

**Pontificia Universidad Católica del  
Perú**

**Facultad de Derecho**



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

**LA SUSPENSIÓN DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL POR  
INCOMPATIBILIDAD DE ACTOS POR TÍTULO PENDIENTE CON VIGENCIA  
DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN Y LA SEGURIDAD JURÍDICA  
REGISTRAL EN EL PERÚ**

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

**AUTOR**

Cintia Mercedes Loayza Alvarez

**ASESOR:**

Jorge Antonio Martin Ortiz Pasco

**CÓDIGO DEL ALUMNO: 20194557**

**2019**

## RESUMEN

En la calificación registral, el registrador procede a calificar la integridad del título formal presentado, siendo imprescindible para ello que exista una jerarquía del rango (“prior tempore potior jure” - “primero en el tiempo, poderoso en el derecho”); y que no existan títulos pendientes incompatibles. Ahora bien, nos encontramos ante la posibilidad de la existencia de uno o más títulos pendientes incompatibles, y, en consecuencia, el último o más reciente título ingresado queda suspendido en tanto no culmine la calificación del título anterior. Justamente, es aquella suspensión la que ha sido materia de críticas, al no ser aplicada sólo en los casos de existencia de una incompatibilidad. Frente a ello, el objetivo del presente trabajo académico es analizar la incidencia de la errónea aplicación de la suspensión de un título por incompatibilidad en la Seguridad Jurídica. Para tal fin, se analiza el principio de prioridad, la incompatibilidad de títulos y sus problemáticas a partir de los resuelto por el Tribunal Registral, y su influencia en la Seguridad Jurídica. Concluyendo tal investigación en que actualmente la suspensión está siendo aplicada por el solo hecho de existir un rango de títulos, y no por la incompatibilidad entre los mismos, aunado a ello, se está presumiendo la existencia de una incompatibilidad, atentando así contra los derechos de los usuarios y la Seguridad Jurídica. En ese sentido, se debe comprender el verdadero rol de la suspensión de los títulos ante la presencia de una incompatibilidad y no ser usado como un mecanismo de solución ante la ausencia de un elemento de calificación o de diligencia en la calificación. En conclusión, la suspensión por incompatibilidad es un acto que debe resguardar el derecho del usuario y brindar Seguridad Jurídica, siendo esta el principal objetivo de su existencia.

## CONTENIDO

<b>I. INTRODUCCIÓN</b> .....	4
<b>II. EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD: UNO DE LOS PRINCIPIOS GUIAS DEL SISTEMA REGISTRAL PERUANO</b> .....	5
2.1 El principio de prioridad: Concepto y manifestaciones .....	5
2.1.1 El principio de prioridad presentación.....	6
2.1.2 El principio de prioridad excluyente .....	7
2.1.3 El principio de prioridad preferente.....	9
2.2 El principio de prioridad y la incompatibilidad de títulos: ¿Consenso o discrepancia? .....	9
<b>III. LA INCOMPATIBILIDAD DE TÍTULOS</b> .....	11
3.1 Compatibilidad e incompatibilidad de títulos: ¿Definiciones estables?.....	12
3.2 Problemáticas de la incompatibilidad de títulos: Resoluciones del tribunal registral. ....	12
<b>IV. LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS DERECHOS</b> .....	24
4.1 La seguridad jurídica como una garantía del Sistema Nacional de los Registros Públicos .....	24
4.2 Incidencia de la incompatibilidad de títulos en la seguridad jurídica de los derechos.....	26
<b>V. CONCLUSIONES</b> .....	30
<b>VI. BIBLIOGRAFÍA</b> .....	31

## **I. INTRODUCCIÓN**

El principio de prioridad presentación le brinda una serie de derechos al título presentado en primer lugar, dentro de los cuales está el ser calificado en primer lugar. Consecuentemente, el título presentado lugar también deberá ser calificado, pero si de la calificación realizada se evidencia una incompatibilidad respecto al título presentado en primer lugar, entonces se procederá a su suspensión.

Lo mencionado líneas arriba no debería generar ninguna problemática; sin embargo, en la práctica se han advertido suspensiones de títulos basados no precisamente en una incompatibilidad, sino en la falta o ausencia de calificación, lo cual repercute negativamente en los derechos de los usuarios. Asimismo, se ha procedido a utilizar la suspensión como un mecanismo de solución ante la omisión en la presentación de planos, cuando ello evidentemente evita que se establezca con total seguridad la presencia de una incompatibilidad. ¿Nos encontraremos frente a una presunción de incompatibilidad?

La seguridad jurídica es una garantía del Sistema Nacional de los Registros Públicos, y como tal no debe ser solo una guía de actuación, sino una realidad que se refleje en la justa aplicación de los principios registrales y de lo establecido en la normativa registral, por lo cual, y ante la presencia de resoluciones del tribunal registral que generan controversias respecto a la correcta interpretación de la incompatibilidad y por ende de la aplicación de la suspensión, se procederá a analizar cómo influyen estas decisiones en la seguridad jurídica.

## **II. EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD: UNO DE LOS PRINCIPIOS GUIAS DEL SISTEMA REGISTRAL PERUANO**

A los Principios Registrales en nuestro país podemos conceptualizarlos como el conjunto de Reglas o Normas Jurídicas fundamentales, que guían y sirven de base al Sistema Registral Nacional, y que pueden ser especificados o determinados, por la misma Ley o por inducción de los diversos preceptos legales de nuestro derecho positivo, como es el caso por ejemplo del principio de oponibilidad, que expresamente no lo encontramos legislado como principio, pero de una interpretación sistemática lo podemos considerar como tal.

De acuerdo a Edilberto Cabrera Ydme, “los principios registrales permiten conocer el sistema que, en esta materia, rige en determinado lugar, pues enuncian sus particularidades distintivas. También confieren la posibilidad de apreciar sus diferencias con otros sistemas registrales. Asimismo, expresan el grado de evolución y la forma cómo se ha organizado el sistema registral para alcanzar sus fines, esto es, la seguridad jurídica” (2000: 73).

Los 10 principios registrales que existen en el sistema registral peruano, son: el principio de titulación pública, la prioridad presentación, la legalidad, el tracto sucesivo, la prioridad excluyente, la legitimación, la fe pública registral, la prioridad preferente, la oponibilidad y la publicidad. Ahora bien, conceptualizado el término “Principios Registrales” pasaremos a desarrollar el principio de prioridad, eje central del presente artículo y principio más importante del Derecho Registral; ya que, es transversal a todo el procedimiento registral, como se verá a continuación.

### **2.1 El principio de prioridad: Concepto y manifestaciones**

De acuerdo a Antonio Pau, “la prioridad es la preferencia en la inscripción que corresponde a un título, entre dos o más que están presentados en el Registro y se refieren a un mismo inmueble, bien por haberse presentado antes, o bien porque así lo determine la calificación conjunta de todos los presentados” (En Tarazona 2017: 194). En la misma línea, Fernando Tarazona Alvarado señala que mediante el principio de prioridad se determina la preferencia de un título inscrito o presentado a inscripción respecto de otros títulos. Este principio produce básicamente dos efectos: la exclusión y la preferencia. Mediante la exclusión, la inscripción o presentación de un título al Registro determina el cierre de este de manera definitiva o temporal a los títulos presentados posteriormente que le son incompatibles, y mediante la preferencia, se determina el rango que tienen los títulos inscritos respecto de un mismo bien o persona. De esta manera, mediante el principio de prioridad se establece el orden o preferencia de los títulos inscritos, o presentados al Registro para su inscripción, respecto de un mismo bien o persona, impidiendo la inscripción de los títulos que resultan incompatibles con el inscrito o presentado para su inscripción con anterioridad, principio que queda reflejado en el axioma romano “Prius tempore potior iure” (2017: 193-194).

