objeto de rogatoria, tanto de oficio como a solicitud de parte, demuestra su utilidad para salvaguardar la veracidad y la legitimidad del Registro.

Los supuestos del artículo 95 del RGRP están estrechamente vinculados con principios fundamentales del derecho registral, como la rogación y la legitimación. Esta interacción normativa subraya la necesidad de una interpretación coherente y precisa del artículo 95 dentro del marco legal vigente, asegurando así la integridad y la eficacia del sistema registral peruano.

La cancelación de los asientos D0001 y D0002 de la Partida N° 11198374 del Registro de Predios de Ica no se justifica bajo el primer supuesto del artículo 95 del RGRP. La revisión del título archivado muestra que oficios que sustentaron dichos asientos reflejan lo establecido en la inscripción, por lo tanto, no existe la falta de correspondencia lo publicitado en los asientos (contenido) entre el documento (continente).

Tampoco se justifica la cancelación de los asientos sobre la base del segundo supuesto del artículo 95 del RGRP, toda vez, que, aunque no forme parte de la

rogatoria de inscripción, el Registrador obrará de oficio en la calificación, cuando exista un mandato legal que lo obligue a realizar dicha acción.



VI. BIBLIOGRAFÍA

Barrón González, G. (2022). Derecho Registral y Notarial (Tomo I). Juristas Editores E.I.R.L.

Caperochipi Alvarez, J.A. (2010). Derecho Inmobiliario Registral (Tercera Edición).

Chico y Ortiz, J. M. (2000). Estudios Sobre Derecho Hipotecario: Vol. Tomo I (4° Edición). Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales, S.A.

Espinoza Espinoza, J. (2023). Nuevo Comentario del Código Civil Peruano (Tomo XIII). Instituto Pacifico S.A.C.

Gonzáles Barrón, G. (2000). Temas de Derecho Registral (1era Edición). Ediciones Legales S.A.C.

Gonzáles Loli, J. L. (2002). Comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos (Primera Edición). Gaceta Jurídica S.A.

Morales Vivar, E., Vivar Berrospí, S. (2021). El Derecho Registral. Colección "Lo esencial del Derecho N° 57.

Molinari, Alberto D. (1980). Derecho Registral Inmobiliario. Editorial Universidad.

Pasco Ortiz, J. (2005). Apuntes de Derecho Registral (Primera Edición). Gaceta Jurídica S.A.

Roca Sastre R., & Roca-Sastre Muncunill L. (1979). Derecho Hipotecario (Séptima Edición) Tomo I. BOSCH, Casa Editorial, S.A.

Roca Sastre R., & Roca-Sastre Muncunill L. (1979). Derecho Hipotecario (Séptima Edición) Tomo II. BOSCH, Casa Editorial, S.A.

Gonzales Loli J. (2010). Código Civil Comentado Tomo X (Tercera Edición). Gaceta Jurídica.





PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. 0342-2024-SUNARP-TR (NSIR-T)****LIMA, 26 de enero de 2024**

APELANTE : **VICTOR MANUEL ACOSTA VARGAS.**
TÍTULO : N° 3387316 del 21/11/2023.
RECURSO : H.D.T. N° 22960 del 28/11/2023.
REGISTRO : Predios de Ica.
ACTO : Cancelación de asiento.
SUMILLA (s) :

CANCELACIÓN DE ASIENTO POR INEXISTENCIA DEL ACTO CAUSAL O DE LA ROGATORIA

Procede la cancelación de asiento al amparo del artículo 95 del Reglamento General de los Registros Públicos cuando revisado el título archivado, se verifica que no contiene el acto publicitado en el asiento registral.

Asimismo, cuando se solicita la cancelación del asiento por inexistencia del acto causal o de la rogatoria no se vuelve a examinar si el acto cuya inscripción se solicitó reunía los requisitos para inscribirse o se adecuaba a la partida registral.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación, se solicita la inscripción de cancelación de los asientos D0001 y D0002, los cuales se encuentran inscritos en la partida N° 11198374 del Registro de Predios de Ica, al amparo del artículo 95 del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP).

Para tal efecto, se adjunta a la solicitud los siguientes documentos:

-Escrito de solicitud, suscrito por el apelante, en el que solicita la cancelación de los asientos D0001 y D0002, los cuales se encuentran

inscritos en la partida N° 11198374 del Registro de Predios de Ica, amparando su solicitud en el artículo 95 del RGRP, que dispone la cancelación de asiento de inscripción por inexistencia del acto causal o de la rogatoria.

-Escrito de solicitud, suscrito por el apelante, en el que formula denuncia administrativa contra la registradora pública del Registro de Predios de Ica, Karim Lizeth Chacaltaje Peña.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Ica, Jesús David Vásquez Vidal, formuló tacha sustantiva sobre el presente título mediante esquila de fecha 6/12/2023 en los siguientes términos:

“(…)

2.- IDENTIFICACIÓN DE DEFECTOS:

2.1.- TACHA SUSTANTIVA: Por solicitud del 20/11/2023 se ha solicitado la cancelación administrativa de los asientos D0001 y D0002 del rubro cargas y gravámenes de la partida N° 11198374 del Registro de Predios de Ica por inexistencia del acto causal conforme lo regulado en el artículo 95° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. El referido artículo establece:

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

La disposición normativa propone dos supuestos:

a) Que verificado el título archivado que dio lugar a la inscripción o anotación se verifique que este no contiene el acto o actos publicitados a través del correspondiente asiento registral.

b) Que, revisado también el título archivado, se constate que uno de los actos inscritos si bien se encuentra contenido en el título archivado respectivo, no haya sido materia de rogación, bien por reserva de la rogación (efectuada a la presentación del título) bien por el desistimiento parcial de la rogación, efectuada en primera o en segunda instancia del procedimiento registral.

Esta cancelación administrativa sin intervención del órgano jurisdiccional se trata de una medida excepcional debiendo remitirse el registrador para su calificación, al respectivo título archivado a efectos de verificar cualquiera de las dos circunstancias antes señaladas.

En el presente caso, se advierte que en los asientos D0001 y D0002 de la partida N° 11198374 del Registro de Predios se ha publicitado lo siguiente:

D) GRAVAMENES Y CARGAS.-

0001.- *CARGA: De conformidad con los Oficios N° 06138-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 1/8/2023 suscrito por Dulio Dante Quequezana y N° 07396-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 20/9/2023, suscrito por Carlos García Wong - en*

sus calidades de Sub Director de Administración del Patrimonio Estatal de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), legajado en el título archivado que origina el presente asiento, la SBN como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales de conformidad con el artículo 5 de la ley N° 29151 - Ley General de/Sistema Nacional de Bienes Estatales ha dejado constancia expresa que el predio a que se refiere esta partida registra! CONSTITUYE UN TERRENO ERIAZO EN TODA SU EXTENSIÓN, el mismo que debe inmatricularse a favor del Estado, en la medida que nuestro ordenamiento jurídico coloca al Estado Peruano, como el único y exclusivo propietario de ese tipo de terrenos en concordancia con lo señalado en el artículo 23 del D.Leg. N° 653 Ley de Promoción de los Inversiones del Sector Agrario.

0002.- CARGA: De conformidad con el oficio N° 7396-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 20/9/2023 expedido por Carlos García Wong en su condición de Sub Director del Patrimonio Estatal de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) con el que se remite el informe de brigada N° 1084-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19/9/2023 en el que expresamente se señala que el predio inscrito en esta partida recaería sobre Zona de Playa Protegida - SPP por lo que de conformidad con lo señalado en el numeral 118.1 del artículo 118 del Reglamento de la Ley N° 29151 la SBN es la competente para llevar a cabo su inmatriculación en el registro de predios con el objeto de preservarla como al constituir un bien de uso público conforme la Ley N° 26856 "Ley de Playas".

