

**Pontificia Universidad Católica del Perú**

**Facultad de Derecho**



**Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral**

La existencia de un título pendiente, ¿impide la inscripción de otro título presentado posteriormente?

**Trabajo Académico para optar el título de Segunda Especialidad en Derecho Registral**

**AUTOR**

**Fabiola Alexandra Guerra Cajavilca**

**ASESOR:**

**Gilberto Mendoza Del Maestro**

**CÓDIGO DEL ALUMNO:**

**20173491**

**2020**

## RESUMEN

El objetivo del presente trabajo consta en el desarrollo de la pregunta planteada en el título "La existencia de un título pendiente, ¿impide la inscripción de otro título presentado posteriormente?", es decir, en dilucidar si la inscripción de un título presentado con posterioridad a uno que se encuentra pendiente de inscripción, será impedida por éste último; por lo que, a fin de dar respuesta a nuestra interrogante, revisaremos el Reglamento General de los Registros Públicos, el Compendio de Precedentes de Observancia Obligatoria de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y la información recopilada de los distintos autores de relevancia en el Derecho Registral, los mismos que adoptan una postura uniforme sobre el caso en cuestión. De la investigación realizada, tenemos que para encontrar la respuesta a nuestra interrogante debemos contemplar dos supuestos: a) Que el título presentado con posterioridad sea compatible con el título que se encuentra pendiente de inscripción; y, b) Que el título presentado con posterioridad sea incompatible con el título que se encuentra pendiente de inscripción. De encontrarnos en el primer supuesto, es decir, que el título posterior sea compatible con el título pendiente, no existiría impedimento alguno para que éste título posterior pueda ser inscrito, inclusive, éste último podría inscribirse antes que el título pendiente. Sin embargo, si el título presentado con posterioridad, fuera incompatible con el título pendiente, este tendría un impedimento para ser inscrito, debido a que conforme con el artículo 26° del Reglamento General de los Públicos: "Durante la vigencia del asiento de presentación de un título, no podrá inscribirse ningún otro incompatible con éste".

**LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO PENDIENTE, ¿IMPIDE LA  
INSCRIPCIÓN DE OTRO TÍTULO PRESENTADO  
POSTERIORMENTE?**



## INDICE

I.	INTRODUCCION	4
II.	LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO PENDIENTE, ¿IMPIDE LA INSCRIPCIÓN DE OTRO TÍTULO PRESENTADO POSTERIORMENTE?	7
III.	IMPEDIMENTOS PARA LA INSCRIPCION DE UN TITULO	15
IV.	RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL	19
V.	PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA	32
VI.	CONCLUSION	35
VII.	BIBLIOGRAFIA	36

## I.- INTRODUCCION:

La existencia de un título pendiente, ¿impide la inscripción de otro título presentado posteriormente?

Esta interrogante nos invita a contemplar dos supuestos: a) Que el título presentado con posterioridad sea compatible con el título que se encuentra pendiente de inscripción; y, b) Que el título presentado con posterioridad sea incompatible con el título que se encuentra pendiente de inscripción.

A lo largo de este artículo iremos desarrollando estos dos supuestos, basándonos en la norma Reglamento General de los Registros Públicos, las resoluciones del Tribunales Registral y los precedentes de observancia obligatoria.

Por un lado tenemos el artículo 26° del Reglamento General de los Registros Públicos, que establece: “Durante la vigencia del asiento de presentación de un título, no podrá inscribirse ningún otro incompatible con éste. Un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar”.<sup>1</sup>

De ello podemos inferir que en el caso de que el título presentado con posterioridad no sea compatible con el título pendiente, la inscripción de este último impedirá la eventual inscripción del presentado con posterioridad.

---

<sup>1</sup> PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha.

Para entender el tema de que un título presentado con anterioridad tenga cierta preferencia sobre el que ha sido presentado por posterioridad, se debe al principio registral de prioridad, el cual solo actúa cuando se trata de dos o más títulos relativos a un mismo inmueble cuyos asientos de presentación están vigentes. En esos casos el derecho que consta en el asiento de presentación anterior tiene una doble preferencia sobre los que constan en asientos posteriores:

- a) Una preferencia formal: El título que primero llega al Registro debe despacharse antes que el llegado después. El Registrador tiene obligación de despachar los títulos por el riguroso orden de su presentación al Registro. La llamada calificación conjunta supone una modalización al principio de prioridad en su aspecto formal, “el principio de prioridad que aparece recogido en los artículos 17º, 24º y 25º, entre otros, de la Ley Hipotecaria, y por virtud del cual el título que primero ingresa en el Registro obtiene preferencia respecto de los posteriores, aun cuando no se halla suficientemente regulado, exige, lógicamente desarrollado, que los documentos presentados sean despachados por el orden de presentación en el Diario, si bien los Registradores, al calificar, deberán tener en cuenta todos los documentos presentados”.
- b) Una preferencia sustantiva: El derecho contenido en el título primeramente presentado es preferente al contenido en el título posteriormente presentado. Esta preferencia sustantiva puede ser de una doble índole, según la relación entre los derechos: a) Si los derechos son compatibles entre sí (por ejemplo, varios derechos de hipoteca sobre una misma finca), se habla de preferencia de rango: el anterior tiene mejor rango que el posterior; b) Si los derechos son incompatibles entre sí (por ejemplo, varios derechos de prioridad plena sobre una misma finca), se habla de preferencia excluyente al posterior, impide que este que este acceda a los libros registrales.<sup>2</sup>

Líneas arriba, Antonio Pau Pedron nos explica la prioridad que adquieren los títulos que son presentados con anterioridad, en un ámbito hipotecario; sin embargo, dicha

---

<sup>2</sup> PAU PEDRÓN, Antonio. “Elementos de Derecho Hipotecario”, UPCO Servicio de Publicaciones de la Universidad Pontificia Comillas, 3. 28049 Madrid, 2003. Pág. 45 - 47.

situación nos lleva a recordar aquella frase que dice: “primero en el tiempo, primero en el derecho”.

Asimismo, en la resolución N° 083-2003-SUNARP-L encontramos que el Tribunal Registral hace referencia a una calificación integral, la cual exige que en aquellos casos en que exista un título anterior pendiente de inscripción de inscripción se proceda a evaluar la posible “incompatibilidad” de éste con el título posterior materia de calificación; siendo que, de existir incompatibilidad entre ambos deberá procederse a la suspensión de la vigencia del asiento de

presentación del título posterior.<sup>3</sup>

Esta suspensión de la vigencia del asiento de presentación se debe a que, en el supuesto caso de que el primer título no se llegara a inscribir por no cumplir con los requisitos requerido para ser inscrito en el registro, este título posterior podría pasar a la etapa de calificación registral y de ser positivo el resultado, proceder a su respectiva inscripción en el registro correspondiente.

---

<sup>3</sup> RESOLUCION N° 083-2003-SUNARP-L - Lima, 13 de febrero de 2003.