En ese sentido, mediante el principio de prioridad, no solo se regula la eficacia excluyente o preferente de los títulos inscritos, sino también de los títulos que aún no se registraron pero que se encuentran pendientes de inscripción. En estos casos, para determinar la preferencia de un título sobre otro, hay que estar a la fecha del asiento de presentación de los títulos. De esta manera, el título que fue presentado en primer lugar tendrá preferencia sobre el presentado en segundo lugar, y así en forma sucesiva (Tarazona 2017: 195-196).

De lo descrito, se puede observar que el principio de prioridad tiene tres efectos o manifestaciones: La prioridad presentación, la prioridad excluyente, y la prioridad preferente. Las mismas que pasarán a ser descritas en los siguientes subcapítulos.

### 2.1.1 El principio de prioridad presentación

El principio registral de prioridad presentación no se encuentra regulada en el Código Civil; sin embargo, esta se encuentra regulada en el numeral IX del T.U.O del

Reglamento General de los Registros Públicos, “los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario”. De la lectura de este numeral se puede observar que existe un efecto retroprioritario, por el cual una vez inscrito el título, los efectos del asiento, así como los derechos que de él emanen se retrotraen a la fecha del asiento de presentación.

Por otro lado, Jorge Ortiz Pasco, haciendo referencia a los principios contenidos antes de la inscripción, señala:

El otro de los principios en esta etapa está representado por el de prioridad y para ello debemos entender que la prioridad se va a manifestar cuando luego de hacer la presentación del documento al registro, adquirimos por ese solo hecho de presentar un documento al registro una serie de derechos. Por ejemplo:

- ✓ Adquirimos el derecho para que nuestro documento sea calificado por el registrador público.
- ✓ Adquirimos el derecho para ocupar una posición expectante mientras dura el proceso de calificación.
- ✓ Adquirimos el derecho de que mientras se encuentre vigente el asiento de presentación nada ni nadie podrá vulnerar nuestra posición (adquirimos un rango) (2005: 10-11).

Siendo ello así, el asiento de presentación que se genera por el libro diario que contiene la fecha y la hora de la presentación marca la preferencia en derechos ante otros títulos presentados después. Es decir, tengo un derecho prioritario a que se califique mi título, antes que los títulos presentados en un tiempo posterior.

### 2.1.2 El principio de prioridad excluyente

El principio de prioridad excluyente se encuentra regulado en el artículo 2017° del Código Civil, “no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior”, y en el numeral X del Título Preliminar del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos, “no puede inscribirse un título

incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha”.

El Principio Registral de Prioridad Excluyente es el principio por el cual no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior, que leído conjuntamente con el numeral X ya citado, es aplicable no solo a un título incompatible con otro ya inscrito, sino también a un título incompatible con otro pendiente de inscripción que ingresó primero a Registros Públicos y, por ende, será calificado en primer lugar en virtud del principio de prioridad presentación.

Es importante resaltar que existe incompatibilidad entre títulos, citando al artículo 27° del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos, cuando “la eventual inscripción del primer título excluya la inscripción del presentado en segundo lugar”. Por ejemplo, un contrato de compra venta, en la que el inmueble materia de venta, inmueble registrado, ya no se encuentra bajo el dominio de la parte vendedora, colisionando el nuevo título presentado con el derecho de la actual propietaria registral del bien.

De acuerdo a Edilberto Cabrera Ydme esta regla despliega su eficacia cuando dos o más derechos reales excluyentes entre sí, recaen sobre un mismo bien. Ejemplo, que concurren dos (o más) propietarios sobre un mismo inmueble, pues, los bienes no pueden tener dos (o más) titulares al mismo tiempo (salvo, la copropiedad). Unos y otros son excluyentes entre sí. Esta incompatibilidad absoluta, justamente, se resuelve con la preferencia excluyente: se inscribe (y prefiere) el derecho real que primeramente ha sido presentado al Registro y se rechaza del Registro (niega la inscripción) el derecho real presentado con posterioridad al mismo. La negativa de inscripción del derecho real presentado al Registro en segundo lugar (con posterioridad), es absoluta e incondicional. No habrá forma de subsanar tal irregularidad. No importa la fecha de constitución del derecho real. Inclusive, puede ser de fecha más antigua que el derecho real primeramente presentado al Registro. Lo trascendental es que llegó tarde al Registro (2000: 121-122).

Como consecuencia de la aplicación del principio de prioridad excluyente, se origina un cierre del registro para títulos incompatibles con el presentado en primer lugar. Sin

embargo, “el cierre del registro” por causa de un título con relación a otro puede ser un cierre registral definitivo, cuando el título presentado en primer lugar se inscribe, o un cierre registral de carácter temporal, cuando el título presentado en primer lugar se encuentra dentro del proceso de calificación y aún no es inscrito.

### 2.1.3 El principio de prioridad preferente

El principio registral de prioridad preferente se encuentra normado en el artículo 2016° del Código Civil, “la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el Registro”.

En palabras de Edilberto Cabrera Ydme, el artículo 2016° viene a destacar, genéricamente, la prioridad temporal como elemento central en la determinación de las preferencias que confiere el Registro (2000: 123). Por lo cual, se debe leer en conjunto el artículo 2016° del Código Civil con el numeral IX del Título Preliminar del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos, a fin de comprender a cabalidad que la prioridad preferente otorgada por la inscripción surte efectos a partir de la fecha del asiento de presentación, en virtud de la aplicación de la prioridad presentación.

### 2.2 El principio de prioridad y la incompatibilidad de títulos: ¿Consenso o discrepancia?

La incompatibilidad de títulos es un término jurídico empleado para definir que los actos contenidos en dos o más títulos presentados no pueden coexistir o ser inscritos en una misma partida, por lo cual la inscripción del primero va a impedir que el presentado en segundo lugar se inscriba. En el siguiente capítulo se detallará su concepto y la diferencia con la compatibilidad de títulos, de acuerdo a lo regulado en el T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos.

Entre el principio de prioridad y la incompatibilidad de títulos hay una relación inevitable. Teniendo en cuenta que la incompatibilidad se da entre dos o más títulos respecto de una misma partida, al ser los mismos presentados a Registros Públicos, el primero que es presentado adquirirá un derecho prioritario de calificación, en virtud del principio de prioridad presentación, por lo cual su destino determinará el destino del

segundo título. En ese sentido, si el primer título se inscribe se aplicará el principio de prioridad preferente y, los derechos que contienen será preferentes desde la fecha del asiento de presentación, por lo cual, en aplicación del principio de prioridad excluyente, el segundo título presentado no podrá ser inscrito.

Como se puede apreciar, cuando se presenta una incompatibilidad entre títulos, el principio de prioridad excluyente determinará la no inscripción del segundo título ingresado a Registros Públicos, existiendo un consenso entre la aplicación del principio de prioridad excluyente y la incompatibilidad. En ese sentido, ante la presentación de dos o más títulos con actos inscribibles respecto de una misma partida, lo primero que debe realizar el Registrador Público es analizar si los títulos son compatibles o no.