Los referidos asientos fueron extendidos en virtud del título archivado N° 1209671 del 27/4/2023. Con el referido título archivado se solicitó la inmatriculación del predio "Nuevo Ocucaje" de 813.6662 hás. en virtud del mandato reiterativo del Juez (Sn) del Juzgado Mixto de Vilcashuamán - Ayacucho Julio Arango Claudio y bajo su responsabilidad en el proceso de obligación de hacer conforme consta de los partes judiciales, plano y memoria descriptiva que obran del referido título archivado habiéndose extendido la inscripción bajo su exclusiva responsabilidad y al amparo de lo señalado en el Tercer Precedente de Observancia Obligatoria aprobado por el Quinto Pleno del Tribunal Registral de la SUNARP y conforme lo señalado por la directiva N° 02-2012-SUNARP-SA aprobada por Resolución N° 029-2012-SUNARP-SA, directiva que regula el "Procedimiento para que los Registradores Públicos soliciten las aclaraciones a los magistrados del Poder Judicial en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2011 del Código Civil". La referida directiva establece como una de sus finalidades el "Implementar un módulo informático que permita dar a conocer a los usuarios cuando soliciten copias informativas y copias literales en las Oficinas Registrales dejando constancia que se ha extendido el asiento bajo apercibimiento del Magistrado. Así, conforme los apartados 5.1, 5.2 y 5.3 de la referida directiva, cuando el Registrador califica un título sustentado en mandato judicial puede solicitar aclaración o información adicional al Juez cuando considere que el acto no resulta jurídicamente inscribible, cuando existan obstáculos que surgen del registro o cuando las cumplan las formalidades extrínsecas del parte judicial, cursando el oficio respectivo con la esquila y si en caso en respuesta a ello el Juez reitera el mandato sin que a Juicio del Registrador se haya dado una aclaración respectiva EXTENDERÁ EL ASIENTO REGISTRAL CORRESPONDIENTE DEJANDO CONSTANCIA DE DICHA CIRCUNSTANCIA EN EL ASIENTO REGISTRAL.

Del título archivado en consulta se tiene que la registradora a cargo en su función calificadora cursó el oficio N° 854-2023-SUNARP/ZRXI/UREG/ORI de fecha 21/6/2023 y reiterado el oficio N° 1099-2023-SUNARP/ZRXI/UREG/ORI del 3/8/2023 a la Superintendencia de Bienes Nacionales como ente rector del Sistema de Bienes Estatales (1) para efectos de poder establecer la calidad del predio cuya inmatriculación era solicitada y descartar su calidad de eriazo, ello en atención al acuerdo plenario aprobado por el Tribunal Registral en sesión del 12 y 13 de diciembre del 2013, sobre INMATRICULACIÓN DE PREDIOS ERIAZOS A FAVOR DEL ESTADO: cuyo texto informa: "**Procede inmatricular predios eriazos a favor de terceros, siempre que se acredite que el dominio le ha sido transferido por el Estado de acuerdo a los procedimientos establecidos por las normas de la materia.**" (2) y en el marco del principio de cooperación o colaboración que se encuentra regulado en los artículos 87 al 90 del TUO de la Ley N° 27444 (3). Es en respuesta a dichas consultas que la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales remite el oficio N° 6138-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 1/8/2023 por el que informa que el área del predio a inmatricular constituiría un predio eriazo en toda su extensión y siendo así su inmatriculación corresponde evaluarla al Estado, situación que fue puesta en conocimiento del Juez de la causa conforme consta de la esquila de observación del 9/8/2023 remitida con el Oficio N° 1144-2023-SUNARP/ZRXI/UREG/ORI del 9/8/2023 a lo que se obtuvo como respuesta la Resolución N° 05 del 16/8/2023 por la que el Juez del Juzgado Mixto de Vilcashuamán Julio César Arango Claudio reitera el apercibimiento decretado por resolución N° 04 del 24/4/2023 , cumpliéndose por consiguiente con lo dispuesto.

No obstante con la inscripción de la inmatriculación, en atención a lo señalado en el apartado 5.3 de la directiva N° 02-2012-SUNARP-SA (4) y ante la necesidad de resguardar la seguridad jurídica así como el principio de legalidad consagrado en el artículo IV del Título Preliminar del T.U.O. de la Ley N° 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General (5) resulta relevante que en estos casos se publiciten aquellos aspectos que por su naturaleza e importancia deban ponerse en conocimiento de terceros (6), tal como es el hecho que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales como ente rector del Sistema de Bienes Estatales haya establecido que el predio cuya inmatriculación se solicitaba tendría la calidad de eriazo en toda su extensión siendo el Estado su titular y el único competente para proceder con su inmatriculación en concordancia con lo señalado en el artículo 23 del D. Leg. N° 653 - Ley de Promoción de las Inversiones del Sector Agrario por el que se establece que "la propiedad e las tierras eriazas, sin excepción corresponde al Estado" y estaría además ubicado en zona de playa protegida (7) constituyendo un bien de dominio público conforme lo señalado en el numeral 3.3 del artículo 3 del D.S. N° 008-2021-VIVIENDA reglamento de la Ley N° 29151 Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales, por lo que la inscripción (por mandato reiterado del Juez) estaría vulnerando propiedad del Estado e incluso con calidad bien de dominio público lo que se encuentra desde ya prohibido por el artículo 73 de la Constitución cuando establece: "Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley para su aprovechamiento económico.", circunstancia

que ha quedado publicitada en los asientos D0001 y D0002 de la partida registral N° 11198374 del Registro de Predios de Ica.

Ahora bien, analizando el acto solicitado inscribir en el presente título, se requiere la cancelación de los ya referidos asientos por inexistencia del acto causal conforme lo señalado en el artículo 95 del T.U.O. de Reglamento General de los Registros Públicos, lo que conforme se ha establecido al inicio de la presente esquela conlleva a que se cumpla alguno de los siguientes supuestos:

a) Que verificado el título archivado que dio lugar a la inscripción o anotación se verifique que este no contiene el acto o actos publicitados a través del correspondiente asiento registral. En ese sentido, conforme lo advertido en los párrafos precedentes se ha acreditado que el título archivado sí contiene los actos publicitados en los asientos D0001 y D0002 por cuanto se trata de documentos que han sido extendidos en el ámbito de la función calificadora del Registrador en la evaluación del acto rogado inscribir con el título N° 1209671 del 21/11/2023 quedando descartada la configuración del primer supuesto para la procedencia de la cancelación.

b) Que, revisado también el título archivado, se constate que uno de los actos inscritos si bien se encuentra contenido en el título archivado respectivo, no haya sido materia de rogación, bien por reserva de la rogación (efectuada a la presentación del título) bien por el desistimiento parcial de la rogación, efectuada en primera o en segunda instancia del procedimiento registral. Al respecto, es de señalar que si bien la rogatoria del referido título N° 1209671 del 21/11/2023 se encontraba ceñida a la inmatriculación del predio no debe perderse de vista que la extensión de los referidos asientos (D0001 y D0002) se da como motivo del cumplimiento del mandato reiterado del Juez y en atención a lo señalado en el numeral 5.3 de la directiva N° 02-2012-SUNARP-SA por el que se ha dejado constancia de dicha circunstancia y de los posibles derechos afectados con la inscripción no requiriéndose rogatoria expresa del interesado, quedando descartado así el cumplimiento del segundo supuesto para aplicar la cancelación de los referidos asientos por inexistencia del acto causal. Los defectos antes advertidos configuran causal de tacha por adolecer el mismo de defecto insubsanable correspondiendo en consecuencia decretar la tacha sustantiva del presente título conforme lo señalado en el literal a) del artículo 42 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

Se pone a disposición del interesado la documentación adjunta al título por ante el área de mesa de partes de la presente oficina registral".

(...)"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sustenta su recurso sobre la base de los siguientes los siguientes fundamentos:

- Que, la inscripción del asiento que se busca cancelar, se realizó en mérito a un mandato judicial reiterativo, bajo responsabilidad del juez, cuya única rogatoria fue la inmatriculación del predio "Nuevo Ocucaje, de 813.6662 Has., calificación que se realizó a la luz del art. 2011° del Código

Civil, art. 4° de la Ley Orgánica del Poder Judicial y la Directiva N° 02-2012-SUNARP-SA, normas que limitan y restringen la función registral a inscribir el asiento registral únicamente sobre la base del mandato reiterado del Juez, el cual se inscribe bajo su responsabilidad. Siendo que ello, en ningún sentido, otorga al Registrador la facultad para que de oficio pueda disponer la inscripción de otros actos adicionales al mandato judicial reiterativo, como sucedió en el presente caso mediante el registro de los asientos C00001 y C00002 en la Partida N° 11198374 del Registro de Predios de Ica.