## **II.- LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO PENDIENTE, ¿IMPIDE LA INSCRIPCIÓN DE OTRO TÍTULO PRESENTADO POSTERIORMENTE?**

Para iniciar con el desarrollo de nuestra pregunta planteada, debemos entender lo que es un título pendiente, y esto es, nada más y nada menos que aquel título que se encuentra en trámite y/o cursando por la etapa de calificación registral, en la cual se ha advertido la existencia de un vicio de carácter subsanable. De lo expuesto, nos viene una interrogante: ¿Qué es lo que el registrador tiene en cuenta al momento de calificar los títulos?, y la respuesta la encontramos en el artículo 32° del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual establece: “El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán: a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que exista un convenio de interconexión vigente, deberá ingresar a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar que se trata de la misma persona; b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción. c) 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; d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas; e) Verificar la competencia del funcionario administrativo o Notario que autorice o certifique el título; f) Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción y complementariamente de sus respectivos antecedentes; así como de las partidas del Registro Personal, Registro de Testamentos y Registro de Sucesiones Intestadas debiendo limitarse a la verificación de los actos que son objeto de inscripción en ellos; g) Verificar la



representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrita la representación, sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos registros; h) Efectuar la búsqueda de los datos en los Índices y partidas registrales respectivos, a fin de no exigirle al usuario información con que cuenten los Registros que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos; i) Rectificar de oficio o disponer la rectificación de los asientos registrales donde haya advertido la existencia de errores materiales o de concepto que pudieran generar la denegatoria de inscripción del título objeto de calificación”.

Regresando a nuestro tema, debemos tener en cuenta que al presentarse un título posterior al que se encuentra pendiente de inscripción, nos podremos ver inmerso en dos supuestos: a) Que el título presentado con posterioridad sea compatible con el título que se encuentra pendiente de inscripción; y, b) Que el título presentado con posterioridad sea incompatible con el título que se encuentra pendiente de inscripción. Por ellos, debemos realizar un análisis para cada supuesto planteado.

- a) Que el título presentado con posterioridad sea compatible con el título que se encuentra pendiente de inscripción:

En el caso de que el título posterior sea compatible con el título pendiente, el procedimiento es mucho más sencillo y favorable puesto que no existe impedimento alguno para que éste título posterior pueda ser inscrito, inclusive, podría darse el caso en que éste último se inscriba antes del título pendiente.

- b) Que el título presentado con posterioridad sea incompatible con el título que se encuentra pendiente de inscripción.

Primero debemos entender, que un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar<sup>4</sup>.

En este caso, los resultado no son tan alentadores debido a que de acuerdo con el artículo 26° del mencionado Reglamento General de los Registros Públicos: “Durante la vigencia del asiento de presentación de un título, no podrá inscribirse ningún otro incompatible con éste”. Asimismo, por el principio de prioridad excluyente “No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igualo anterior fecha”.<sup>5</sup>

De otro lado, la incompatibilidad entre títulos debe ser absoluta, es decir, de “verificarse la inscripción del primer título el segundo no podrá acceder al registro de ninguna manera por devenir en incompatible y contradictorio con la situación jurídica inscrita, no puede fundarse la incompatibilidad en supuestos de aparente imposibilidad por dificultades de técnica registral y otros argumentos”.

Rubén Guevara Bringas, señala que el procedimiento registral posee dos mecanismos de protección ante casos de incompatibilidad: La suspensión de la vigencia del asiento de presentación y el cierre de partidas en el caso de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles.

El primer mecanismo es la suspensión de la vigencia del asiento de presentación, la misma que se produce por hechos ajenos al título presentado. Tales causas por las que se suspende el cómputo de la vigencia plazo del asiento de presentación, se imputan a títulos anterior, cuyos asientos aún vigentes son incompatibles con el título suspendido y en otros casos, tal como señala el reglamento, por causa generadas por el propio registro: reconstrucción de partida, reconstrucción de título archivado necesario para la calificación, etc. La suspensión, pues, conlleva a que se omita el cómputo del plazo de vigencia del asiento de presentación. En el caso de títulos incompatibles y luego de la calificación, se indica al usuario la correspondiente suspensión. En caso de reconstrucción de partida se le comunicará

---

<sup>4</sup> Artículo 26° del Reglamento General de los Registros Públicos.

<sup>5</sup> Principio de prioridad excluyente.

la suspensión y el motivo. Concluidas o extinguidas las causas que generaron la suspensión de la vigencia del asiento de presentación, se reiniciará el conteo del cómputo del plazo de vigencia del asiento de presentación del título suspendido. La suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación de un título es otorgada en forma automática, no necesita de resolución autoritativa alguna, están expresamente establecidas en el reglamento general de los registros públicos.

De acuerdo al artículo 29 del RGRP se suspende el plazo de vigencia del asiento de presentación en los casos siguientes: a) Cuando no se puede inscribir o anotar preventivamente un título, por estar vigente el asiento de presentación de uno anterior referido a la misma partida registral y el mismo resulte incompatible. La suspensión concluye con la inscripción o caducidad del asiento de presentación del título anterior. En este caso debemos entender que una vez que se tache o inscriba el título anterior se procederá a inscribir o rechazar el título que fue suspendido.<sup>6</sup>

Otro de ellos es el cierre de partidas en el caso de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, Conforme al Artículo 60° del RGRP: Cuando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones o anotaciones incompatibles, la Gerencia Registral correspondiente dispondrá el inicio del trámite de cierre de partidas y ordenará se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en ambas partidas. La Resolución que emita dicha Gerencia, será notificada a los titulares de ambas partidas así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, en el domicilio que aparece señalado en el título inscrito con fecha más reciente. Adicionalmente, a fin de que cualquier interesado pueda apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre, se publicará un aviso conteniendo un extracto de la citada resolución en el Diario Oficial El Peruano y en uno de mayor circulación en el territorio nacional, pudiendo publicarse en forma conjunta en un solo aviso, el extracto de dos o más resoluciones. Asimismo, en tanto no se efectúe el cierre respectivo, no existe impedimento para la inscripción de actos referidos a las partidas duplicadas; sin perjuicio que el eventual cierre de partidas que se realice afectará a todos los

---

<sup>6</sup> Mg. Rubén Guevara Bringas. “¿QUÉ ABARCA EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL Y QUÉ MECANISMOS DE PROTECCIÓN NOS OFRECE?” Pág. 12.

asientos registrales de la partida de menor antigüedad. Una vez extendida la anotación de cierre, no podrán extenderse nuevos asientos de inscripción en la partida cerrada.<sup>7</sup> Sin embargo, dicho cierre no implica en modo alguna declaración de invalidez de los asientos registrados, correspondiendo al órgano jurisdiccional declarar el derecho que corresponde en caso de inscripciones incompatibles.<sup>8</sup>

Uno de los casos en los cuales la existencia de un título pendiente sí impediría la inscripción de un título presentado con posterioridad, es el de la anotación de la medida cautelar de no innovar, ya sea que se haya aplicado sobre un inmueble en específico o sobre el poder del representante que tenía facultades para disponer de éste. Esto debido a que si el Juez ordena la anotación de una medida cautelar de no innovar sobre un inmueble y dicho parte judicial es observado por no haberse adjuntado copias certificadas de la resolución que ordena dicha medida o por no encontrarse una concordancia entre la descripción del predio sobre la cual recaerá la medida con los antecedentes de la partida, esta se encontrara pendiente de inscripción hasta que el Juez cumpla con subsanar y/o aclarar dicha observación; por lo que la partida registral seguirá abierta para futuros asientos de presentación que soliciten su inscripción. Siguiendo con el título pendiente de anotación de medida cautelar de no innovar sobre un predio en específico, en el cual el Juez ha ordenado que el titular registral se abstenga de disponer o gravar el bien sub materia, tenemos que con fecha posterior se presenta un título de contra venta por el cual el predio se está transferido a una tercera persona; sin embargo, al encontrarse pendiente de inscripción la medida cautelar, éste título posterior de compra venta no podría inscribirse por ser incompatible con la medida cautelar que se encuentra pendiente de inscripción.