Si los títulos presentados son compatibles, entonces se debería proceder a la calificación integral de ambos, respetando el principio de prioridad presentación. Si los títulos presentados son incompatibles, se debería proceder a la calificación integral del primer y segundo título presentado, y suspender el presentado en segundo lugar, conforme lo describe el inciso a) del artículo 29° del T.U.O del 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. La suspensión concluye con la inscripción o caducidad del asiento de presentación del título anterior”.

A pesar de lo descrito en el párrafo anterior, los Registradores Públicos procedían a suspender el título presentado en segundo lugar, tan solo por haber sido presentado en segundo lugar, aplicando el artículo 27° del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos, “los asientos de inscripción referentes a una partida se extenderán en estricto orden de presentación de los respectivos títulos, (...)”, sin haber calificado previamente los títulos, omitiendo determinar la compatibilidad o incompatibilidad de los mismos. Ante esta situación, en el Tercer Pleno del Tribunal Registral, desarrollado los días 21 y 22 de febrero de 2003, publicado en el diario Oficial El Peruano el 5 de junio de 2003, se aprobó como precedente de observancia obligatoria:

El artículo 47 del Reglamento General de los Registros Públicos debe interpretarse en concordancia con los artículos 26 y 29 del mismo reglamento, es decir, en el caso que un título presentado con posterioridad no sea incompatible con uno anterior pendiente de inscripción referente a la misma partida, debe procederse a su calificación y de ser positiva a su inscripción; y en el caso de ser incompatible, debe procederse a la calificación y suspensión del asiento de presentación del título posterior.

Estableciéndose de esta forma, la correcta interpretación y aplicación de los artículos competentes y del principio de prioridad ante la presencia de dos títulos con actos inscribibles respecto de una misma partida.

El citado precedente de observancia obligatoria es la muestra clara de una correcta interpretación de los artículos 26°, 27°, 29° y 47° del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos; ya que, ello concuerda con el principio de prioridad, al suspender el título presentado en segundo lugar solo cuando este resulta incompatible con el presentado en primer lugar, resguardando así el principio de prioridad presentación y prioridad excluyente, y por ende, el derecho a ser calificado y, si así corresponde luego de la calificación registral, a ser inscrito. Esta interpretación, no solo protege un derecho prioritario, sino brinda seguridad al titular del derecho del título presentado en segundo lugar que su título va ser calificado en el tiempo correspondiente.

### **III. LA INCOMPATIBILIDAD DE TÍTULOS**

Se produce la incompatibilidad de títulos cuando un título presentado en segundo lugar es excluido por el título presentado en primer lugar. En relación a ello, la normativa peruana indica que mientras se encuentre vigente el asiento de presentación del título presentado en primer lugar, un segundo título presentado no podrá inscribirse si es incompatible. Por ejemplo, si hay una solicitud de inscripción de una compra venta; y existiera otro título de compra venta pendiente de inscripción sobre el mismo bien, entonces no podrá inscribirse hasta que el primer título presentado sea tachado, correspondiendo por ello, su suspensión.

### 3.1 Compatibilidad e incompatibilidad de títulos: ¿Definiciones estables?

Como se había mencionado en líneas anteriores, la incompatibilidad de títulos está regulada en el artículo 26° del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual señala:

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.

De la lectura del citado artículo se extrae que la compatibilidad o incompatibilidad entre títulos está marcada por la exclusión o coexistencia de los actos objetos de inscripción. En ese sentido, la compatibilidad o no del título respecto del presentado posteriormente la determina el registrador, quien luego de calificar los actos materia de inscripción, verifica si ambos títulos pueden coexistir o no, es decir, si son compatibles o incompatibles.

Comprender tales conceptos teóricos no genera ningún debate o cuestiones nublosas; no obstante, quien debe llevar a la práctica tales conceptos es el Registrador Público o, en segunda instancia, el tribunal registral. Por ello, si bien se puede considerar que hay una línea divisoria clara entre los conceptos de compatibilidad e incompatibilidad, al momento de efectuar la calificación registral de los títulos y establecer si los títulos presentados son compatibles o incompatibles, estos conceptos no parecen estables.

### 3.2 Problemáticas de la incompatibilidad de títulos: Resoluciones del tribunal registral.

Mediante la Resolución N° 044-2002-ORLC/TR de fecha 24 de enero del 2002, el tribunal registral determinó que “existirá incompatibilidad entre dos títulos referidos a la misma partida registral, cuando la inscripción o anotación de uno de ellos conlleve a la imposibilidad de la inscripción o anotación del otro”.

En ese sentido, el tribunal registral indicó:

Respecto del cierre registral de una partida para el título presentado en segundo lugar, el numeral X del Título Preliminar del nuevo Reglamento General de los Registros Públicos (que recoge el principio de prioridad excluyente), establece que *“no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha”*. Asimismo, el primer párrafo del artículo 27 del citado Reglamento prescribe que *“durante la vigencia del asiento de presentación de un título, no podrá inscribirse ningún otro que sea incompatible”*.

De una interpretación en contrario de las normas citadas, el tribunal registral concluye que sólo es procedente denegar la inscripción del título presentado en segundo lugar cuando resulta incompatible con el presentado previamente. Cabe agregar sobre el particular, que esta instancia ha establecido en reiterada y uniforme jurisprudencia que la incompatibilidad entre dos títulos se configura cuando la inscripción o anotación de uno de ellos conlleva la imposibilidad de la inscripción o anotación del otro, por existir oposición o identidad entre los actos contenidos en los títulos respectivos.

En ese sentido, se deja claro que solo se puede denegar la inscripción del título presentado en segundo lugar cuando existe una incompatibilidad, la cual está marcada por la imposibilidad de la inscripción del título presentado en segundo lugar, si el presentado en primer lugar se inscribe.

Asimismo, en relación a la incompatibilidad, el tribunal registral mediante la Resolución N° 744-2005-SUNARP-TR-L de fecha 33 de diciembre del 2005 resolvió que *“para la calificación de incompatibilidad del título que se solicita inscribir con relación a la partida registral, debe tenerse en cuenta las fechas de presentación de los respectivos títulos y no las fechas de formalización de los actos otorgados”*, en base al siguiente razonamiento:

El principio de prioridad registral, tanto en la modalidad de prioridad de rango como en la de prioridad excluyente se aplican sobre la base de las fechas de presentación de los títulos al Registro y no sobre la base de las fechas de otorgamiento de los títulos formales, fechas que por lo demás no determinan el nacimiento de los actos o derechos dado que en nuestro sistema jurídico la mayor parte de los derechos nacen mediante el simple acuerdo de voluntades y excepcionalmente a la fecha del otorgamiento del título

formal, como en el caso de la donación o a la fecha de la inscripción, como es el caso de la hipoteca.

El tribunal registral, en atención a la seguridad jurídica que debe brindar el registro, le brinda prevalencia al principio de prioridad presentación sobre la fecha de otorgamiento de los títulos formales o del nacimiento de los actos; ya que, determinar qué derecho debe ser prevalente les corresponde a las instancias jurisdiccionales y no a los registros públicos. De esta forma, se está estableciendo el criterio que la incompatibilidad debe basarse en la fecha del asiento de presentación y no en la fecha del otorgamiento de los títulos formales.