- Que, el registrador ha realizado una incorrecta interpretación de la norma al señalar que lo solicitado mediante el presente título no se subsume en alguno de los dos supuestos del artículo 95° del RGRP. Alega, al mismo tiempo que, el registrador ha desnaturalizado el procedimiento registral al incorporar a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) al procedimiento registral e inscribiendo cargas inexistentes, sin comunicar su decisión previa al recurrente, lo cual le ha privado de hacer valer su derecho frente a lo establecido por el tercero (SBN), que fue incorporado al procedimiento registral.

- Por otro lado, de los Oficios N° 6138-2023/SBN-DGPE-SDAPE y N° 7396-2023/SBN-DGPE-SDAPE, se advierte que la entidad administrativa (SBN) no solicita la inscripción de carga alguna, las cuales no constan en la anotación de inscripción, según el aplicativo Síguelo. Sumado a ello, la registradora no ha cobrado derechos registrales por la inscripción de las cargas

- Que, la registradora emite una “Esquela de Notificación” con fecha 20/11/2023, acto administrativo inexistente en el procedimiento registral, omitiendo realizar la calificación (habiendo transcurrido más de 35 días desde la fecha de su presentación violando el principio de plazo razonable) y en su caso expedir la Esquela de Observación y comunicar al Juez mediante oficio conforme lo dispone el artículo 44° del RGRP.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° 11198374 del Registro de Predios de Ica

Predio rural “Nuevo Ocucaje” con un área de 813.6662 Has.

- En el asiento C0001 consta la Inmatriculación del predio a favor de Victor Manuel Acosta Vargas, conforme la escritura pública de compraventa N° 1160 del 18/2/2013, celebrada ante Notario de Ayacucho, Dr. Mario Almonacid Cisneros y escritura pública de renuncia de área N° 1405 del

7/8/2023 y su aclaratoria N° 1601 de fecha 7/9/2023, ambas celebradas ante Notario de Ayacucho, Dr. Carlos Oré Gamboa. Así consta en los partes judiciales remitidos con Oficio N° 315-2023-EXP N° 31-2022-0-0508-JM-CI-01 del 26/4/2023, Oficio N° 0256-2023-EXP N° 31-2022-0-0508-JM-CI-01 del 17/8/2023 y Oficio N° 602-2023-EXP N° 31-2022-0-0508-JM-CI-01 del 14/9/2023, suscritos por el Juez del Juzgado Mixto de Vilcashuamán, que contienen las referidas escrituras públicas, la Demanda de Ejecución de Acta de Conciliación (cumplimiento de obligación de hacer), planos y memoria descriptivas autorizados por Ing. David Quiroga Ríos, la Resolución N° 01 del 13/9/2022 por la cual se admite la demanda; Resolución N° 02 del 3/10/2022 por la cual se declara fundada la demanda y se emite apercibimiento de subrogación por parte del juzgado, Resolución N° 03 del 4/11/2022 por la que se declara consentida la resolución anterior y subroga el juzgado al ejecutado ordenando la inscripción del predio rural de uso agropecuario “Nuevo Ocucaje” con un área inicial de: 830.9405 Has.; Resolución N° 04 del 24/4/2023 por la que se hace efectivo apercibimiento al registrador anterior, ordenando la remisión de copias certificadas al Fiscal Provincial Penal de turno, además solicita a la autoridad administrativa se aparte de la calificación al señalado y reitera la inscripción solicitada, mandato que ha sido reiterado con la Resolución N° 05 y Resolución N° 06 del 14/9/2023, respecto de un área de 813.6662 Has. Al haberse efectuado la renuncia de área respecto de 17.2743 Has. Del área inicialmente peticionada inscribir. Se toma en cuenta el Informe Técnico N° 009453-2023-ZRXISEDEICA7UREG/CAT del 28/9/2023.

-En el asiento D0001, consta una carga sobre el presente predio, en mérito a los Oficios N° 06138-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 1/8/2023 y N° 07396-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 20/9/2023, oficiados por la SBN, legajados en el título archivado que origina el presente asiento de conformidad con el artículo 5 de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en los cuales se deja constancia que el predio a que se refiere esta partida registral constituye un terreno eriazado en toda su extensión, el mismo que debe inmatricularse a favor del Estado.

-En el asiento D0002, consta una carga sobre el presente predio, en mérito al Oficio N° 7396-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 20/9/2023 en el que se remite el Informe de Brigada N° 1084-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19/9/2023 en el que expresamente se señala que el predio inscrito en esta partida recaería sobre Zona de Playa Protegida – SPP por lo que de conformidad con las normas de la materia, la SBN es competente para llevar a cabo su inmatriculación en el Registro de Predios con el objeto de

preservarla al constituir un bien de uso público según la Ley N° 26856 “Ley de Playas”

Finalmente, se advierte que debajo del encabezado en la primera página de la presente partida, se ha establecido lo siguiente:

“Se extiende el presente asiento por mandato expreso y reiterado del Juez (Sn) del Juzgado Mixto de Vilcashuamán – Corte Superior de Ayacucho, Julio Arango Claudio y bajo su responsabilidad, en aplicación del artículo 4° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, del segundo párrafo del Art. 2011° del Código Civil y del Tercer Precedente de Observancia Obligatoria aprobado por el Quinto Pleno del Tribunal Registral de la SUNARP de fecha 05 y 06 de setiembre del año 2003 sobre calificación de resoluciones judiciales. Criterio sustentado en las Resoluciones N° 452-1998-ORLC/TR del 4/12/1998 y N° 236-1999-ORLC/TR del 21/9/1999, entre otras resoluciones y la Directiva N° 2012-SUNARP-SA aprobada por Resolución N° 029-2012-SUNARP-SA”

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Mirtha Rivera Bedregal. Con el informe oral del abogado Jesús Ernesto Díaz Carpio.

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

- ¿En qué supuestos procede la cancelación de un asiento registral en virtud del artículo 95 del Reglamento General de los Registros Públicos?

VI. ANÁLISIS

1. Mediante la Ley N° 26366¹ se creó el Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros Públicos con la finalidad de mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país, orientado a la especialización, simplificación, integración y modernización de la función, procedimientos y gestión de todos los registros que lo integran.

Conforme lo señalado por el inciso b) del artículo 3 de esta Ley es una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: “La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme”.

¹ Publicada en el diario oficial El Peruano el 16/10/1994.

Así, nuestro sistema registral consagra como uno de sus pilares al principio de legitimación, recogido en el artículo 2013 del Código Civil² y el artículo VII del Título Preliminar del RGRP, el cual establece que los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez”.

En consecuencia, bajo el amparo del principio de legitimación no cabe examinar si la calificación positiva que efectuó el registrador al extender el asiento registral fue correcta o no. Siendo que el referido principio protege la inscripción, considerando que esta debe ser respetada como cierta por todos, aunque la inscripción no refleje la realidad, aparentemente ofrecerá la existencia de un derecho, de un titular y la posibilidad que este tiene de ejercitar el contenido del derecho que el registro publicita. Por otro lado, también es cierto que las inscripciones no convalidan nulidades, siendo que el principio de legitimación funciona sin perjuicio de la interposición de los procesos a que hubiera lugar.

2. Así, la presunción de exactitud y certeza que produce la legitimación, es *iuris tantum*, pues los asientos registrales pueden ser rectificadas por el Registro o invalidados por los tribunales jurisdiccionales o arbitrales.

Respecto de la invalidez de los asientos registrales el artículo 90 del RGRP señala que: “Conforme al Artículo 2013 del Código Civil, corresponde exclusivamente al órgano judicial o arbitral la declaración de invalidez de los asientos registrales. Consecuentemente, no resulta procedente que, mediante rectificación, de oficio o a solicitud de parte, se produzca declaración en tal sentido”.

El artículo 107 del RGRP prescribe lo siguiente:

“Quien tenga legítimo interés y cuyo derecho haya sido lesionado por una inscripción nula o anulable, podrá solicitar judicialmente la declaración de invalidez de dicha inscripción y, en su caso, pedir la cancelación del asiento en mérito a la resolución judicial que declare la invalidez.

² **Artículo 2013.- Principio de legitimación.** - El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

La declaración de invalidez de las inscripciones sólo puede ser ordenada por el órgano jurisdiccional”.