Un caso más concreto, lo encontramos en la Resolución N° 1938-2017-SUNARP-TR-L de fecha 01 de septiembre del 2017, en el que se solicitó la inscripción de la compraventa del predio denominado sublote 4 de la manzana B ubicado en el

---

<sup>7</sup> Artículo 62 - REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS.

<sup>8</sup> Mg. Rubén Guevara Bringas. “¿QUÉ ABARCA EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL Y QUÉ MECANISMOS DE PROTECCIÓN NOS OFRECE?” Pág. 19.

pasaje trocha carrozable antiguo camino zona anexo de Incho del distrito de El Tambo, provincia de Huancayo, departamento de Junín, que en mayor área corre inscrito en la partida electrónica N° 11058161 del Registro de Predios de Huancayo, para lo cual se presentó el parte notarial de la escritura pública de compraventa de fecha 25 de julio de 2015, presentado con fecha 28 de abril de 2017. Este título fue observado por el registrador por encontrarse pendiente de inscripción la solicitud de anotación preventiva de la variación de la medida cautelar a una medida cautelar de no innovar presentada con fecha 28 de abril de 2017, la cual se ordena que: "se abstengan de introducir modificaciones al referido bien, tales como edificaciones, amurallados, demoliciones, mejoras u otros análogos: así como de modificar su situación jurídica mediante enajenación, alquiler o cualquier acto de disposición". En el análisis realizado por el Tribunal Registral, éste determina que: "No obstante que la compraventa sea de fecha anterior al asiento de presentación del título con que se anotó la variación de la medida cautelar a una medida cautelar de no innovar, debe atenderse a la finalidad de la medida cautelar dictada por el órgano jurisdiccional (evitar la modificación fáctica y jurídica del derecho discutido en sede judicial), así como debe tenerse presente que al momento de la presentación del título que contiene la compraventa se ha convertido en incompatible con el mandato anotado; por lo que decide confirmar la observación del registrador"<sup>9</sup>.

Otro caso de incompatibilidad en el cual el título pendiente impide la inscripción de un título posterior, es el de la Resolución N° 114-2010-SUNARP-TR-T, en el que se solicitó la anotación de bloqueo del predio inscrito en la partida electrónica N° 02005577 del Registro de Predios de Chiclayo. Para lo cual se adjuntó la solicitud formulada por el notario José Urteaga Calderón y copia de la minuta de compraventa del 29.01.2009 celebrada entre ANN ARBOR PERU S.A. EN LIQUIDACIÓN, representada por la entidad liquidadora ROMA RECURSOS EMPRESARIALES SAC en calidad de vendedora; y de la otra parte INVERSIONES SMS SAC como compradora. La misma que fue tachada por el registrador debido a que conforme con los antecedentes registrales se verificó que el actual titular

---

<sup>9</sup> Resolución N° 1938-2017-SUNARP-TR-L – Lima, 01 de septiembre del 2017.

registral del predio inscrito en la partida 02005577, es GASTRONOMICA DEL SUR SAC y no ANN ARBOR PERU SAC EN LIQUIDACIÓN, por transferencia de su anterior propietaria PIZZERIA GROUP SAC. Por ello, al no ser el vendedor del predio según minuta de compraventa el propietario registral del inmueble materia de transferencia, se procede con la tacha sustantiva del título al no existir tracto sucesivo y por existir incompatibilidad entre lo solicitado y los antecedentes registrales. Es así que en el análisis realizado por el Tribunal Registral se establece que la publicidad otorgada en los términos establecidos, advertía al interesado que la situación de la partida registral puede variar, si se llegasen a registrar los títulos en trámite, máxime si los efectos de las inscripciones por regla general se retrotraen a la fecha del asiento de presentación del título respectivo, en virtud al principio de prioridad preferente previsto en el numeral IX del título preliminar del RGRP. En tal contexto, en el asiento C0002, se registró el título N° 2009- 66606 del 13.11.2009, donde por disposición del Juez del 7° Juzgado Civil de Chiclayo, se declaró propietaria por prescripción adquisitiva a la empresa SERVICIOS INMOBILIARIOS DE LIMA SAC. Asimismo, en mérito al mismo título se registró (C00003) la compraventa que efectuada por SERVICIOS INMOBILIARIOS DE LIMA SAC a favor de PIZZERIA GROUP SAC. Posteriormente, en mérito al título N° 2009- 66610 del 13.11.2009, se registró la transferencia de propiedad que se efectuó a favor de GASTRONOMICA DEL SUR SAC. Si bien es cierto, el asiento de inscripción se extendió el 21.12.2009; sin embargo, como hemos señalado en el numeral que antecede, los efectos de las inscripciones realizadas se retraen a la fecha del asiento de presentación de los títulos respectivos, esto es, al 13.11.2009. En este orden de ideas, podemos concluir que si bien es cierto al 16.12.2009, fecha de presentación del título venido en grado (solicitud de bloqueo) constaba inscrito como titular registral ANN ARBOR PERU SAC (C0001); sin embargo, también es verdad que a esta fecha ya habían sido presentados los anteriores títulos que se encontraban en trámite y que dieron lugar a las inscripciones en los asientos C0002 (título 2009-66606), C0003 (título 2009-66606) y C0004 (título 2009-66610); por lo tanto, una vez, generados los asientos de inscripción, éstos retraen sus efectos a la fecha de presentación de los títulos que lo sustentan (66606 y 66610 del

13.11.2009); de manera que por aplicación del principio de prioridad excluyente (art. 2017 del Código Civil concordante con el numeral X del título preliminar del RGRP), no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha. Por lo que, decide confirmar la tachadura.<sup>10</sup>



---

<sup>10</sup> Resolución N° 114-2010-SUNARP-TR-T - Trujillo, 08 de abril de 2010.

### III.- IMPEDIMENTOS PARA LA INSCRIPCION DE UN TITULO

Para poder determinar cuáles son los impedimentos que tienen los títulos para alcanzar la inscripción, debemos analizar la calificación registral que realizan los registradores conforme al Reglamento General de los Registros Públicos.

Nuestro punto de partida inicia con el contenido del artículo 31° del mencionado reglamento, el mismo que establece: “La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales. En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro”.<sup>11</sup>

José Luis Lacruz Berdejo y Francisco de Asís Sancho Rebullida señalan: “La calificación consiste, así, en el examen por el registrador de la validez externa e interna del título presentado, antes de resolver sobre su ingreso en el registro y a este solo efecto. La calificación es para el registrador una actuación obligatoria, personalísima y, por consiguiente, imputable; los registradores califican bajo su responsabilidad, sin poder delegar en otra persona ni suspender su juicio y consultar con sus superiores”.<sup>12</sup>

Luis Diez-Picazo y Antonio Gullón opinan: “[...] la calificación registral es el enjuiciamiento que el registrador realiza sobre la legalidad de los documentos y sobre la validez y la eficacia de los negocios contenidos en ellos”.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Reglamento General de los Registros Públicos.