En la Resolución N° 383-2006-SUNARP-TR-L de fecha 27 de julio del 2006, el tribunal registral señaló que “no se presenta el supuesto de incompatibilidad cuando el título pendiente de inscripción contiene acto no inscribible. Por tanto, no procede la suspensión de la vigencia del asiento de presentación del título presentado en segundo lugar.”

En este caso el Registrador había suspendido el título presentado en segundo lugar, sin verificar la incompatibilidad con el título presentado en primer lugar, por lo cual el usuario alegaba que la suspensión indebida de la vigencia del asiento de presentación le perjudicó al haber postergado su oportunidad para subsanar las demás observaciones, y obtener en tiempo justo la inscripción rogada oportunamente.

El tribunal registral en aplicación del artículo 2017° y del artículo X del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos señaló que en la Exposición de Motivos del Código Civil referente al Libro IX – Registros Públicos se indicó que el artículo 2017° acoge el principio de prioridad excluyente, el cual tiene efectos respecto de títulos que son incompatibles con otros ya inscritos y que no permiten su inscripción sin importar las fechas en que éstos títulos fueron producidos. De este modo, se produce el cierre registral:

Un título que pretende inscribirse, si es incompatible con otro ya inscrito simplemente no podrá inscribirse. Ahora bien, este cierre registral puede expresarse de distintos modos:

- (1) Si el título está inscrito, el cierre es definitivo, es decir, se rechazará la inscripción del título incompatible.
- (2) Si el título simplemente se ha presentado al registro, el cierre registral, para el título incompatible, es condicional, en el sentido que está condicionado a la inscripción del primer título. Si el primer título no se inscribe, no se producirá el cierre registral para el segundo y éste podrá lograr acceso al registro.

El tribunal registral en la Resolución N° 383-2006-SUNARP-TR-L de fecha 27 de julio del 2006 señala que se debe calificar los títulos a fin de acreditar su incompatibilidad, a fin de evitar que:

La sola existencia de un título incompatible anterior (muchas veces presentado sólo con la finalidad de impedir inscripciones posteriores), perjudique indebidamente la posibilidad de inscripción del presentado en segundo lugar. En otras palabras, se busca evitar que factores exógenos, en algunos casos producto de la mala fe de terceros interesados en evitar una inscripción, determinen la imposibilidad de un normal desenvolvimiento del procedimiento registral.

Asimismo, señaló en la misma Resolución N° 383-2006-SUNARP-TR-L de fecha 27 de julio del 2006:

El registrador determinará la existencia de incompatibilidad, sólo en el caso que registrado uno de los títulos, no resultase legalmente viable la inscripción del otro. En otros casos, no se producirá el cierre provisional a nuevas solicitudes de inscripción, que, en todo caso, se encontrarán protegidas por la prioridad preferente que pueda generar el asiento de presentación respectivo.

Al contener la rogatoria del referido título un acto no inscribible, éste no tendrá acceso al Registro, correspondiendo la tacha sustantiva de conformidad con lo previsto en el artículo 42° del Reglamento General de los Registros Públicos. En tal sentido, no se presenta el supuesto de incompatibilidad previsto en el literal a) del artículo 29° del precitado Reglamento General. Como consecuencia de ello, se revocó la decisión del Registrador de suspender la vigencia del asiento de presentación del título apelado, debiendo continuarse con el trámite de calificación en primera instancia.

De esta Resolución se puede observar que la tendencia se mantiene, pero que no es suficiente con solo verificar si “el nombre de los actos” resultan incompatibles o hay identidad entre ellos, sino que se debe realizar una calificación integral del título, a fin de determinar si realmente existe o no una incompatibilidad, con la finalidad de evitar actos fraudulentos y vulneración de derechos al suspenderse indebidamente un título.

En la Resolución N° 1344-2014-SUNAR-TR-L de fecha 18 de julio del 2014, el tribunal registral señaló que “la calificación de los títulos se realiza en el marco de la aplicación de los principios registrales, que constituyen los rasgos fundamentales que sustentan el derecho registral, delimitando de ese modo los alcances de la calificación registral”.

El tribunal registral mantiene así en el año 2014 el mismo criterio establecido en las resoluciones del año 2002:

La incompatibilidad de títulos supone un análisis casuístico de la existencia de al menos dos títulos con asiento de presentación vigente, cuyos actos o derechos susceptibles de inscripción resultan excluyentes entre sí, de tal manera que la eventual inscripción del primero impedirá que el segundo título acceda al registro. Por el contrario, si el primer título no accede al registro, entonces, eventualmente podrá inscribirse el segundo título. Cabe precisar que la presentación de dos títulos con igual contenido y con asientos de presentación diferentes hace que también sean considerados incompatibles, puesto que la inscripción del primero determinará que no proceda la inscripción del segundo, toda vez que no puede inscribirse en una partida dos veces el mismo acto.

En la Resolución N° 479-2015-SUNARP-TR-L de fecha 10 de marzo del 2015, el tribunal registral señaló que “la tacha que se genera en virtud del desistimiento total de la rogatoria, así como por la caducidad del plazo de vigencia de un asiento de presentación, configuran la inexistencia de obstáculos para un título presentado con posterioridad, procediendo su calificación integral y su correspondiente inscripción de ser el caso.”

El tribunal registral señaló que la incompatibilidad debe ser entendida en el sentido que dos títulos son incompatibles cuando existen circunstancias que determinan que la inscripción o anotación de uno de ellos conlleve la imposibilidad de la inscripción o anotación del otro, las que pueden consistir en la oposición o identidad entre los actos que integran los títulos respectivos:

Como se aprecia, la incompatibilidad de títulos supone un análisis casuístico de la existencia de al menos dos títulos con asiento de presentación vigente, cuyos actos o derechos susceptibles de inscripción resultan excluyentes entre sí, de tal manera que la eventual inscripción del primero impedirá que el segundo título acceda al registro. Por el contrario, si el primer título no accede al Registro, entonces, eventualmente podrá inscribirse el segundo título.

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

- a) Que el título presentado en primer lugar se inscriba, entonces habrá eliminado la posibilidad de inscripción del segundo título, pues será de aplicación el Principio de Impenetrabilidad o Prioridad Excluyente.
- b) Que el título presentado en primer lugar no se inscriba, ya sea porque no se subsanaron oportunamente los defectos advertidos en la escuela de observación, no se pagó oportunamente el mayor derecho liquidado, o porque se formuló desistimiento total de la rogatoria; en cualquiera de estos supuestos, el procedimiento registral habría concluido para el primer título, de manera que el título presentado en segundo lugar, podría acceder al Registro, dado que ya no existirá título pendiente incompatible.

En la Resolución N° 689-2015-SUNARP-TR-L de fecha 10 de abril del 2015, el tribunal registral señaló que “solo deben considerarse como títulos pendientes incompatibles, aquellos que con su inscripción excluyan la inscripción del título posterior. En tal sentido, si se presenta una compraventa de cuota ideal, no se puede considerar como títulos pendientes incompatibles aquellas compraventas efectuadas por la vendedora si sumados los porcentajes ya transferidos y los porcentajes que se

encuentran pendientes de inscripción no exceden al porcentaje que ostenta la vendedora.”