Conforme a estas disposiciones del Reglamento General, se reconoce el derecho de los interesados para demandar la declaración de invalidez de una inscripción, señalándose que la resolución judicial o arbitral que declara dicha invalidez tiene mérito suficiente para la extensión del asiento de cancelación.

3. Si bien es cierto que la declaración de invalidez de los asientos registrales es de competencia exclusiva de los órganos judiciales o arbitrales, el artículo 95 del RGRP regula el supuesto de cancelación de un asiento por inexistencia del acto causal o de la rogatoria en los siguientes términos:

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

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

Esta disposición del Reglamento ha planteado dos supuestos:

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

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

Por lo tanto, para proceder a cancelar un asiento registral por inexistencia del acto causal o de la rogatoria al amparo del artículo 95 del RGRP, es preciso que el registrador se remita al título archivado correspondiente y concluya que este no contiene el acto o actos publicitados a través del correspondiente asiento registral; o, que alguno de los actos inscritos si

bien se encuentra contenido en el título archivado respectivo, no haya sido materia de rogación.

4. Debe recalcar que cuando se solicita la cancelación por inexistencia del acto causal o de la rogatoria, no se vuelve a examinar si el acto cuya inscripción se solicitó reunía los requisitos para inscribirse o se adecuaba a la partida registral.

Cuando se solicita -o de oficio se evalúa-, la cancelación de un asiento registral al amparo del artículo 95 del RGRP, no corresponde hacer un reexamen de la calificación que fue efectuada por el registrador.

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

5. En el presente caso, se solicita la cancelación de los asientos D0001 y D0002, los cuales se encuentran inscritos en la Partida N° 11198374 del Registro de Predios de Ica, al amparo del artículo 95 del RGRP.

El registrador público del Registro de Predios de Ica tachó sustantivamente el presente título, señalando que conforme al artículo 95 del RGRP, la cancelación de los asientos de inscripción por inexistencia del acto causal o de la rogatoria, se configura cuando el asiento contenga actos que no consten en los títulos consignados como sustento de los mismos; o cuando, se hayan registrado sin estar comprendidos en la rogatoria de inscripción, lo cual afirma no ocurre en el presente caso.

Por su parte, el recurrente sustenta su apelación señalando que los asientos D0001 y D0002 de la Partida N° 11198374 del Registro de Predios de Ica, se inscribieron mediante un acto ilegal de la registradora, la cual desnaturalizó el procedimiento registral, incorporando a la SBN, entidad que, por otro lado, no solicitó la inscripción de las cargas inscritas en los mencionados asientos. Por otro lado, señala que la rogatoria del título N° 1209671 del 27/4/2023, que diera mérito a los referidos asientos, realizada por el Juzgado Mixto de Vilcashuamán se constituyó únicamente sobre la inmatriculación del predio "Nuevo Ocucaje", de 813.6662 Has. Ubicado en el distrito de Ocucaje, provincia y departamento de Ica.

Estando a lo expuesto, corresponde a este Tribunal examinar la procedencia de lo solicitado.

6. La calificación registral constituye el estudio que efectúa el registrador y, en su caso, el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos establecidos por el primer párrafo del artículo 2011³ del Código Civil para acceder al Registro.

El primer párrafo del mencionado artículo establece que los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el segundo párrafo del mismo artículo se señala que lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. Agrega que, de ser el caso, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

En esa línea, el penúltimo párrafo del artículo 32⁴ del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP) establece que: “En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil. Tratándose de resoluciones judiciales referidas a embargos en forma de inscripción y anotaciones de demanda, previstas en los artículos 656 y 673 del Código Procesal Civil, aquellas se anotarán siempre que haya compatibilidad con los títulos inscritos”.

7. Se desprende del tenor del artículo bajo comentario, así como por lo expuesto en reiteradas y uniformes resoluciones emitidas por este Tribunal, que tratándose de resoluciones judiciales que ordenan una inscripción, la función calificadora del registrador público a que se contrae el artículo 2011 del Código Civil se encuentra limitada a verificar si el mandato judicial efectivamente se ha producido, si cumple con las formalidades requeridas, como son la firma del juez o secretario, los obstáculos que se puedan presentar en cuanto a la incompatibilidad entre la resolución judicial y los antecedentes registrales, quedando fuera de la calificación, la congruencia del mandato con el proceso en que se hubiese

³ Artículo modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 31309, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 24/7/2021.

⁴ Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 042-2021-SUNARP-SA, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 26/3/2021.

dictado, los fundamentos o el contenido de la resolución, así como su adecuación a la Ley.

En ese sentido, respecto de la calificación de resoluciones judiciales, este colegiado en el V Pleno Registral, llevado a cabo en sesión ordinaria realizada los días 5 y 6 de setiembre del 2003, aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria⁵, cuya sumilla es la siguiente:

CALIFICACIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES

“El Registrador no debe calificar el fundamento o adecuación a la ley del contenido de la resolución judicial. Conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, el Registrador está autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando advierte el carácter no inscribible del acto que se solicita inscribir o la inadecuación o incompatibilidad del título con el antecedente registral. Si en respuesta a ello el Juez reitera el mandato de anotación o inscripción mediante una resolución, incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia, y en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo, el mismo no puede ser objeto de calificación por parte del Registrador, siendo en estos casos, responsabilidad del magistrado el acceso al Registro del título que contiene el mandato judicial, de lo que deberá dejarse constancia en el asiento registral”. (Criterio adoptado en las Resoluciones N° 452-1998-ORLC/TR del 4/12/1998, N° 236-1999-ORLC/TR del 21/9/1999, N° 279-2000-ORLC/TR del 11/9/2000, N° 406-2000-ORLC/TR del 21/11/2000, N° 435-2000-ORLC/TR del 13/12/2000, N° 448-2001-ORLC/TR del 17/10/2001, N° 160-2001-ORLC/TR del 9/4/2001, N° 070-2002-ORLC/TR del 4/2/2002, N° 030-2003-SUNARP-TR-L del 23/1/2003 y N° 216-2003-SUNARP/TR del 4/4/2003).

De acuerdo a este precedente constituyen aspectos de la calificación registral:

- Las formalidades extrínsecas del parte judicial.
- La verificación del carácter inscribible del acto materia de rogatoria, y
- La adecuación del título con el antecedente registral.

Asimismo, de conformidad con el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial: “Toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo la responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala. (...)”

⁵ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 20/10/2003.

8. Lo señalado en el citado precedente de observancia obligatoria ha sido complementado con la Directiva N° 02-2012-SUNARP-SA, aprobada mediante Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 029-2012-SUNARP-SA, en cuyos numerales 5.1, 5.2 y 5.3 se señala que el registrador público, conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, se encuentra autorizado para solicitar aclaración o información adicional al juez, cuando considere que el acto no resulta jurídicamente inscribible, cuando existan obstáculos que surjan del registro o no se cumplan las formalidades extrínsecas del parte judicial, y en el caso que el juez reitera el mandato de anotación o inscripción, sin que a juicio del registrador público se haya efectuado la aclaración respectiva, extenderá el asiento registral correspondiente, dejando constancia de dicha circunstancia en el asiento registral.

9. Por su parte, el artículo 8 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante RIRP) regula la inscripción efectuada en mérito de mandato judicial, en los siguientes términos:

“Cuando las inscripciones se efectúen en mérito a mandato judicial se presentará copia certificada de la resolución que declara o constituye el derecho y de los demás actuados pertinentes, acompañados del correspondiente oficio cursado por el Juez competente.

Las inscripciones dispuestas por mandato judicial sólo se efectuarán si la resolución que contiene el acto o derecho inscribible ha adquirido la autoridad de cosa juzgada, salvo que se trate de resoluciones inmediatamente ejecutables.

(...)”.

Resulta, por tanto, que, tratándose de inscripciones dispuestas por mandato judicial, debe presentarse parte judicial que contenga el oficio dirigido por el juez al registrador, y las copias certificadas de la resolución que declara o constituye el derecho, la misma que deberá encontrarse consentida o ejecutoriada y de las demás piezas procesales necesarias para la calificación registral.