<sup>12</sup> Lacruz Berdejo, José Luis y Sancho Rebullida, Francisco de Asís (2004). Derecho registral inmobiliario. Madrid: Dykinson, p. 305.

<sup>13</sup> Diez-Picazo, Luis y Gullón, Antonio (2012). Sistema de derecho civil. Octava edición. Madrid: Tecnos. Madrid, España. Octava Edición, 2012. Página 271, segundo párrafo.



Antonio R. Coghlan dice: “De esta manera y específicamente en sede registral, la calificación se traduce en un episodio concreto de la seguridad jurídica, porque tiende a cimentar la publicidad — que, a su vez, en su conjunto apunta en esa gran dirección— sobre bases confiables. Es así como, a partir de la consecución de una documentación registrable que satisfaga la legalidad requerida por los preceptos atinentes a la publicidad registral se persigue la más amplia finalidad última de lograr la coincidencia de las constancias del registro con la realidad extra registral, de cuya difusión se encargará eventualmente este organismo”.<sup>14</sup>

Siendo que, ya tenemos claro que es la calificación registral y quién es el encargado de realizarla en primera y segunda instancia, pasemos a determinar cuáles son los alcances de esta calificación; los mismos que encontramos detallados en el artículo 32° del Reglamento: “El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

- a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que exista un convenio de interconexión vigente, deberá ingresar a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar que se trata de la misma persona;
- b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción.
- c) 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;
- d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;
- e) Verificar la competencia del funcionario administrativo o Notario que autorice o certifique el título;
- f) Verificar la capacidad de los otorgantes

---

<sup>14</sup> Coghlan, Antonio R. (1984, junio). Teoría general de derecho inmobiliario registral. Buenos Aires: Abeledo Perrot, pp. 127 y 128.

por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción y complementariamente de sus respectivos antecedentes; así como de las partidas del Registro Personal, Registro de Testamentos y Registro de Sucesiones Intestadas debiendo limitarse a la verificación de los actos que son objeto de inscripción en ellos; g) Verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrita la representación, sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos registros; h) Efectuar la búsqueda de los datos en los Índices y partidas registrales respectivos, a fin de no exigirle al usuario información con que cuenten los Registros que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos; i) Rectificar de oficio o disponer la rectificación de los asientos registrales donde haya advertido la existencia de errores materiales o de concepto que pudieran generar la denegatoria de inscripción del título objeto de calificación. El Registrador no podrá denegar la inscripción por inadecuación entre el título y el contenido de partidas registrales de otros registros, salvo lo dispuesto en los literales f) y g) que anteceden”.<sup>15</sup>

Asimismo, conforme con el análisis realizado por el Doctor Jorge Ortiz Pasco, sobre el primer párrafo del artículo 2011° del Código Procesal Civil, “Como norma general de calificación, el registrador analizara: La legalidad y la compatibilidad del título.

Cuando se refiere a la legalidad, hace referencia a la capacidad, la validez la forma documental del título. Por validez se refiere a que el título presentado debe contener un acto con vocación de inscribible. Por capacidad, se refiere a que, para otorgar un poder, disponer de un bien o realizar actos a nombre de una sociedad, deben ser los titulares de aquel derecho o contar con un poder vigente para poder realizar dichos actos. Y, por la forma documental se refiere a que existen tres tipos de títulos que ingresan a registros públicos, y estos son: Título Notarial, Administrativo y Judicial, los mismos que den guardar cierta formalidad, por ejemplo: los títulos notariales ingresan en escritura pública, los administrativos, en resoluciones

---

<sup>15</sup> Reglamento General de los Registros Públicos

administrativas emitidos por funcionarios públicos competentes y los judiciales, que ingresan como sentencias consentidas.

Por otro lado, cuando se refiere a la compatibilidad del título, hace referencia a los antecedentes de dicho título (título archivado, es decir: la partida matriz y las partidas más antiguas) y a los asientos inscritos en registros públicos (poder - modificación de poder).

Dentro de este último párrafo, podemos observar que volvemos al tema de la compatibilidad y por ende, también a la incompatibilidad de los títulos, lo que genera el pase libre o el impedimento para la inscripción de los nuevos títulos, en relación de los presentados con anterioridad.



#### **IV.- RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL**

##### **- RESOLUCION N° 083-2003-SUNARP-TR-L**

###### **I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA**

Mediante el título venido en grado se solicita, en virtud del artículo 625 del Código Procesal Civil, la inscripción de la cancelación por caducidad del embargo inscrito en el asiento d-2) de la Ficha N° 1194971 del Registro de la Propiedad de Lima, hasta por la suma de S/. 8,500.00 nuevos soles, correspondiente al inmueble ubicado en la Calle Las Hiedras, cuadra siete, Lote 19, Manzana H, Urbanización Canto Grande, Unidad 6, Distrito de San Juan de Lurigancho, en mérito a Declaración Jurada presentada por Teresa Barzola Misari, cuya firma ha sido legalizada por el Notario de Lima, Dr. Francisco Torres Krüger el 22 de noviembre de 2002.

###### **II. DECISIÓN IMPUGNADA**

El Registrador Público del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, Dr. Carlos Alfredo Gómez Anaya, denegó la inscripción solicitada formulando la siguiente observación: “ Respecto de la partida se encuentra pendiente de inscripción el Título N° 161532 del 28.8.2002. De conformidad con el artículo 47 del Reglamento General de los Registros Públicos.”

###### **III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN**

El apelante manifiesta que ha transcurrido más de cinco años desde que la Juez ordenara el embargo inscrito en el asiento d-2) de la Ficha N° 1194971, por lo que ha caducado conforme al artículo 625 del Código Procesal Civil. Asimismo, con relación al título pendiente N° 161532 indica que en la fecha tomó conocimiento de que una persona que desconoce tiene la pretensión de inscribir el referido título, “el

mismo que impugna en todos sus extremos por ilegal” (sic), pues la caducidad ha operado.

#### **IV. ANTECEDENTE REGISTRAL**

El inmueble sobre el cual recae la rogatoria de inscripción corre registrado en la ficha N° Compendio de Precedentes de Observancia Obligatoria 1194971 que continua en la partida electrónica N° 42956236 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, figurando como titulares de dominio José Lizardo Camarena Solís y su cónyuge Teresa Barzola Misari, según consta del asiento c-1) de la referida partida registral. En el asiento d-2) de la ficha aparece anotado un embargo hasta por la suma de S/. 8,500.00 nuevos soles, ordenado por la Juez del Tercer Juzgado de Paz Letrado de la Victoria, Dra. Elizabeth R. Ticona Chávez, mediante Resolución N° Uno del 29 de octubre de 1997, en los seguidos por Raúl Aniceto Estacio Bustamante con José Lizardo Camarena Solís y su cónyuge Teresa Barzola Misari, sobre medida cautelar fuera de proceso (título archivado N° 195719 del 19 de noviembre de 1997).