El tribunal registral señala que a efectos de permitir una fluida tramitación de los títulos en casos que existe incompatibilidad, se dictaron normas que disponen la suspensión de la vigencia del asiento de presentación a fin de no perjudicar el derecho de los interesados.

Así, el literal a) del artículo 29 del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos establece lo siguiente:

*“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; (...)”*

Conforme a las previsiones establecidas en el citado Reglamento, determinada la existencia del título pendiente anterior y su incompatibilidad con el que es materia de calificación, el Registrador (sin perjuicio de efectuar la calificación integral de los defectos u obstáculos del título presentado) conjuntamente con la observación respectiva, dispone la suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación respectivo, hasta que se produzca la conclusión del procedimiento registral (inscripción o caducidad del título) referido al asiento de presentación anterior.

En concordancia con lo expuesto, el Tercer Pleno del Tribunal Registral realizado los días 21 y 22 de febrero de 2003 aprobó el precedente de observancia obligatoria citado en el capítulo II del presente trabajo. 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. En este orden de ideas, sólo es procedente denegar y suspender la inscripción del título presentado en segundo lugar cuando resulta incompatible con el presentado previamente. Dicha incompatibilidad solo va a poder ser hallada con la calificación integral de los títulos.

En la Resolución N° 92-2017-SUNARP-TR-L de fecha 13 de enero del 2017, el tribunal registral señaló que “para evaluar la incompatibilidad del título presentado con anterioridad se aprecia la eventual inscripción del acto rogado y no si su inscripción es procedente o no. La denegatoria de inscripción del título anterior con una rogatoria incompatible con el que es materia de calificación, incluso si ha sido confirmada por la segunda instancia registral, supone la suspensión del asiento de presentación del título posterior” y que “la incompatibilidad del título anterior se mantiene, aunque su asiento de presentación solo se encuentre vigente para la anotación de la demanda contenciosa administrativa, luego de un procedimiento del Tribunal Registral.”

El tribunal registral señala respecto al principio de prioridad excluyente:

Para evaluar la incompatibilidad del título presentado con anterioridad se aprecia la eventual inscripción del acto rogado y no si su inscripción es procedente o no. Esa evaluación no es de competencia de las instancias registrales que califican el título presentado en segundo lugar.

Si el título incompatible presentado en primer lugar ha sido tachado sustantivamente, ello no implica que el título posterior no deba ser suspendido por la existencia de título incompatible, pues mientras esté vigente el asiento de presentación del primero, se podría apelar dicha tacha y eventualmente, el Tribunal Registral podría disponer la inscripción.

Así también, si el Tribunal Registral confirma la tacha, tampoco podría disponerse el levantamiento de la suspensión, pues esa última decisión también puede ser cuestionada ante órgano jurisdiccional y para ese efecto se extiende el asiento de presentación por tres meses y 15 días.

En la Resolución N° 522-2019-SUNARP-TR-L de fecha 22 de febrero del 2019, el tribunal registral señaló que “conforme al principio de prioridad excluyente, un título no puede acceder al Registro si es que se ha registrado previamente uno incompatible. Al respecto, debe indicarse que dos títulos son incompatibles cuando existan circunstancias que determinan que la inscripción o anotación de uno de ellos conlleve la imposibilidad de la inscripción o anotación del otro, circunstancias que pueden consistir en la oposición o identidad entre los actos que integran los títulos respectivos. En tal sentido,

no resulta procedente la inscripción de la nomenclatura de un predio cuando en los antecedentes registrales se advierte que la misma ya obra registrada.”

El tribunal registral argumentó de igual forma en las Resoluciones N° 079-2019-SUNARP-TR-L del 11/1/2019, N° 2319-2011-SUNARP-TR-L del 22/12/2011, N° 984-2012-SUNARP-TR-L del 10/7/2012, N° 365-2012-SUNARP-TR-L del 8/3/2012 y N° 049-2012-SUNARP-TR-L del 12/1/2012, que dos títulos son incompatibles cuando existan circunstancias que determinen que la inscripción o anotación de uno de ellos conlleve a la imposibilidad de la inscripción o anotación del otro, circunstancias que pueden consistir en la oposición o identidad entre los actos que integran títulos respectivos.

La Resolución N° 2269-2019-SUNARP-TR-L de fecha 04 de septiembre del 2019 señaló que “el bloqueo de parte de un predio inscrito que no contiene planos determina que en su virtud se suspenda la vigencia del asiento de presentación de títulos posteriores mediante los que se solicite la inscripción de transferencia de parte de ese mismo predio, pues no se puede determinar si existe o no incompatibilidad”.

El tribunal registral indicó que para un caso similar en el que también los títulos pendientes estaban referidos a anotaciones de bloqueo sin plano, esta instancia en la Resolución N° 1145-2015-SUNARP-TR-L del 11/6/2015 señaló:

El principio de especialidad puede ser considerado un principio requisito de la calificación registral y a la vez un principio efecto de la publicidad registral. Siendo un principio requisito en la calificación es necesario que se identifique el bien objeto de rogatoria. Como un principio efecto, tenemos que la publicidad que se proyecta a través de los asientos registrales, está directamente relacionada a cómo se identifica el predio conjuntamente con el derecho del titular. Si no hay determinación ni puede haber especialidad.

Así, la eventual anotación o inscripción de un predio identificado en segundo lugar puede colisionar con la prioridad del título que involucra un predio no identificado, pudiendo ocasionar superposición (...)

Así, atendiendo a que la eventual inscripción del acto definitivo resguardado por el bloqueo retrotrae sus efectos a la fecha de presentación de este, teniendo así una prioridad preferente con relación a la solicitud de inscripción de compraventa e independización ingresada en segundo lugar; la determinación de la compatibilidad o incompatibilidad del bloqueo resultará necesaria, por lo que si esta no puede conocerse, deberá suspenderse el título posterior – esto es, el presente título – ante la presencia de dicho bloqueo y su eventual incompatibilidad con el título apelado, pues lo contrario importaría una posible contravención del principio de especialidad como se ha explicado, posibilidad que el Registrador debe evitar.

A partir de esta resolución nos vamos percatando del nacimiento de una problemática, porque si bien ya estaba establecido que para determinar la incompatibilidad o compatibilidad de los títulos se debía realizar una calificación integral de ambos, y no solo suspender el segundo título por haber sido presentado en segundo lugar, en este caso surge la interrogante de qué se debe hacer cuando el título presentado en primer lugar respecto a la inscripción del acto de bloqueo por independización no contiene planos, y detrás del mismo título hay una lista larga de títulos que esperan ser calificados, pero por la falta de planos no puede determinarse su compatibilidad o incompatibilidad. ¿Será correcto proceder a suspender los títulos presentados en un tiempo posterior?

En la Resolución N° 2580-2019-SUNARP-TR-L de fecha 04 de octubre del 2019, el tribunal registral, en el mismo sentido que la resolución anterior señaló que “el bloqueo de parte de un predio inscrito que no contiene planos determina que en su virtud se suspenda la vigencia del asiento de presentación de títulos posteriores mediante los que se solicite la inscripción de transferencia de parte de ese mismo predio, pues no se puede determinar si existe o no incompatibilidad”. En igual sentido se había pronunciado en la Resolución N° 2244-2019-SUNARP-TR-L de fecha 28 de agosto del 2019, la Resolución N° 2225-2019-SUNARP-TR-L de fecha 28 de agosto del 2019, la Resolución N° 1870-2019-SUNAR-TR-L de fecha 25 de julio del 2019 y la Resolución N° 2489-2018-SUNARP-TR-L de fecha 19 de octubre del 2018.