10. Ahora bien, revisado el título archivado N° 1209671 del 27/4/2023, que dio mérito a la inscripción de la inmatriculación (asiento C00001 de la partida N° 11198374 del Registro de Predios de Ica) tenemos que se inscribió la inmatriculación del predio “Nuevo Ocucaje” de 813.6662 hás. en virtud del mandato judicial reiterado del Juzgado Mixto de Vilcashuamán de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, recaído en el Expediente N° 00031-2022-0-0508-JM-CI-01 de Ejecución de Acta de Conciliación, en los seguidos por Victor Manuel Acosta Vargas contra Basilio Loyola Yop, para tal efecto se remitió el Oficio N° 315-2023-EXP-N°31-2022-0-0508-JM-CI-01 del 26/4/2023, conteniendo, entre otros

documentos, las Resoluciones N° 1 del 13/9/2022, N° 2 del 3/10/2022 N° 3 del 4/11/2022 y N° 4 del 24/4/2023 que se detallan a continuación.

Resolución N° 1 del 13/9/2022 - Exp. N° 00031-2022-0-0508-JM-CI-01

“(…)

IV.- DECISIÓN:

Por los fundamentos expuestos, **SE RESUELVE:**

4.1.- **ADMITIR** la demanda de **EJECUCION DE ACTA DE CONCILIACIÓN** interpuesta por don **VICTOR MANUEL ACOSTA VARGAS** contra **BASILIO LOYOLA YAP**, tramitándose en la vía procedimental correspondiente al **PROCESO ÚNICO DE EJECUCIÓN**.

4.2.- **NOTIFÍQUESE** a la citada ejecutada a fin de que cumpla con lo dispuesto en el título ejecutivo (Acta de Conciliación N° 305-20222 de fecha veintitrés de agosto del dos mil veintidós) o acreditar haber cumplido dicho acuerdo conciliatorio, lo que deberá efectuar a favor de la entidad ejecutante dentro de **TRES** días de notificada; bajo apercibimiento de emitir el auto final que ordena su ejecución judicial y proceder a la ejecución forzada.

(…)”.

Resolución N° 2 del 3/10/2022 - Exp. N° 00031-2022-0-0508-JM-CI-01

“(…)

AUTO FINAL

(…)

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **FUNDADA** la demanda ejecutiva interpuesta por **VICTOR MANUEL ACOSTA VARGAS** sobre **EJECUCION DE ACTA DE CONCILIACIÓN (CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIÓN DE HACER)** en contra de **BASILIO LOYOLA YAP**. En consecuencia:

SEGUNDO: **SE ORDENA** que **BASILIO LOYOLA YAP** cumpla con la Inscripción ante el Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, de la inmatriculación del predio rural de uso agropecuario denominado “Nuevo Ocucaje” ubicado en el distrito de Ocucaje provincia y departamento de Ica, con un área de 830.9405 hectáreas, cuyos linderos, y demás características se encuentran descritos en la Escritura Pública de Compraventa de fecha 18 de febrero del 2013 otorgado ante notario público doctor Mario Almonacid Cisneros, y también documentos técnicos; petición que respalda en la cláusula tercera de la escritura pública de compraventa de fecha 18 de febrero del 2013, que consiste en realizar toda la documentación, trámite administrativo, judicial, notarial, registral u otro necesario para la inscripción registral (inmatriculación del predio rural de uso agropecuario denominado “Nuevo Ocucaje” ubicado en el distrito de Ocucaje provincia y departamento de Ica, con un área de 830.9405 hectáreas, cuyos linderos, y demás características se encuentran en la Escritura de compraventa de fecha 18 de febrero del 2013 otorgado ante notario público doctor Mario Almonacid Cisneros; debiéndose cursar los partes judiciales al Registro de Predios de Ica para su inmatriculación; dentro de tercer día de notificada, bajo apercibimiento

de no hacerlo de subrogarlo el juzgado y cursar los partes en su oportunidad;
Con Costas y Costos.

NOTIFÍQUESE.”

Resolución N° 3 del 4/11/2022 - Exp. N° 00031-2022-0-0508-JM-CI-01

“(…)

SEGUNDO: Que, el referido auto final fue debidamente notificado a la parte demandada conforme a la constancia de notificación que antecede obrante en autos, con fecha seis de octubre del año en curso, sin que hasta la fecha de la presente se haya interpuesto recurso impugnatorio alguno, habiendo transcurrido en exceso cualquier plazo de impugnación; por lo que de conformidad con lo previsto en el artículo 373° del Código Procesal Civil y siguientes; **SE RESUELVE: DECLARAR CONSENTIDA** la resolución número dos de fecha tres de agosto del año dos mil veintidós, en los seguidos por Víctor Manuel Acosta Vargas sobre Ejecución de Acta de Conciliación (Cumplimiento de Obligación de hacer) en contra de Basilio Loyola Yap; en consecuencia, el juzgado subrogando al ejecutado BASILIO LOYOLA YAP **DISPONE:** la Inscripción ante el Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, de la inmatriculación del predio rural de uso agropecuario denominado “Nuevo Ocucaje” ubicado en el distrito de Ocucaje provincia y departamento de Ica, con un área de 830.9405 hectáreas, cuyos linderos, y demás características se encuentran descritos en la Escritura Pública de Compraventa de fecha 18 de febrero del 2013 otorgado ante notario público doctor Mario Almonacid Cisneros, y también documentos técnicos; petición que respalda en la cláusula tercera de la Escritura Pública de Compraventa de fecha 18 de febrero del 2013, que consiste en realizad toda la documentación, trámite administrativo, judicial, notarial u otro, necesario para la inscripción registral (inmatriulación) del predio rural de uso agropecuario denominado “Nuevo Ocucaje” ubicado en el distrito de Ocucaje, provincia y departamento de Ica, con un área de 830.9405 hectáreas, cuyos linderos, y demás características se encuentra descritos en la Escritura de compraventa de fecha 18 de febrero de 2013 otorgado ante notario público doctor Mario Almonacid Cisneros; debiéndose cursar los partes judiciales al Registro de Predios de Ica para su inmatriculación con las formalidades de ley; Oficiándose. NOTIFÍQUESE.

Resolución N° 4 del 24/4/2023 - Exp. N° 00031-2022-0-0508-JM-CI-01

“(…)

TERCERO: Que, de la revisión de los actuados, se tiene que el presente expediente ya cuenta con el respectivo auto final descrito mediante resolución número dos, de fecha tres de octubre del dos mil veintidós emitido por el Juez que previno en la presente causa Dr. Diego Germán Alcántara Domínguez y el secretario judicial Dr. Miguel Ángel Morote Rivera, habiéndose declarado en su momento FUNDADA la demanda interpuesto, en los términos allí precisados, como también la misma en su oportunidad mediante resolución Nro. 03 de fecha cuatro de noviembre del dos mil veintidós (04-11-2022), fue declarada consentida; es decir, ya cuenta con pronunciamiento judicial al respecto.

CUARTO: Así las cosas, verificados los actuados y las normas legales precedentemente mencionadas, se verifica que la Tacha Especial efectuada por el Registrador Público de la Zona Registral N° XI Sede Ica, no se encuentra ajustada a la ley, conforme a la absolución efectuada por el demandante ejecutante, habiéndose formulado una Tacha Especial a un Mandato Judicial expreso de inscripción contenido en los partes judiciales ingresado con el Título N° 2022-3462767⁶, que no tendría asidero legal para la calificación de mandatos judiciales en la normatividad nacional.

SEXTO: Que, el Juzgado con anterioridad ya dejó señalado la potestad jurisdiccional que la ley le otorga, ha establecido que las Resoluciones emitidas por el órgano jurisdiccional tienen el carácter de inscribibles, así se han señalado de manera expresa conforme consta en autos, dentro del marco de lo prescrito por el artículo 2019° del Código Civil, son actos inscribibles en el Registro de Propiedad “8) Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles”, más aún si la pretensión del accionante ya cuenta con resolución judicial que Declaró Fundada la demanda ejecutiva, conforme es de verse de la Resolución Nro. 02 de fecha 03 de octubre del 2022, que corre a fs. 25 y siguientes, así como mediante Resolución Nro. 03 de fecha 04 de noviembre del 2022, que corre a fs. 39, que declarada consentida la misma, por el Juez que previno en la presente causa. Por las consideraciones precedentemente señaladas, este Órgano Jurisdiccional:

SE RESUELVE:

REITERAR la remisión de partes judiciales y **DISPONER** que el Registrador Público competente de la Oficina Registral de Ica, cumpla con la inscripción del acto registral de inmatriculación del predio rural de uso agropecuario denominado “Nuevo Ocucaje” ubicado en el distrito de Ocucaje, provincia y departamento de Ica, con un área de 830.9405 hectárea, en favor del demandante Víctor Manuel Acosta Vargas, cuyos linderos, y demás características se encuentran descritos en la escritura pública de compraventa de fecha 18 de febrero del 2013, otorgado ante Notario Público Dr. Mario Almonacid Cisneros, y los medios documentales correspondientes, consistente en el plano de ubicación perimétrico y memoria descriptiva los que obran en autos; para tal efecto se debe cursar partes judiciales aclaratorios en los términos dispuestos mediante auto final Resolución N° 02 de tres de octubre de dos mil veintidós, declarada consentida mediante Resolución N° 03 del cuatro de noviembre del dos mil veintidós. **Bajo apercibimiento que en caso de incumplimiento se proceda a remitir copias certificadas al Ministerio Público, a fin de ser denunciada por la comisión del delito de desobediencia o resistencia a la autoridad y tipificada en el artículo 368° del Código Penal con cuyo objeto.**
OFICIESE; Notifíquese.”