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

Interviene como Vocal ponente el Dr. Luis Alberto Aliaga Huaripata. A criterio de esta Sala las cuestiones en discusión son: 1. Si procede amparar la solicitud de cancelación del embargo anotado en el asiento d-2) de la ficha N° 1194971, por caducidad. 2. Si procede disponer la suspensión de la vigencia del asiento de presentación del título apelado.

#### **VI. ANÁLISIS**

1.- El artículo 625 del Código Procesal Civil establece que “toda medida cautelar caduca a los dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con ésta”; sin

perjuicio de ello, “caduca a los cinco años contados desde la fecha de su ejecución”, es decir, desde la fecha de su anotación en la partida registral correspondiente; precisando además, que “si el proceso principal no hubiera concluido, puede el Juez a pedido de parte, disponer la reactualización de la medida”, decisión que requiere de nueva ejecución cuando implica inscripción registral. 2.- La Ley N° 26639 estableció normas complementarias para la aplicación del plazo de caducidad previsto por el artículo 625 del código adjetivo señalando, en el artículo 1° que dicho plazo resulta aplicable a todos “los embargos y medidas cautelares dispuestas judicial y administrativamente, incluso con anterioridad a la vigencia de dicho Código y ya sea que se trate de procesos concluidos o en trámite”. Asimismo, el artículo 2° dispone que los plazos de caducidad también se aplicarán a los “embargos definitivos y otras medidas de ejecución trabados bajo las normas del Código de Procedimientos Civiles”, las cuales caducarán en el plazo de 5 años contados desde la fecha de su ejecución, salvo que sean renovados. 3.- De conformidad con lo establecido en el artículo 102 del Reglamento General de los Registros Públicos, las anotaciones preventivas extendidas en virtud de mandato judicial se cancelarán sólo por otro mandato judicial, “sin perjuicio de lo señalado en el literal d) del artículo 94 de este Reglamento”, es decir, aquellos casos de cancelación total de las anotaciones preventivas “cuando se haya producido la caducidad (...) por mandato de la Ley o por el transcurso del tiempo previsto en ella”. 4.- La extinción por caducidad de una medida de embargo implica que por ministerio de la ley y el solo transcurso del tiempo, ésta queda sin efecto y deja por lo tanto de generar consecuencias legales, operando de pleno derecho y con independencia de la subsistencia o no del derecho amparado, siendo que la misma tiene carácter automático, es decir, se produce al vencimiento del término legalmente establecido, sin perjuicio de Compendio de Precedentes de Observancia

Obligatoria que la extensión del asiento cancelatorio deba ser solicitada conforme al procedimiento previsto en el artículo 1º de la Ley N° 26639 precitada. 5.- Según se aprecia de los antecedentes registrales, el embargo dispuesto por Resolución del 29 de octubre de 1997 y cuya cancelación es materia de rogatoria, fue anotado en el asiento d-2) de la Ficha N° 1194971 en mérito al título archivado N° 195719 del 19 de noviembre de 1997, a cuya fecha se retrotraen sus efectos; advirtiéndose que a la fecha de la extensión del asiento de presentación del título N° 220168 del 22 de noviembre de 2002, materia de apelación, ya habría caducado el referido embargo, de conformidad con el artículo 625 del Código Procesal Civil. 6.- Sin embargo, debe señalarse que se encuentra pendiente de inscripción un título anterior, es decir, se halla vigente el asiento de presentación del Título N° 161532 del 28 de agosto de 2002, referente a la adjudicación judicial (Resolución N° 50 del 15 de noviembre de 2000) derivada del mismo embargo que se pretende cancelar a favor del embargante, Raúl Aniceto Estacio Bustamante; título que fue materia de apelación ante esta instancia, siendo resuelta mediante Resolución del Tribunal Registral N° 072-2003- SUNARP-L del 7 de febrero de 2003, encontrándose en proceso de notificación. El referido Título N° 161532, además de contener resolución que dispone la transferencia del inmueble a favor del embargante, también dispuso el levantamiento de todos los embargos, por lo que resulta “incompatible” con el presente Título 220168 del 22 de noviembre de 2002, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 26 del Reglamento General de los Registros Públicos: “un título es incompatible con otro, ya presentado, cuando los mismos están referidos a actos o derechos excluyentes entre sí”. Habiendo precisado la jurisprudencia de este Tribunal que existe incompatibilidad cuando hay identidad de los actos rogados, como ocurre en el presente caso. 7.- Conforme al literal a) del artículo 29 del

referido Reglamento General de los Registros Públicos, se suspende el plazo de vigencia del asiento de presentación “cuando no se puede inscribir o anotar preventivamente un título, por estar vigente el asiento de presentación de uno anterior referido a la misma partida registral y el mismo resulte incompatible”; asimismo, agrega la norma que “la suspensión concluye con la inscripción o caducidad del asiento de presentación del título anterior.” 8.- En ese sentido, de acuerdo al artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos, el Registrador Público se encontraba obligado a efectuar una calificación integral de los títulos; por lo que no sólo debió indicar que “se encuentra pendiente de inscripción el Título N° 161532 del 28.8.2002”, sino que además debió evaluar la “compatibilidad” o “incompatibilidad” del título pendiente con el Título N° 220168 y de existir incompatibilidad, proceder a suspender este último. Debe dejarse constancia que el artículo 47 del Reglamento General de los Registros Públicos, citado por el Registrador para sustentar su observación, sólo se refiere al orden de extensión de los asientos de inscripción y debe interpretarse en concordancia con el artículo 26 del mismo Reglamento, el cual establece “Durante la vigencia del asiento de presentación de un título no podrá inscribirse ningún otro que sea incompatible”; por lo tanto, no enerva el mandato del artículo 29 del mismo Reglamento que dispone la suspensión del título posterior incompatible, previa verificación de la existencia de la causal correspondiente. Por lo que debe revocarse la observación formulada por el Registrador y disponer la suspensión del asiento de presentación del Título 220168 del 22.11.2002. Compendio de Precedentes de Observancia Obligatoria 9.- Finalmente, si se inscribiera el Título N° 161532 anterior - referente a la adjudicación del bien y subsiguiente levantamiento de los gravámenes -, se habría alcanzado el fin de la ejecución derivada del embargo, por lo que devendría en improcedente la solicitud de cancelación del mismo al



amparo del artículo 625 del Código Procesal Civil y la Ley N° 26639. En cambio, si la vigencia del asiento de presentación del título anterior, N° 161532, llegara a caducar, sólo entonces sería factible la inscripción del Título N° 220168 referente a la caducidad del embargo. 10.- De conformidad con el artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos y el artículo 2011 del Código Civil Estando a lo acordado por unanimidad.

## **VII. RESOLUCIÓN**

REVOCAR la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Propiedad Inmueble de Lima al título referido y DISPONER la suspensión de la vigencia del asiento de presentación del Título N° 220168 del 22 de noviembre de 2002, materia de apelación, de conformidad con los fundamentos expresados en la presente Resolución.

### **- RESOLUCIÓN N° 114-2010-SUNARP-TR-T**

#### **I.- ACTO CUYA INSCRIPCION SE SOLICITA**

Mediante el presente título se solicitó la anotación de bloqueo del predio inscrito en la partida electrónica N° 02005577 del Registro de Predios de Chiclayo.