El tribunal registral advirtió en la calificación de la inscripción de un acto de disposición de los predios de las comunidades campesinas la posibilidad de la existencia de una

gran cantidad de títulos pendientes suspendidos. Estando a dicha circunstancia, citó la Directiva N° 10-2013-SUNARP-SN aprobada por Resolución N° 343-2013-SUNARP/SN que reguló la incompatibilidad de títulos referentes a la inscripción de actos de las comunidades campesinas en el Registro de Predios, cuyas disposiciones pertinentes indican lo siguiente:

#### 6.6 Incompatibilidad de títulos

Cuando se solicite la inscripción de un título y esté vigente el asiento de presentación de uno anterior referido a la misma partida registral, habrá incompatibilidad cuando existan circunstancias que determinan que la inscripción o anotación de uno de ellos conlleva la imposibilidad de la inscripción o anotación del otro, circunstancias que pueden consistir en la oposición o identidad entre los actos que integran los títulos respectivos. A tal efecto, tratándose de actos inscribibles sobre el territorio comunal deberán tomarse en cuenta las siguientes reglas:

6.6.1. En los casos en que la rogatoria se encuentre referida a la solicitud de inscripción de una independización u otro acto que importe una modificación o alteración física del territorio comunal, y exista una solicitud anterior referida a un acto similar, para efectos de establecer la incompatibilidad entre los actos que integran los títulos respectivos, el Registrador deberá solicitar en forma previa y bajo responsabilidad el Informe técnico de catastro a fin de que este último indique si existe o no superposición entre las áreas que son objeto de modificación física contenidas en las solicitudes de inscripción presentadas al registro.

Solo en el caso que el informe técnico de catastro advierta la superposición parcial o total, habrá incompatibilidad y por tanto se procederá a disponer la suspensión a que alude el literal a) del artículo 29 del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos. (...).

Del texto transcrito, se puede afirmar que a efectos de establecer la incompatibilidad entre los actos que integran los títulos presentado, el registrador debe solicitar el informe técnico respectivo al Área de Catastro, siendo que en los casos en los que se advierta superposición parcial o total, habrá incompatibilidad y por tanto se procederá a la suspensión del título presentado, conforme lo dispone el literal a) del artículo 29 del RGRP. Sin embargo, dicha disposición no ha regulado los supuestos en los que el título no ha sido derivado al Área de Catastro o, habiendo sido derivado, no puede emitir el respectivo informe técnico por falta de información gráfica. Ante el vacío presentado,

en el XXXVIII Pleno del Tribunal registral se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

#### TÍTULO INCOMPATIBLE

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

Dicho criterio se adoptó con la finalidad de evitar una eventual superposición de los predios involucrados, siendo que el que ingresó primero está amparado por el principio de prioridad de rango establecido en el artículo 2016 del Código Civil, del cual deriva otro principio de igual importancia, que es el principio de prioridad excluyente previsto en el artículo 2017 del Código Civil.

En este caso, se encontraba vigente el asiento de presentación de un título referido a la solicitud de anotación de bloqueo de compraventa de una parte del predio, siendo que el mismo no fue derivado al área técnica debido a falta de documentación técnica. Sobre el particular, en el CLXXVII Pleno del Tribunal Registral realizado en sesión ordinaria modalidad presencial el 31 de agosto y 1 de setiembre de 2017, se adoptó el siguiente acuerdo:

#### BLOQUEO POR TRANSFERENCIA DE PARTE DE UN PREDIO SIN PLANOS

El bloqueo de parte de un predio inscrito que no contiene planos determina que en su virtud se suspenda la vigencia del asiento de presentación de títulos posteriores mediante los que se solicite la inscripción de transferencia de parte de ese mismo predio, pues no se puede determinar si existe o no incompatibilidad.

En ese sentido, ante la ausencia de planos se procede a la suspensión del título presentado en segundo lugar, pero no por la existencia de una incompatibilidad, sino porque la misma no puede ser determinada. Ante ello, la pregunta sería si al adoptar tal criterio se estaría vulnerando la seguridad jurídica o si es la única solución ante la plausible existencia de una incompatibilidad que podría generar una superposición de áreas, y por ende un conflicto mayor en el futuro.

En conclusión, en materia de incompatibilidad de títulos, el tribunal registral sigue un mismo camino estableciendo que solo se puede proceder a suspender un título presentado en segundo lugar, cuando este es incompatible con el presentado en primer lugar. El Registrador Público que suspende el título presentado en segundo lugar solo por el rango en que fue presentado no está cumpliendo lo establecido en el T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos y está violentando derechos, como se explicará más adelante.

Asimismo, el tribunal registral aplica correctamente los principios de prioridad y el concepto de incompatibilidad detallado en el capítulo anterior; sin embargo, ante la ausencia de elementos para determinar la incompatibilidad, el sentido de seguridad jurídica y la aplicación de los principios de prioridad van perdiendo su esencia natural.

#### **IV. LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS DERECHOS**

##### **4.1 La seguridad jurídica como una garantía del Sistema Nacional de los Registros Públicos**

La palabra seguridad, según Vázquez Bote deriva etimológicamente del vocablo latino *securus*, significando sin cuidado, sin temor, indiferente; adjetivo compuesto del prefijo *se* y del sustantivo *cura (ae)* en su acepción de cuidado, manejo; esto es como auto cuidado, auto manejo. Seguridad es equivalente a la actividad realizada con propio control, hecha exclusión de sucesos imponderables estimados casi como inexistentes. Presupone, por lo tanto, una certeza acerca de la que se considera excluido cualquier riesgo (En Gonzáles 1997: sin página).

Según Martínez Coco, García Montufar, Arata Moisés y Fernández, la concepción de un Sistema Registral, más allá del ámbito geográfico y estrictamente técnico-jurídico con el que tradicionalmente se le ha identificado, se ubica en el plano de una política integral basada en la seguridad jurídica. Por esta razón, el estudio del Derecho Registral en Iberoamérica adquiere fundamental importancia, sobre todo en aquellos Estados que promueven una economía de mercado, ya que la seguridad jurídica es la única manera en que se puede garantizar el tráfico o movimiento de bienes y servicios.

La seguridad jurídica se convierte, por tanto, en un valor con trascendencia metajurídica. Ya no es suficiente gozar de la seguridad de la cosa juzgada, no basta la interacción jurisdiccional o la simple promulgación de una ley, o finalmente, la formalización de un contrato por escritura pública, es necesario garantizar que esos derechos que el Juez, la ley o el contrato reconocen, sean oponibles a terceros, y ello, como sabemos, sólo se logra con la publicidad registral y la seguridad jurídica que esta brinda. De esta forma, los agentes económicos están garantizados y protegidos en sus transacciones, evitando así conflictos que, a la larga, generan mayores costos que beneficios, no sólo para los directamente interesados, sino para la sociedad en general (1999: 24).

En palabras de Irving Sanabria Rojas, se puede asumir la idea de seguridad jurídica del registro como la idea de certeza, de confianza en la defensa de la apariencia jurídica que otorga el registro y, sobre todo, en la convicción de la existencia de un sistema jurídico formal y material que se encuentra no solo para determinar nuestros derechos confiados, sino para reparar la posibilidad de su afectación.