⁶ Con la finalidad de lograr la inscripción de la inmatriculación, se presentó primigeniamente el título N° 3462767-2022, que fue objeto de las tachas especial el 28/12/2022, por no contener acto inscribible.

11. Asimismo, se aprecia que en la tramitación del título N° 2023-1209671, la registradora pública del Registro de Predios de Ica, Karim Lizeth Chacaltaje Peña observó el mencionado título, mediante esquelas del 20/6/2023⁷, 2/8/2023⁸ y 9/8/2023⁹.

⁷ ACTO: INMATRICULACIÓN

La presente constituye una notificación al Usuario a efectos de que tome conocimiento de las acciones que se vienen llevado a cabo por esta instancia registral para la calificación integral del título y prosecución de la inscripción del acto rogado. En tal sentido, se está procediendo a oficiar a las siguientes entidades:

- Superintendencia Nacional de Bienes Estatales
- Proyecto Especial de Titulación de Tierras del Gobierno Regional de Ica
- Notaría Mario Almonacid Cisneros – Notario de Ayacucho

(...)"

⁸ "(...)"

Por tanto, el parte judicial sobre ejecución de acta de conciliación (CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIÓN DE HACER) NO contiene acto inscribible en el Registro de Predios, conforme lo establece el Art. 2019 del Código Civil, al constituir sólo una **OBLIGACIÓN DE HACER**. Además, siendo que, conforme lo estipulado en las resoluciones judiciales señaladas, esta debe realizarse con las características descritas en la Escritura Pública de Compraventa N° 1160 (...), por medio de la cual se solicita la primera inscripción del predio, no constituye tampoco, título idóneo para la inscripción, por cuanto, conforme el Art. 6 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, cuando las inscripciones se efectúen en mérito a escritura pública, se presentará el parte expedido por el Notario o Cónsul, o el traslado respectivo extendido por el funcionario que conserva en su poder la matriz.

Por tanto, dado que se advierte el carácter NO inscribible de lo presentado, al constituir sólo una **OBLIGACIÓN DE HACER** (ejecución de acta de conciliación), en atención a lo señalado por el segundo párrafo del Art. 2011 del Código Civil, Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el V Pleno Registral de 5 y 6 de setiembre de 2003 sobre calificación de resoluciones judiciales como de la Resolución N° 029-2012-SUNARP/SA, que aprueba la Directiva N° 02-2012-SUNARP/SA, **se le solicita la aclaración y/o información pertinente al respecto.** (...)"

⁹ "(...)"

Con el reingreso automático del 9/8/2023:

Se acompaña Oficio N° 06138-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 1/8/2023 expedido por Dulio Dante Quequezana Linares en su calidad de Subdirector del Patrimonio Estatal de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

2.- IDENTIFICACIÓN DE DEFECTOS Y SUGERENCIAS:

Con el nuevo reingreso automático del presente título y conforme lo dispuesto en el numeral 5.1 de la Directiva N° 02-2012-SUNARP-SA (...) cuyo texto establece: *"El Registrador público, conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, se encuentra autorizado para solicitar aclaración o información adicional al juez, cuando considere que el acto no resulta jurídicamente inscribible, cuando existan obstáculos que surjan del registro o no se cumplan las formalidades extrínsecas del parte judicial"*; es que se cumple con advertir lo siguiente:

12. En respuesta a la última observación (9/8/2023), el Juzgado Mixto de Vilcashuaman remitió el Oficio N° 526-2023-EXP N° 31-2022-0-0508-JM-CI-01 del 17/8/2023, a través del cual cursa nuevos partes judiciales ante la Oficina Registral de Ica. Así, tenemos que se emitió la Resolución 5 que se cita a continuación:

Resolución N° 5 del 16/8/2023 - Exp. N° 00031-2022-0-0508-JM-CI-01

“(…)

I. CONSIDERANDO:

Primero: (…) Que lo referido al Oficio N° 06138-2023/SBN-DGPE-SDAPE, **sobre la naturaleza del predio, ha merecido aclaración de manera expresa en la Resolución N° 04, de fecha 24/4/2023, por lo que, su reiteración es indebida y carece de sentido pronunciarse al respecto** (…)

SEGUNDO:

Que la registradora pública, Abog. Karim Chacaltaje Peña, tenga en cuenta la calificación respecto del título N° 2023-01209671, que contiene partes judiciales, se encuentra limitado por tratarse de un reiterado mandato judicial expreso de inscripción, así lo dispone el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, la Directiva N° 02-2012-SUNARP-SA (5.3), criterio vinculante aprobado en el V Pleno Registral y artículo

2.1.- Recepcionado el Oficio N° 06138-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 1/8/2023 suscrito por Dulio Dante Quequezana se ha advertido lo siguiente “(…) se elaboró el Informe de Brigada N° 0740-2023/SBN-DGPE-SADAPE del 17 de julio de 2023, en el que se ha concluido entre otros que de la visualización de la imagen satelital de fecha 5/10/2021 que “el predio” correspondería a un predio eriazos en su totalidad (…).

En tal sentido, conforme a lo señalado y atendiendo que es la SBN el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, conforme lo prescribe el Art. 9 del Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (Reglamento de la Ley N° 29151) se determina que el predio materia de la primera de dominio es de naturaleza ERIAZA EN TODA SU EXTENSIÓN.

(…)

En esa línea se puede afirmar que la propiedad de las tierras eriazas no inmatriculadas en el Registro de Predios de la SUNARP le corresponde al Estado, el que – de acuerdo a procedimientos establecidos-, puede transferirlas a particulares. Esto es, si se trata de predios eriazos, no basta con que hayan transcurrido cinco años desde su adquisición, pues necesariamente se requiere que sea el propio Estado el que transfiera el predio eriazos a favor de un particular.

(…)

En consecuencia, en el presente caso se puede concluir que para proceder con la primera inscripción de dominio a favor de VICTOR MANUEL ACOSTA VARGAS, se deberá acreditar que el dominio del predio le ha sido transferido por el Estado, a través del procedimiento correspondiente y según las normas antes indicadas y NO en mérito de los documentos presentados al ingreso (…)

44 del Estatuto de la SUNARP; en éste supuesto procede remitir reiteradamente el oficio y partes judiciales aclaratorios respecto a la superposición de área, quedando enmarcado acorde a las normas legales antes señaladas; estando prohibida de calificar el contenido del mandato, restringir sus efectos, interpretar sus alcances y fundamentos, dejar sin efecto las resoluciones judiciales dos, tres y cuatro con autoridad de cosa juzgada y retardar su ejecución, bajo responsabilidad.

(...)