A tal efecto se adjuntó, solicitud formulada por el notario José Urteaga Calderón y copia de la minuta de compraventa del 29.01.2009 celebrada entre ANN ARBOR PERU S.A. EN LIQUIDACIÓN, representada por la entidad liquidadora ROMA RECURSOS EMPRESARIALES SAC en calidad de vendedora; y de la otra parte INVERSIONES SMS SAC como compradora.

#### **II.- DECISION IMPUGNADA**

La Registradora Pública del Registro de Predios de Chiclayo, Karina Fong Maita, tachó sustantivamente el título en los siguientes términos:

I. Acto solicitado: Inscripción de bloqueo

II. Antecedente Registral. Partida 02005577

Razones para tachar:

Realizada la calificación del título presentado y su adecuación a sus antecedentes registrales se verifica de la partida 02005577 que el actual titular registral del predio es GASTRONOMICA DEL SUR SAC y no ANN ARBOR PERU SAC EN LIQUIDACIÓN, por transferencia de su anterior propietaria PIZZERIA GROUP SAC.

Por ello, al no ser el vendedor del predio según minuta de compraventa el propietario registral del inmueble materia de transferencia, se procede con la tacha sustantiva del presente título de conformidad con el 2015 del CC, al no existir tracto sucesivo, artículo 42 de la Res. 079-2005-SUNARP/SN y por existir incompatibilidad entre lo solicitado y los antecedentes registrales, al amparo del art. 2017 CC.(...)”.

### **III.- ANALISIS**

1. El bloqueo se encuentra regulado por el Decreto Ley N° 18278 y sus modificatorias aprobadas por el Decreto Ley N° 20198 y la Ley N° 26481. El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios también contiene normas registrales sobre la materia, en los artículos 103 y 104.

2. En nuestro ordenamiento jurídico, el derecho de propiedad inmobiliario se transmite de manera consensual, extra registralmente, de conformidad con el artículo 949 del Código Civil; sin embargo, esto no garantiza al adquirente la plena oponibilidad de su derecho contra todos, dado que no se elimina la posibilidad de su pérdida ulterior por una doble venta o su afectación con gravámenes o cargas no consentidas. Es así, que el Registro establece un orden en los derechos que concurren sobre un mismo inmueble de manera objetiva

e imparcial, a través de la prioridad registral, estableciendo la protección del que llegó primero al Registro: *prior in tempore, potior in iure*.

La institución del bloqueo registral permite anotar preventivamente en el Registro el contrato en minuta con la finalidad de reservar su prioridad en el Registro hasta que se produzca la formalización e inscripción de la constitución, modificación o extinción del derecho real de que se trate, derecho real cuya inscripción retrotraerá sus efectos a la fecha de la anotación del bloqueo respectivo. Como puede apreciarse, el efecto principal del bloqueo, según el artículo 4 de la ley y la precisión del artículo 104 del vigente Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, es que durante el plazo de vigencia del bloqueo no podrá inscribirse ni anotarse preventivamente ningún acto o contrato incompatible con aquél cuya prioridad se ha reservado, salvo que se registre el acto o contrato anotado previamente como bloqueo.

Es así, que los efectos del bloqueo están ligados a la aplicación del principio de prioridad. subsecuente cierre temporal de la partida registral a actos incompatibles, a efectos de que se cumpla con la formalización notarial e inscripción registral del acto o contrato, dentro del plazo legal.

3. Según el artículo 1 del D. Ley N° 18278, modificado por D. Ley N° 20198 y Ley 26481, el bloqueo se encuentra establecido a favor de las personas naturales y jurídicas que lo soliciten, por los actos y contratos que celebren en virtud de los cuales se constituya, amplíen o modifiquen derechos reales en favor de los mismos.

Lo determinante es que el bloqueo cautela el acto o contrato y a las personas que intervienen en él.

4. El bloqueo registral permite a los adquirentes de un predio gozar de la eficacia retroactiva del contrato de transferencia inscrito con fecha anterior a su formalización notarial.

De esta manera, una vez formalizado el contrato de transferencia del predio en la escritura pública; y siempre que ésta se inscriba dentro del plazo que contempla la citada norma legal, los efectos de dicha inscripción se retrotraen a la fecha del asiento de presentación del título que dio mérito a la anotación del bloqueo respectivo.

En virtud de dicha retroactividad, la calificación registral del bloqueo conlleva necesariamente la determinación de la compatibilidad del acto material que contiene la solicitud de bloqueo con el antecedente registral.

Por tales razones, mientras el bloqueo se encuentre vigente, como toda anotación preventiva, se presume cierto, válido y eficaz, en aplicación de lo dispuesto por los artículos 2013 y VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, con las limitaciones y los alcances propios de la anotación.

5. En este sentido el artículo 103 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, modificado mediante Resolución N<sup>a</sup> 309-2009-SUNARP-SN, ha previsto que “*La calificación del bloqueo se limita a las formalidades extrínsecas, la acreditación del **tracto sucesivo** y la inexistencia de obstáculos insalvables que aparezcan en la partida registral. (...)*”. (resaltado nuestro).

Así en principio, la solicitud de un bloqueo que no se sustente en el derecho previamente inscrito del cual emana el derecho que se pretende cautelar con la anotación preventiva, no puede tener acogida registral por inadecuación al antecedente registral; puesto que una las particularidades del bloqueo radica en servir de nexo o puente entre el derecho anotado (imperfecto registralmente por inexistencia o defecto del documento que lo contiene) y la inscripción definitiva.

6. Así, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 1) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, los alcances de la calificación comprenden, entre otros aspectos, la confrontación de la

adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral correspondiente y complementariamente con los antecedentes registrales, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. Podemos concluir entonces, que el derecho contenido en la solicitud de bloqueo es un acto que debe ser materia de calificación registral en cuanto a las formalidades extrínsecas del acto, así como su adecuación con la partida registral, por aplicación de los principios de tracto sucesivo<sup>4</sup> y prioridad excluyente.

7. En el presente caso, se solicita la anotación del bloqueo registral en la partida 02005577 del Registro de Predios de Chiclayo, para la inscripción de la compraventa otorgada por ANN ARBOR PERU SAC en liquidación, representada por la liquidadora ROMA RECURSOS EMPRESARIALES SAC a favor de la compradora INVERSIONES MSM SAC, según minuta del 29 de enero del 2010.

La denegatoria de inscripción se sustenta en la falta de adecuación del título presentado (solicitud de bloqueo) con relación al antecedente registral, toda vez, que figura registrada como actual titular registral GASTRONOMICA DEL SUR SAC (C0004) y no la vendedora ANN ARBOR PERU SAC (C0001); por lo que la tacha sustantiva se fundamenta en la falta de tracto sucesivo y el principio de prioridad excluyente.

El recurrente, impugna la decisión de primera instancia, básicamente porque a la fecha de la presentación del título (16.12.2009) y hasta dos días después (18.12.2009) figuraba registrada como propietaria la vendedora ANN ARBOR PERU SAC (C0001) según copia literal que se anexa al recurso.

Sin embargo, del tenor de la propia copia literal presentada consta que a la fecha del otorgamiento de la copia literal (18.12.2009) en la partida se encontraban como pendientes los títulos Nros. 2009-66606 y 2009-66610, ambos presentados el 13.11.2009.