Por supuesto que eso de la apariencia jurídica es lo que define la existencia de certeza de la seguridad que otorga el registro respecto de una situación o relación jurídica inscrita, aunque como todo en el derecho, son categorías puramente subjetivas, por lo que para que tengan validez es necesario su connotación y finalidad prácticas, es decir, que pueda substanciarse en la realidad (2016: 168-169).

Asimismo, el Tribunal Constitucional, ha desarrollado la seguridad jurídica, como directriz constitucional que se encuentra tácitamente contemplada en la carta magna peruana que trasciende como mecanismo garantista dentro de los causes del Estado de Derecho y de la Ley, veamos:

[...] principio consustancial al Estado constitucional de derecho, implícitamente reconocido en la Constitución. Se trata de un valor superior contenido en el espíritu garantista de la carta fundamental, que se proyecta hacia todo el ordenamiento jurídico y busca asegurar al individuo una expectativa razonablemente fundada respecto de cuál

será la actuación de los poderes públicos y, en general, de toda la colectividad, al desenvolverse dentro de los cauces del Derecho y la legalidad.

Justamente ello es el eje central del análisis del presente trabajo, que la seguridad jurídica como una garantía del Sistema Nacional de los Registros Públicos no solo sea un término jurídico que no se vea reflejado en la práctica, sino que justamente cada regla establecida en los Registros Públicos contribuya a generar en la realidad la seguridad jurídica.

#### 4.2 Incidencia de la incompatibilidad de títulos en la seguridad jurídica de los derechos.

Una vez comprendido la naturaleza de la incompatibilidad y la seguridad jurídica, es objetivo de este trabajo analizar si la determinación de la incompatibilidad está generando seguridad jurídica o, todo lo contrario. Ese análisis parte de lo descrito en las resoluciones del tribunal registral y de la aplicación del principio de prioridad en cada una de ellas.

Hasta el momento, en mérito a las resoluciones del tribunal registral, lo que se ha podido comprobar es que los Registradores Públicos no están comprendiendo la verdadera naturaleza de la incompatibilidad ni su repercusión en los derechos de los usuarios. Ejemplo de ello, es que un usuario alegaba que habían suspendido el título que había presentado, cuando este no era incompatible con el título presentado en primer lugar, y ello no se dio porque había una línea muy delgada entre los dos actos que permitiera la duda respecto a su incompatibilidad, sino porque el Registrador Público no había calificado el título presentado en primer lugar, a fin de darse cuenta que ese título no contenía un acto inscribible, y por ende, no había incompatibilidad.

Como el usuario alega, esa injusta suspensión lo único que ocasionó es el retraso en la inscripción de su derecho, vulnerando el principio de prioridad de presentación, y por ende el menoscabo de los intereses que ese derecho resguardaba. El tiempo perdido nadie se lo va devolver, lo único que queda es que ello no se vuelva a repetir.

El análisis de la incompatibilidad de títulos tiene una gran incidencia en la seguridad jurídica, porque si hay incompatibilidad y se suspende el título presentado en segundo

lugar, el título presentado en primer lugar tiene la plena confianza que su título va a ser calificado sin ninguna interferencia y que de resultar positiva su calificación, va a ser inscrita, otorgándole oponibilidad y legitimidad a lo contenido en el asiento registral. En el caso que se suspendiera un título sin existir incompatibilidad, como ya se evidenció líneas arriba, los Registros Públicos no otorgarían seguridad jurídica.

Asimismo, del análisis de las resoluciones del tribunal registral surgió una pregunta respecto al precedente de observancia obligatoria aprobada en el pleno XXXVIII:

#### TÍTULO 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.

En ese sentido, y a fin de otorgar una respuesta a si el criterio del citado precedente vulnera la seguridad jurídica, se procederá a citar lo expresado por los vocales:

El vocal ponente de este precedente, Fredy Silva señaló:

*“En caso no existan elementos técnicos en el primer título y por ende catastro no puede determinar la incompatibilidad del título presentado en segundo lugar, debe suspenderse el segundo título, por las siguientes razones:*

- La presentación de planos es un requisito para la inscripción de toda desmembración de un predio, razón por la cual, mientras esté vigente el título presentado en primer lugar podrá subsanarse dicha omisión.
- En el supuesto de subsanarse la omisión de presentar planos, la inscripción del título se retrotraerá a la fecha de su asiento de presentación.
- Por lo tanto, de admitirse la inscripción del título presentado en segundo lugar sin el visto bueno de Catastro respecto al título pendiente por falta de planos, podría ocasionar que cuando se subsane la omisión y se inscriba el título presentado en primer lugar se

ocasione incompatibilidad entre ambos títulos porque podrían referirse de manera parcial o total a la misma área.

– En el supuesto anterior, tendríamos que aplicar las reglas del artículo 47 del RGRP. De esta manera, el registro no cumpliría su función preventiva de conflictos, sino que más bien los generaría.

– Actuar de manera conservadora suspendiendo el título presentado en segundo lugar ocasionaría perjuicio alguno pues no perdería prioridad de acuerdo a su fecha de presentación. El único problema sería que su inscripción no se realizaría en un plazo razonable, sin embargo, es preferible que su derecho ingrese al registro de manera segura en un plazo mayor a que ingrese de manera rápida pero supeditada al desenlace del primer título.

No obstante, esto, la vocal Rosario Guerra se refería a supuestos más específicos que podían verse afectados:

*“Hay casos en que no presentan nada, ni se describe con precisión el predio en estos casos no es justo que se bloquee la partida basado en una simple presentación máxime si la conducta del presentante nos lleva a determinar que su único fin es la partida.”*

Asimismo: *“Existen casos en que, si bien no presentan planos, en el título se describe sus coordenadas UTM. Estas referencias nos permiten determinar la ubicación incluso sin planos, estos casos deben ser inmediatamente remitidos a catastro por graficación (...).”*

El Vocal Fernando Tarazona señaló que para la procedencia de la suspensión de un título se requiere que el título pendiente se refiera a la misma partida. Y que exista incompatibilidad.

En el presente caso no existe incompatibilidad dado que el catastro no lo podía determinar. Se cuestiona entonces “(...) ante la duda, ¿se presume la incompatibilidad no?”

Frente a dicha posibilidad la Vocal Mariella Aldana señaló:

*“Sobre el tema en discusión, coincido en que ambas posiciones son defendibles.*

Sin embargo, considero que debemos optar por aquélla que no generará duplicidad de partidas. La duplicidad es una anomalía del Registro muy grave, que genera incertidumbre todo lo contrario a la finalidad de brindar seguridad jurídica que tiene el Registro (Mendoza del Maestro 2016: página web).

El debate giró en torno a si se debía proceder a suspender el título presentado en segundo lugar por la ausencia de planos, a fin de resguardar el principio de prioridad presentación y prioridad preferente, y evitar así la superposición, a pesar que ello generaría, como sucede en la actualidad, una lista innumerable de títulos suspendidos por la falta de presentación de planos. Evidentemente ello vulnera los derechos de los usuarios que presentaron su título en segundo lugar.

La seguridad jurídica, como se detalló en los capítulos anteriores, es la certeza de que se va aplicar lo establecido en la normativa. En este caso, si la suspensión es consecuencia de la incompatibilidad, y el registrador procede a suspender un título aun cuando no se puede determinar la incompatibilidad, se vulnera la seguridad jurídica, porque no está aplicando el concepto de incompatibilidad, sino se está estableciendo una nueva interpretación, que ante la duda se presume la incompatibilidad.