SE RESUELVE: DISPONER la remisión de partes judiciales aclaratorios, a fin que la Oficina Registral de Ica, cumpla bajo responsabilidad, con la inscripción del acto registral inmatriculación del predio rural de uso agropecuario denominado “Nuevo Ocucaje”, ubicado en el distrito de Ocucaje, provincia y departamento de Ica, de área superficial de 813.6662 hectáreas, perímetro de 16,042.94ml. en favor del demandante Victor Manuel Acosta Vargas, cuyos linderos, medidas perimétricas obran descritas en la Escritura Pública de Renuncia de Área de fecha 7/8/2023, otorgado por el Notario Dr. Carlos Pelayo Oré Gamboa y el antecedente que obra en la Escritura Pública de Compraventa de fecha 7/8/2013, otorgado por el Notario Público Dr. Mario Almonacid Cisneros, así como los documentos técnicos de memoria descriptiva, plano de ubicación y plano perimétrico suscrito por verificador catastral que obra en autos, previo pago del ejecutante del total de los derechos registrales con arreglo a Ley; REITERESE el apercibimiento decretado por este despacho dispuesto mediante Resolución N° 04, de fecha 24/4/2023, cuyo objeto. OFICIESE; Proveyendo los Oficios remitidos por la SUNARP, Ica, e ingresados al Sistema Integrado Judicial, teniendo en cuenta el escrito con el que absuelve la aclaración y remisión de partes judiciales (...)."

13. En respuesta al oficio presentado por parte del Juzgado Mixto de Vilcashuamán, la registradora pública del Registro de Predios de Ica formula nuevamente observación el 5/9/2023, señalando que conforme al informe técnico emitido por el área de catastro (informe técnico N° 8069-2023-ZERN°XI-SEDE-ICA/UREG/CAT del 24/8/2023) se encuentra OBSERVADO desde el aspecto técnico, siendo que mediante Oficio N° 602-2023-EXP. N° 031-2022-CI-JMVH-CSJAY/PJ del 14/9/2023, el Juzgado Mixto de Vilcashuaman procede a cursar partes judiciales aclaratorios en mérito a la Resolución N° 6 del 14/9/2023, mediante la cual se dispone la remisión de partes judiciales aclaratorios a fin que la Registradora Pública de la Oficina Registral de Ica, cumpla bajo responsabilidad, con la inscripción del acto registral de inmatriculación del predio rural de uso agropecuario denominado “Nuevo Ocucaje” y reitera el apercibimiento decretado por su despacho dispuesto mediante Resolución Nro. 04, de fecha 24/4/2023.

14. Conforme a lo reseñado precedentemente, podemos advertir que el Juez del Juzgado Mixto de Vilcashuamán aclaró las observaciones formuladas por la registradora y dispuso de manera reiterada y bajo apercibimiento que en caso de incumplimiento se procederá a remitir copias certificadas al Ministerio Público, a fin de ser denunciada por la comisión del delito de desobediencia o resistencia a la autoridad se inscriba la inmatriculación del predio rural de uso agropecuario denominado “Nuevo Ocucaje”, ubicado en el distrito de Ocucaje, provincia y departamento de Ica, de área superficial de 813.6662 hectáreas, perímetro de 16,042.94ml. a favor del demandante Victor Manuel Acosta Vargas.

Es así que en cumplimiento del mandato judicial reiterado la registradora pública del Registro de Predios de Ica procedió a inscribir la inmatriculación en el asiento A00001 de la Partida N° 11198374 del Registro de Predios de Ica. **No obstante ello, la registradora también inscribió en la misma partida, bajo el mismo título, las cargas señaladas en los asientos D0001 y D0002**

15. Al respecto, en el asiento D0001 se señala lo siguiente “De conformidad con los Oficios N° 06138-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 1/8/2023 y N° 07396-2023/ SBN-DGPE-SDAPE del 20/9/2023 (...) legajados en el título archivado que origina el presente asiento, la SBN como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales de conformidad con el artículo 5 de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales ha dejado constancia expresa que el predio a que se refiere esta partida registral **CONSTITUYE UN TERRENO ERIAZO EN TODA SU EXTENSIÓN**, el mismo que debe inmatricularse a favor del Estado (...)”.

En el asiento D0002, se indica lo siguiente: “De conformidad con el Oficio N° 7396-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 20/9/2023 (...) con el que se remite el Informe de Brigada N° 1084-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19/9/2023, en el que expresamente se señala **que el predio inscrito en esta partida recaería sobre Zona de Playa Protegida – SPP** por lo que de conformidad con lo señalado en el numeral 118.1 del artículo 118 del Reglamento de la Ley 29151 de la SBN es la competente para llevar a cabo su inmatriculación en el Registro de Predios con el objeto de preservarla al constituir un bien de uso público según la Ley N° 26856 “Ley de Playas”.

Conforme se aprecia de lo señalado precedentemente las cargas anotadas según la registradora tienen sustento en los oficios cursados por la SBN, en los que se señala por un lado que el predio cuya

inmatriculación se solicitaba correspondería a un terreno eriazo y por tanto debe inmatricularse a favor del estado y por otro lado se señala también que el predio recaería en zona de playa protegida.

Es conveniente precisar que los oficios cursados por la SBN se dieron como **respuesta a los oficios remitidos** por la registradora pública N°s 854--2023-SUNARP/ZRXI/UREG/ORI del 21/6/2022 y 1099-2023-SUNARP/ZRXI/UREG/ORI del 3/8/2023 a dicha entidad consultando sobre la naturaleza del bien que se solicitaba inmatricular.

En tal sentido, se advierte en virtud de los documentos obrantes en el título archivado N°1209671 del 27/4/2023, que la rogatoria del juzgado se encontraba referida únicamente a la inmatriculación del predio rural de uso agropecuario denominado "Nuevo Ocucaje", siendo que la registradora pública cursa comunicación a la SBN con la finalidad de establecer la naturaleza del bien que se solicitaba inmatricular.

16. De otro lado, conforme al literal a) del artículo 19 del RIRP se precisa que el asiento de inscripción, en el caso de inmatriculaciones, contendrá entre otros aspectos la naturaleza del predio, indicándose si es urbano o rústico, y en este último caso a su vez si es rural o eriazo.

En tal sentido, forma parte de la calificación en la inmatriculación de un predio, la identificación de su naturaleza, esto constituye un dato con el que el Registrador debe contar al momento de calificar un título de inmatriculación, pues sobre la base de ello verificará si se ha presentado la documentación requerida para inscribir el título conforme a la normatividad registral vigente.

Refuerza la importancia de la naturaleza del predio y su descripción, el artículo 5 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, al señalar que en rubro B) de la partida registral se extenderán los asientos correspondientes a su ubicación geográfica, área, linderos y demás datos físicos materiales del predio, sus modificaciones, así como otras circunstancias conforme a la normativa vigente.

La necesidad de acreditar y publicitar la naturaleza del predio a inmatricular es trascendente, en atención a que - por ejemplo - no podría inmatricularse a favor de un particular un bien de dominio público. Esta prohibición no se encuentra en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios; sin embargo, ningún operador jurídico consideraría que, porque la norma registral no lo dice, los particulares podrían inscribir

a su nombre, plazas, parques y otros bienes de dominio público. La prohibición está en la Constitución, en su art. 73: “Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles”.

17. Es así que en el CLXVI Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 7 y 8 de noviembre del 20164, se aprobara el siguiente precedente de observancia obligatoria:

ACREDITACIÓN DE LA NATURALEZA RURAL DEL PREDIO A INMATRICULAR

“A efectos de inmatricular un predio rural en mérito del artículo 2018 del Código Civil e indicar en el asiento su naturaleza de acuerdo con el artículo 19 inciso a) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se requiere que la naturaleza del predio sea acreditada mediante documento expedido por la autoridad competente, descartando que es eriaz, toda vez que la verificación de este aspecto debe ser materia de calificación para determinar quién es el legitimado para solicitar la inscripción y que documentos deberán presentarse para tal efecto”.

Criterio sustentado en la Resolución N° 487-2016-SUNARP-TR-T del 10.11.2016.

Posteriormente, en el CXCVIII Pleno, realizado el día 26/10/2018, publicado en el diario oficial El Peruano el 4/9/2019, esta instancia precisó el anterior precedente en los términos siguientes:

A efectos de inmatricular un predio rural ubicado en zona no catastrada en mérito del artículo 2018 del Código Civil e indicar en el asiento su naturaleza de acuerdo con el artículo 19 inciso a) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, **se requiere - adicionalmente a los requisitos previstos en este último reglamento- que la naturaleza del predio sea acreditada mediante documento expedido ya sea por COFOPRI o por el Gobierno Regional, en el sentido que el predio tiene uso agrícola.**

Dicho requisito no se requiere cuando se trata de predio rural ubicado en zona catastrada.