8. Sobre el particular el artículo 140 del RGRP ha previsto que la existencia de títulos pendientes de inscripción no impide la expedición de un certificado, en cuyo caso éste debe contener la indicación de la existencia de título pendiente y las precisiones o aclaraciones correspondientes para no inducir a error a terceros sobre la situación de la partida registral.

De modo que si la copia literal advierte de la existencia de títulos pendientes, implícitamente alerta al interesado de una posible variación de la situación jurídica de la partida registral; máxime si los efectos de la inscripción se retraen a la fecha del asiento de presentación de los títulos respectivos.

Es decir, en el caso analizado, si bien es cierto a la fecha de la presentación del título venido en grado (16.12.2009) así como a la fecha de la expedición de la copia literal (18.12.2009) se encontraba registrado como titular registral del predio objeto de venta ANN ARBOR PERU SAC; sin embargo, es innegable que también se publicitó la existencia de títulos pendientes en trámite, como el caso del título 2009-66606 y 66610, ambos presentados el 13.11.2009.

Por lo tanto, la publicidad otorgada en los términos establecidos, advertía al interesado que la situación de la partida registral puede variar, si se llegasen a registrar los títulos en trámite, máxime si los efectos de las inscripciones por regla general se retrotraen a la fecha del asiento de presentación del título respectivo, en virtud al principio de prioridad preferente previsto en el numeral IX del título preliminar del RGRP, que establece: *“los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de éstos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario”*.

9. En tal contexto, en el asiento C0002, se registró el título N° 2009-66606 del 13.11.2009, donde por disposición del Juez del 7° Juzgado Civil de Chiclayo, se declaró propietaria por prescripción adquisitiva a

la empresa SERVICIOS INMOBILIARIOS DE LIMA SAC. Asimismo, en mérito al mismo título se registró (C00003) la compraventa que efectuada por SERVICIOS INMOBILIARIOS DE LIMA SAC a favor de PIZZERIA GROUP SAC. Posteriormente, en mérito al título N° 2009-66610 del 13.11.2009, se registró la transferencia de propiedad que se efectuó a favor de GASTRONOMICA DEL SUR SAC. Si bien es cierto, el asiento de inscripción se extendió el 21.12.2009; sin embargo, como hemos señalado en el numeral que antecede, los efectos de las inscripciones realizadas se retraen a la fecha del asiento de presentación de los títulos respectivos, esto es, al 13.11.2009.

Es preciso indicar que con posterioridad dichas inscripciones se ha inscrito el asiento C0005 (título archivado N° 2010-1538 del 11.01.2010) en cuyo mérito consta inscrito como actual titular dominical INMOBILIARIA P.B.E. SAC.

10. En este orden de ideas, podemos concluir que si bien es cierto al 16.12.2009, fecha de presentación del título venido en grado (solicitud de bloqueo) constaba inscrito como titular registral ANN ARBOR PERU SAC (C0001); sin embargo, también es verdad que a esta fecha ya habían sido presentados los anteriores títulos que se encontraban en trámite y que dieron lugar a las inscripciones en los asientos C0002 (título 2009-66606), C0003 (título 2009-66606) y C0004 (título 2009-66610); por lo tanto, una vez, generados los asientos de inscripción, éstos retraen sus efectos a la fecha de

presentación de los títulos que lo sustentan (66606 y 66610 del 13.11.2009); de manera que por aplicación del principio de prioridad excluyente (art. 2017 del Código Civil concordante con el numeral X del título preliminar del RGRP), no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha.

11. Finalmente, la recurrente también alega que mediante título 10027-2009 ingresó una solicitud de bloqueo, por lo que era de conocimiento

público que el inmueble había sido transferido a los recurrentes. Sobre el particular, es preciso señalar que conforme se advierte del módulo de consulta registral, dicha solicitud no tuvo calificación positiva, por lo que el argumento expresado, carece de consistencia jurídica.

Estando a lo acordado por unanimidad;

#### **IV. RESOLUCIÓN**

**CONFIRMAR** la tacha formulada por la Registradora del Registro de Predios de Chiclayo al título indicado en el encabezamiento, por los fundamentos expresados en la presente resolución.





## V.- PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA.-

Para nuestro tema en cuestión, citare algunos precedentes de observancia obligatoria, a fin de tener una visión más amplia sobre los lineamientos que ha adoptado el Tribunal Registral en tres casos específicos.

### 1.- SETIMO PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADO EN EL III PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL

- **INCOMPATIBILIDAD Y SUSPENSIÓN DE TÍTULOS:** “El artículo 47° del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>16</sup> debe interpretarse en concordancia con los artículos 26°<sup>17</sup> y 29°<sup>18</sup> del mismo reglamento, es decir,

---

<sup>16</sup> Artículo 47.- Forma de extensión de los asientos de inscripción

Los asientos de inscripción referentes a una partida se extenderán en estricto orden de presentación de los respectivos títulos, salvo los casos de títulos conexos a que se refiere el artículo 5. Sólo se calificarán conjuntamente los títulos conexos ingresados con distintos asientos de presentación, cuando: a) Lo soliciten el o los presentantes; b) Se encuentre pagada la totalidad de los derechos registrales requeridos para su inscripción; c) El título presentado en segundo lugar contenga el acto previo que posibilite la inscripción del título presentado en primer lugar, siempre que dicho acto preexista a la fecha de presentación del primer título; d) No existan títulos intermedios incompatibles. Este requisito no será exigible cuando el instrumento inscribible que contiene el acto previo haya sido extendido con anterioridad al asiento de presentación del primer título. Los efectos de la inscripción de los títulos conexos calificados conjuntamente se retrotraen a la fecha y hora del asiento de presentación del título que ingresó primero. En estos casos la calificación corresponde al Registrador que conoce del título presentado en primer lugar. En los casos en que por error se hubiese inscrito un título, contraviniendo lo previsto en los párrafos anteriores, procederá la calificación e inscripción, de ser el caso, del título presentado con anterioridad, dejándose constancia de esta circunstancia en el asiento. Simultáneamente deberá comunicarse el error incurrido al superior jerárquico y al titular del derecho perjudicado, en el domicilio consignado por éste en el título o, en el señalado en su documento de identidad.

<sup>17</sup> Artículo 26.- Títulos pendientes incompatibles

Durante la vigencia del asiento de presentación de un título, no podrá inscribirse ningún otro incompatible con éste. Un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar.

<sup>18</sup> Artículo 29.- Suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación

Se suspende el plazo de vigencia del asiento de presentación en los casos siguientes: a) Cuando no se puede inscribir o anotar preventivamente un título, por estar vigente el asiento de presentación de uno anterior referido a la misma partida registral y el mismo resulte incompatible. La suspensión concluye con la inscripción o caducidad del asiento de presentación del título anterior; b) Cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un título, por encontrarse en procedimiento de reconstrucción la partida registral respectiva. La suspensión concluirá con la reconstrucción de la partida o al vencimiento del plazo fijado para ella; c) Cuando se produzca el supuesto previsto en el último párrafo del artículo 123 de este Reglamento. La suspensión concluirá con la reproducción o reconstrucción del título archivado o al vencimiento del plazo fijado para ella. d) Cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un título incompatible con otro cuya prioridad fue reservada a través del bloqueo, hasta que caduque éste o se inscriba el acto o derecho cuya

en el caso que un título presentado con posterioridad no sea incompatible con uno anterior pendiente de inscripción referente a la misma partida, debe procederse a su calificación y de ser positiva a su inscripción; y en el caso de ser incompatible, debe procederse a la calificación y suspensión del asiento de presentación del título posterior”.<sup>19</sup>

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 023-2003- SUNARP-TR-L del 17 de enero de 2003 y N° 083- 2003-SUNARP-TR-L del 13 de febrero de 2003.