Considero que la existencia del riesgo de generar una superposición es una justificación razonable para proceder a suspender los títulos presentados en segundo lugar, pero a la vez no se puede seguir vulnerando los derechos de quienes buscan protección y seguridad en los registros públicos. Por ello, creo conveniente que los títulos presentados que requieran de planos para su inscripción y no los contengan deben ser tachados, a fin de resguardar la prioridad de aquellos que sí contienen los elementos necesarios para proceder a su inscripción.

La protección de los derechos de algunos no debe vulnerar injustificadamente los derechos de los demás, por ello, la suspensión por incompatibilidad debe realizarse siempre que se tenga certeza que la inscripción del título presentado en primer lugar conlleva la imposibilidad de la inscripción del título presentado en segundo lugar, si ello no es así, no hay incompatibilidad que justifique una suspensión.



## **V. CONCLUSIONES**

- El principio de prioridad como el principio más importante del procedimiento registral, al encontrarse al inicio, medio y final del proceso registral como principio de prioridad presentación, principio de prioridad excluyente y principio de prioridad preferente, debería encontrarse en absoluto consenso con

la incompatibilidad de títulos; sin embargo, a partir de lo analizado, vemos que en algunos casos no se está aplicando correctamente los conceptos.

- Ante la presencia de dos títulos, el presentado en segundo lugar va a ser suspendido si resulta incompatible con el presentado en primer lugar. Tal incompatibilidad solo puede ser descubierta con una calificación integral de ambos títulos, por lo cual, el principio de prioridad excluyente es aplicado correctamente cuando existe una exclusión entre los actos objeto de la rogatoria de ambos títulos.
- Estando representado la incompatibilidad de títulos por la exclusión de actos, las resoluciones del tribunal registral evidencian que muchos registradores no suspendían los títulos por existir una “incompatibilidad”, sino solamente por el rango de los títulos, en virtud de la prioridad presentación. Esta actuación es incorrecta y vulnera derechos, atentando contra la seguridad jurídica que debe brindar los registros públicos, porque los usuarios no pueden confiar en que su título va a ser calificado por tener derecho a ello; ya que, simplemente es suspendido sin acreditar la incompatibilidad.
- La suspensión por incompatibilidad está siendo usada como un mecanismo de ayuda ante la falta de presentación de planos, y no está cumpliendo su verdadero rol que es ser aplicada cuando se presente una incompatibilidad de títulos. La incompatibilidad no puede ser presumida, porque vulnera derechos y viola la seguridad jurídica. Es sumamente importante que las soluciones encontradas a los conflictos no atenten contra los derechos de quienes confían en la seguridad que les otorga los registros públicos.

## **VI. BIBLIOGRAFÍA**

CABRERA YDME, Edilberto.

2000 “El procedimiento registral en el Perú”. Lima: Palestra Editores.

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

1984 Decreto Legislativo N° 295. Código Civil Peruano. Lima, 25 de julio.

Consulta: 15 de julio de 2019.

MARTÍNEZ COCO, Elvira; GARCÍA MONTUFAR, Guillermo; ARATA, Moisés; FERNÁNDEZ, Napoleón.

1999 “Manifestaciones de la Autonomía en un Sistema Registral. La Experiencia Peruana”. En: Temas de Derecho Registral.

MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto.

2016 “¿Cuán útil es nuestro catastro?” Consulta: 23 de noviembre del 2019.

En: <https://www.enfoquederecho.com/2016/09/16/cuan-util-es-nuestro-catastro/>

ORTIZ PASCO, Jorge Antonio Martín.

2005 “Apuntes de derecho registral”. Lima, Perú. Editor: Dante Antonioli Delucchi.

PAU, Antonio

2017 “La prioridad registral: un nuevo enfoque”. Centro de Estudios del Colegio de Registradores de la Propiedad y mercantiles de España. P.59. En: Tarazona Alvarado, Fernando. *El Sistema Registral Peruano y los principios que lo rigen*. Gaceta Notarial: 1º edición.

SANABRIA ROJAS, Irving.

2016 “Seguridad Jurídica y Responsabilidad frente a la inscripción de un título fraudulento”. En Fuero Registral. N° 13.

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

2012 Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN. Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos. Lima, 22 de mayo. Consulta: 15 de julio de 2019.

TARAZONA ALVARADO, Fernando

2017 “El Sistema Registral Peruano y los principios que lo rigen”. Gaceta Notarial: 1º edición.

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DEL PERU

2003 Resolución recaída en los expedientes acumulados N° 0001/0003-2003-AI/TC, desarrollando y considerando a la Seguridad Jurídica Sentencia publicada en el Diario Oficial El Peruano con fecha 31 de agosto del 2003.

#### TRIBUNAL REGISTRAL

Resolución N° 044-2002-ORLC/TR de fecha 24 de enero del 2002.

Resolución N° 744-2005-SUNARP-TR-L de fecha 33 de diciembre del 2005.

Resolución N° 383-2006-SUNARP-TR-L de fecha 27 de julio del 2006.

Resolución N° 383-2006-SUNARP-TR-L de fecha 27 de julio del 2006.

Resolución N° 2319-2011-SUNARP-TR-L del 22 de diciembre del 2011.

Resolución N° 049-2012-SUNARP-TR-L del 12 de enero del 2012.

Resolución N° 365-2012-SUNARP-TR-L del 8 de marzo del 2012.

Resolución N° 984-2012-SUNARP-TR-L del 10 de julio del 2012.

Resolución N° 1344-2014-SUNAR-TR-L de fecha 18 de julio del 2014.

Resolución N° 479-2015-SUNARP-TR-L de fecha 10 de marzo del 2015.

Resolución N° 689-2015-SUNARP-TR-L de fecha 10 de abril del 2015.

Resolución N° 1145-2015-SUNARP-TR-L del 11 de junio del 2015.

Resolución N° 92-2017-SUNARP-TR-L de fecha 13 de enero del 2017.

Resoluciones N° 079-2019-SUNARP-TR-L del 11 de enero del 2019.

Resolución N° 522-2019-SUNARP-TR-L de fecha 22 de febrero del 2019.

Resolución N° 1870-2019-SUNAR-TR-L de fecha 25 de julio del 2019.

Resolución N° 2225-2019-SUNARP-TR-L de fecha 28 de agosto del 2019.

Resolución N° 2244-2019-SUNARP-TR-L de fecha 28 de agosto del 2019.

Resolución N° 2269-2019-SUNARP-TR-L de fecha 04 de septiembre del 2019.

Resolución N° 2580-2019-SUNARP-TR-L de fecha 04 de octubre del 2019.

Resolución N° 2489-2018-SUNARP-TR-L de fecha 19 de octubre del 2018.

VÁSQUEZ BOTE, E.

1982 “Seguridad y certeza de las relaciones jurídicas inmobiliarias”, en Revista Notarial Argentina, No. 862, 1982, pg.903. En: Gonzáles Loli, Jorge Luis. “Seguridad jurídica y registros inmobiliarios: Un enfoque desde el análisis económico del derecho”, en Separata de Notarios, Revista del Colegio de Notarios de Lima, Año VII N° 7, 1997.