De igual forma en el Pleno CCXI, cuya sesión fue realizada el 20/5/2019, publicado también en el diario oficial El Peruano el 4/9/2019, este Tribunal nuevamente volvió a precisar los antedichos precedentes a fin de acreditar la naturaleza del predio rural en los términos que siguen:

Mantener el precedente aprobado en el Pleno 166° y su precisión acordada en el Pleno 198°, precisando en el sentido que **serán las instancias registrales las que oficiarán a la autoridad competente a efectos de obtener el documento que acredite la naturaleza rural del predio.** (El resaltado es nuestro).

18. Asimismo, el artículo 23 de la Ley 29151 prescribe que los predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN.

Como se puede apreciar de lo expuesto precedentemente, de acuerdo con el precedente y las precisiones efectuadas al mismo, la calificación registral incluía cursar oficios a la autoridad competente en el trámite de solicitud de inmatriculación de un predio rural en mérito al artículo 2018 del Código Civil a efectos de obtener el documento que acredite la naturaleza rural del predio, supuesto que no se daba en la solicitud de inscripción del título N°1209671 del 27/4/2023, puesto que se trataba de la inmatriculación de un predio dispuesta por mandato judicial.

19. Como ya se ha indicado, la inmatriculación inscrita en el asiento A00001 de la partida N° 11198374 del Registro de Predios de Ica fue efectuada al amparo del mandato reiterativo del Juzgado Mixto de Vilcashuamán de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho donde de manera expresa se señala que la naturaleza del predio a inmatricular es un predio rural de uso agropecuario y conforme a lo dispuesto en el precedente de observancia obligatoria sobre calificación de mandatos judiciales, las instancias registrales no deben calificar el fundamento o adecuación a la ley del contenido de la resolución judicial, siendo que la calificación se encuentra limitada a solicitar las aclaraciones que se considere necesarias y si en respuesta a ello el juez reitera su mandato debe cumplirse con la inscripción solicitada siendo responsabilidad del magistrado el acceso del título al registro, procedimiento que fue seguido por la registradora conforme se ha reseñado en la presente resolución.

Sin embargo, en mérito a los oficios cursados por la SBN la registradora pública consideró que en ellos se estaba disponiendo las cargas anotadas en los asientos (D00001 y D00002), cuando de los referidos oficios se aprecia que se limitan a informar a la registradora la naturaleza eriazza del predio en consulta, además de señalar algunos aspectos a tener en cuenta en la calificación del título.

En tal sentido, no obra resolución administrativa alguna expedida por funcionario autorizado que disponga la inscripción de las cargas anotadas, de conformidad a lo establecido en el artículo 10 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios,¹⁰ esto es, que si el acto causal de

¹⁰ **“Artículo 10.- Inscripción en mérito a acto administrativo**

la inscripción es una resolución administrativa (o documento administrativo) entonces lo que debe presentarse a efectos de su inscripción es la resolución administrativa en original¹¹ o en copia certificada por el funcionario de la entidad que la expidió; no siendo procedente que la inscripción se efectúe en mérito a oficios emitidos por una entidad administrativa mediante los cuales se absuelven consultas solicitadas dentro del procedimiento registral, pues estos documentos solo son coadyuvantes a la calificación y no constituyen el título formal para dar mérito a la inscripción.

20. Asimismo, debe tenerse en cuenta que el procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa y no cabe admitir a personamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción, por lo que la SBN no era parte del procedimiento registral que se había iniciado con el título (N°1209671 del 27/4/2023), siendo que su intervención se limitó a responder la consulta efectuada por la registradora, lo que no importaba en modo alguno que se hubiese formulado una rogatoria para la inscripción de las cargas y que de ser el caso debería generarse a través de un nuevo asiento de presentación.

De igual manera, conforme se ha indicado anteriormente se puede apreciar de los documentos que conforman el título archivado N°1209671 del 27/4/2023, que la rogatoria¹² del juzgado se encontraba referida

En los casos de inscripciones que se efectúen en mérito a un acto administrativo, salvo disposición en contrario, se presentará copia autenticada de la resolución administrativa expedida por funcionario autorizado de la institución que conserva en su poder la matriz. Se exceptúan los supuestos en los que tales actos administrativos, conforme a la Ley del Procedimiento Administrativo General, no tengan carácter ejecutorio inmediato.

(...)

Tratándose de acto modificatorio de titularidad dominial, en caso de no acreditarse que la resolución ha quedado firme, se extenderá además una anotación, en el rubro de cargas y gravámenes, en la que se dejará constancia de dicha circunstancia.

La anotación a que se refiere el párrafo anterior sólo podrá cancelarse en mérito a la constancia expedida por la autoridad administrativa correspondiente o la copia certificada de la resolución emitida en última instancia administrativa.

¹¹ También, conforme a lo establecido por esta instancia en la Resolución N° 987-2009-SUNARP-L el documento que proviene de sede administrativa, también puede ser presentado en original dado que no existe norma que impida a la administración emitir dos o más originales.

¹² III. PRINCIPIO DE ROGACIÓN Y DE TITULACIÓN AUTÉNTICA (RGRP)

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

únicamente a la inmatriculación del predio rural de uso agropecuario denominado “Nuevo Ocucaje”.

Consecuentemente, corresponde revocar la tachada formulada por el registrador público y ordenar la cancelación de las cargas inscritas en los asientos D00001 y D00002 de la partida N° 11198374 del Registro de Predios de Ica, por inexistencia de acto causal y de rogatoria conforme a lo establecido en el artículo 95 del RGRP.

21. Finalmente, esta instancia no puede dejar de manifestar su preocupación ante la inmatriculación efectuada en el asiento A00001 de la partida N° 11198374 del Registro de Predios de Ica, puesto que conforme a lo indicado el predio inmatriculado correspondería a un predio eriazos y siendo que los predios eriazos se presumen del Estado, es éste a través de sus instituciones correspondientes como la SBN la que debe manifestar si un predio no inmatriculado es o no eriazos. No basta sólo la manifestación de la voluntad de los contratantes.

Las instancias registrales deben cumplir la ley y velar porque la ley se cumpla: no procede la inmatriculación de predios eriazos a favor de particulares, salvo que sea el propio Estado el que transfiera el dominio del predio al particular¹³. Y por ello es indispensable descartar que el predio sea eriazos y para ello se requiere documento expedido por la autoridad competente.

Si las instancias registrales no velan por el cumplimiento de las normas que establecen exigencias, requisitos, limitaciones y prohibiciones en lo que respecta a la adquisición de tierras eriazas, ello acarrea que se inmatriculen predios eriazos a favor de particulares, perjudicando la propiedad estatal y a la comunidad en general.

En tal sentido, esta instancia considera que debe remitirse copia de la presente resolución a la Oficina Desconcentrada del Control de la Magistratura ODECMA poniendo en conocimiento los hechos descritos en la presente resolución, para los fines que considere pertinente.

¹³ En el Pleno CXV realizado los días 12 y 13 de diciembre del 2013, se aprobó el siguiente acuerdo vinculante para el Tribunal Registral:

INMATRICULACIÓN DE PREDIOS ERIAZOS A FAVOR DE TERCEROS

“Procede inmatricular predios eriazos a favor de terceros, siempre que se acredite que el dominio le ha sido transferido por el Estado de acuerdo a los procedimientos establecidos por las normas de la materia”.

Asimismo, se deberá también remitir copia de la presente resolución a la Superintendencia de Bienes Nacionales (SBN) a fin de que tome conocimiento de la presente resolución.

Con la intervención de la vocal (s) Maritha Elena Escobar Lino autorizada mediante Resolución N° 003-2024-SUNARP/PT del 04/01/2024.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

1. REVOCAR la tacha formulada por el registrador público del Registro de Predios de Ica al título referido en el encabezamiento, y **DISPONER** la cancelación de las cargas inscritas en los asientos D00001 y D00002 de la partida N° 11198374 del Registro de Predios de Ica, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

2. REMITIR copia de la presente resolución a la **Oficina Desconcentrada del Control de la Magistratura ODECMA**, y a la Superintendencia de Bienes Nacionales (**SBN**) conforme a lo señalado en el último considerando de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

MIRTHA RIVERA BEDREGAL

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

MARITHA ELENA ESCOBAR LINO

Vocal (s) del Tribunal Registral

KARINA ROSARIO GUEVARA PORLLES

Vocal (s) del Tribunal Registral