## 2.- PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADO EN EL XXXVIII PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL

- **TITULO INCOMPATIBLE:** “Cuando por falta de planos u otra información técnica en el título presentado en primer lugar en el Área de Catastro no pueda determinar si es incompatible o no con el presentado en segundo lugar, deberá procederse a la suspensión de éste último a fin de no afectar el principio de prioridad registral”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 1013-2008-SUNARP-TR-L del 19 de septiembre del 2008.

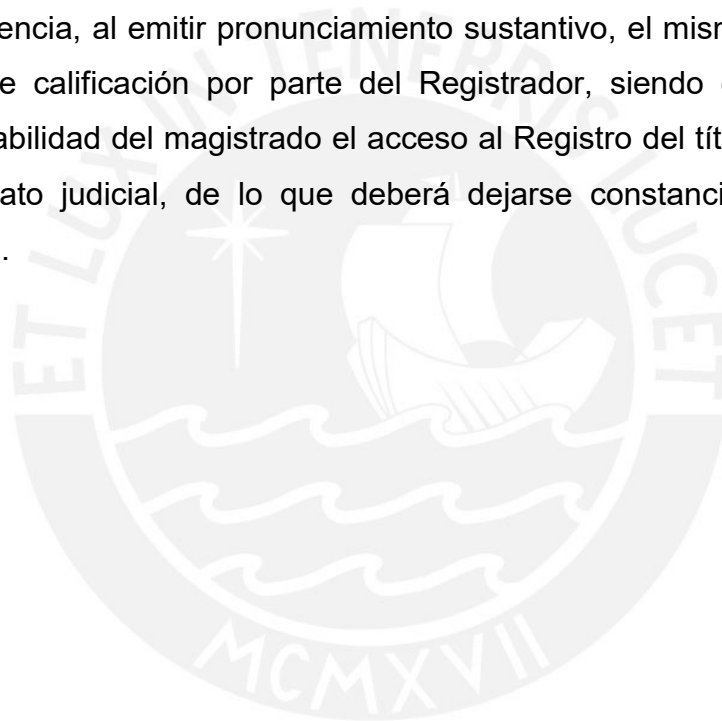
## 3.- PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADO EN EL V PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL

---

prioridad fue reservada. e) Cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un título incompatible con el derecho de propiedad anotado preventivamente de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 del Reglamento de Saneamiento del Tracto Registral Interrumpido en los Registros Jurídicos de Bienes Muebles. La suspensión concluye con la caducidad de dicha anotación preventiva. f) Cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un título, por la anotación de bloqueo por presunta falsificación de documentos en la partida registral, conforme lo regulado en la Directiva por la SUNARP. La suspensión opera desde la comunicación efectuada por el Registrador mediante la correspondiente esquila, la que debe contener además, si fuera el caso, la referencia a los defectos subsanables o insubsanables de que adoleciera el título. (Durante el periodo de suspensión podrá admitirse el reingreso del título, el que será derivado al Registrador correspondiente una vez desaparecida la causal de suspensión. Sin perjuicio de ello, el presentante del título podrá solicitar la reconsideración de la suspensión a través de la Oficina de Trámite Documentario o la que haga sus veces, la que será derivada de inmediato al Registrador, quien la resolverá en el plazo de tres días, bajo responsabilidad. De presentarse recurso de apelación, este deberá comprender, de ser el caso, los defectos detectados y la suspensión del título. Desaparecida la causal de suspensión, el Registrador procederá a extender el asiento de inscripción o a calificar el título reingresado, según corresponda.

<sup>19</sup> Compendio de precedentes de observancia obligatoria SUNARP.

- **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<sup>20</sup>, 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”.



---

<sup>20</sup> Artículo 2011º.- 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.

## VI.- CONCLUSIONES.-

Del trabajo de investigación realizado, podemos inferir que ante la pregunta formulada al inicio de nuestro trabajo sobre si “la existencia de un título pendiente, ¿impide la inscripción de otro título presentado posteriormente?”, la respuesta varía determinadamente en relación al título que se presente de forma posteriormente al título pendiente; toda vez que, si este nuevo título es compatible con el título pendiente, este no tendría ningún obstáculo para proceder a la inscripción, siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos en el Reglamento General de los Registros Públicos, los cuales serán verificados por el registrador, quien es el encargado de realizar dicho acto.

Por otro lado tenemos que si el título presentado con posterioridad, fuera incompatible con el título pendiente, éste tendría un impedimento para ser inscrito, debido a que conforme con el artículo 26° del Reglamento General de los Registros Públicos: “Durante la vigencia del asiento de presentación<sup>21</sup> de un título, no podrá inscribirse ningún otro incompatible con éste. Un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar”. De ello concluimos que existirían dos tipos de impedimentos, uno de carácter temporal y otro de carecer absoluto. El primer supuesto denominado “impedimento temporal”, estaría relacionado con la vigencia del asiento de presentación del título pendiente; toda vez que, este impedimento se encuentra condicionado a la vigencia del asiento y, en el caso que esta vigencia caducara, el título posterior dejaría de tener un impedimento para acceder a su inscripción. El segundo supuesto denominado “impedimento absoluto”, está relacionado el principio de prioridad excluyente<sup>22</sup> que impide que cualquier título incompatible con uno ya inscrito, pueda acceder a su inscripción.

---

<sup>21</sup> Artículo 25.- Vigencia del asiento de presentación El asiento de presentación tiene vigencia durante treinta y cinco (35) días, a partir de la fecha del ingreso del título, contados conforme a lo dispuesto en el Artículo 4 de este Reglamento. Dentro de los siete primeros días el Registrador procederá a la inscripción o formulará las observaciones, tachas y liquidaciones a los títulos. Se admitirá la subsanación o el pago de mayor derecho hasta el sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento. Los últimos cinco días se utilizarán para extender el asiento de inscripción respectivo, de ser el caso.

<sup>22</sup> X. PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE

## VII.- BIBLIOGRAFIA

- COGHLAN, Antonio R.  
1984 Teoría general de derecho inmobiliario registral. Buenos Aires: Abeledo Perrot.
- LACRUZ BERDEJO, José Luis y Sancho Rebullida, Francisco de Asís  
2004 Derecho registral inmobiliario. Madrid: Dykinson.
- DIEZ-PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio  
2012 Sistema de derecho civil. Octava edición. Madrid: Tecnos. Madrid, España.  
Octava Edición.
- PAU PEDRÓN, Antonio  
2003 “Elementos de Derecho Hipotecario”, UPCO Servicio de Publicaciones de la  
Universidad Pontificia Comillas, 3. 28049 Madrid.
- GUEVARA BRINGAS, Rubén  
“¿Qué abarca el procedimiento registral y qué mecanismos de protección nos  
ofrece?”
- REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS (1968)
- CODIGO CIVIL (1984)
- COMPENDIO DE PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA SUNARP  
(2005)

---

No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igualo anterior fecha.