



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

**TRIBUNAL REGISTRAL**  
**RESOLUCIÓN N°1551 -2022-SUNARP-TR**

Arequipa, 25 de abril de 2022.

**APELANTE** : **MARLENE CLEOFE FLORES DE MENDOZA**  
**TÍTULO** : **N° 3670734 DEL 29.12.2021**  
**RECURSO** : **N° 004477 DEL 10.03.2022**  
**REGISTRO** : **PREDIOS – AREQUIPA**  
**ACTO (S)** : **COMPRAVENTA**  
**SUMILLA** :

**PRINCIPIO DE IMPENETRABILIDAD**

*“De conformidad con el principio de impenetrabilidad o prioridad excluyente, los títulos que lleguen al Registro con posterioridad a otros ya inscritos, serán rechazados si son incompatibles con aquellos”.*

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa de acciones y derechos del predio inscrito en la partida N° P06020126 del Registro de Predios de Arequipa.

A tal efecto se adjunta los siguientes documentos:

- a) Formulario de solicitud de inscripción que contiene la rogatoria.
- b) Traslado notarial de la Escritura Pública de compraventa de fecha 30.05.2006 extendida por el ex notario de Arequipa Javier de Taboada Vizcarra.
- c) Recurso de apelación.

**II. DECISIÓN IMPUGNADA**

Se interpone recurso de apelación en contra de la tacha sustantiva formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, César Augusto Suri Álvarez, cuyo tenor es el siguiente:

“(…)



## RESOLUCIÓN N°1551 -2022-SUNARP-TR

### 2. ANÁLISIS Y SUGERENCIAS:

*Habiéndose levantado la suspensión de presente título y revisando nuevamente los antecedentes de la partida P06020126 del registro de predios y la documentación presentada a calificación, se aprecia del asiento 00006, que obra inscrito una compraventa en la cual BENITO HUANCA CUNO transfiere la totalidad de sus derechos (62.50%), la cual fue presentada en fecha 18-05-2001; siendo así, ya no podría pretender inscribir nuevamente una transferencia (ya no tiene derechos de propiedad), por lo que, se procede a la tacha del presente título por existir obstáculos insalvables en la partida registral.*

*\*Asimismo, se hace presente que la escritura n° 12602 de fecha 30.05.2006 presentada al registro el 2021, ha sido otorgada y expedida por ante notario público Dr. Javier de Taboada Vizcarra. A la fecha las escrituras otorgadas ante dicho Notario obran en el Archivo Regional de Arequipa, por lo que corresponde a dicho ente expedir el ejemplar respectivo (parte) con la autorización de ley para su presentación al Registro.*

*(...)*”

### III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

La apelante sustenta su recurso de apelación, señalando básicamente que se tiene que María Teresa Huanca Cuno es propietaria del bien materia de inscripción.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la partida registral N° P06020126 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa obra registrado el lote 11 de la manzana 10, Zona A del Pueblo Joven El Porvenir del distrito de Miraflores, provincia y departamento de Arequipa, siendo sus titulares registrales Humberto Vásquez Vilca, Rita Sandy Beatriz Yufra Huanca e Hilaria Huanca Cuno.

### V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como vocal ponente Jorge Luis Almenara Sandoval. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde dilucidar:

- Si la inscripción obrante en el asiento 00006 de la partida N° P06020126 es incompatible con la compraventa solicitada.



## RESOLUCIÓN N°1551 -2022-SUNARP-TR

### VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, los Registradores y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias 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.

Asimismo, el Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) en su artículo 31, señala que la calificación es la evaluación integral de los títulos presentados al Registro con el objeto de determinar la procedencia de su inscripción, con la precisión de que en el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

El artículo 32 de la misma norma establece los alcances de la calificación registral, señalando lo siguiente:

*“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. (...)”*

2. Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa de acciones y derechos respecto del 62.50% del predio signado como lote 11 de la manzana 10, Zona A del Pueblo Joven El Porvenir del distrito de Miraflores, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida N° P06020126 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, que otorga Benito Huanca Cuno a favor de María Teresa Huanca Cuno en mérito a la escritura pública de fecha 30.05.2006.

El Registrador tachó el título, señalando que el transferente Benito Huanca Cuno ya no tiene derechos de propiedad, ello por cuanto de acuerdo a lo publicitado en el asiento 00006 ha transferido el 62.50% mediante escritura pública de fecha 18.05.2001.



## RESOLUCIÓN N°1551 -2022-SUNARP-TR

Por lo que, corresponde determinar si la inscripción obrante en el asiento 00006 de la partida N° P06020126 es incompatible con la compraventa solicitada.

3. Al respecto, el Principio de Impenetrabilidad a que se refiere el Código Civil que en su artículo 2017 señala que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior. Asimismo el Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) ha previsto en el numeral X del Título Preliminar, el Principio de Prioridad Excluyente estableciendo que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de fecha igual o anterior.

Asimismo, el citado Reglamento en su artículo 26 define la incompatibilidad señalando que un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar. Así, señala que durante la vigencia del asiento de presentación de un título, no podrá inscribirse ningún otro incompatible con éste, presentado con posterioridad.

Con relación a este principio de impenetrabilidad o prioridad excluyente Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida expresa que: *“La regla de prioridad no tiene como único resultado, en su relación con el Registro, establecer un orden en la protección de cada uno de los derechos compatibles inscritos, por fechas de presentación, sino cerrar los libros a los derechos incompatibles con el que se halla ya registrado”*<sup>1</sup>

La Exposición de Motivos del Código Civil referente al Libro IX- Registros Públicos, señala lo siguiente con relación al artículo 2017: *“Este artículo acoge el principio de prioridad excluyente, el cual tiene efectos respecto de títulos que son incompatibles con otros ya inscritos y que no permitan su inscripción sin importar las fechas en que los 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 titular está inscrito, el cierre es definitivo, es decir, se rechazaría la inscripción del título incompatible.*

---

<sup>1</sup> Lacruz Berdejo, Luis y Sancho Rebullida, Francisco. Elementos del Derecho Civil III. Derecho Registral Inmobiliario, José María Bosch Editos, Segunda Edición Refundida, Barcelona 1984, Reimpresión.p.134



## RESOLUCIÓN N°1551 -2022-SUNARP-TR

*2. Si el título simplemente se ha presentado al registro, el cierre para el título incompatible, es condicional en el sentido de 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 este podrá lograr acceso al registro.”*

Como se aprecia, el origen y fundamento del principio registral de prioridad se traduce cuando se trata de los derechos que pueden coexistir pero con rango distinto de acuerdo a la fecha de su ingreso al Registro, en la protección de la prioridad preferente y, **cuando se trate de títulos que hubiesen llegado al Registro con posterioridad a otros ya inscritos, en rechazar los derechos que fuesen incompatibles con aquellos.**

4. Ahora bien, en el presente revisada la partida N° P06020126 del registro de Predios de Arequipa, advertimos que sobre la misma obra registrado el lote 11 de la manzana 10, Zona A del Pueblo Joven El Porvenir del distrito de Miraflores, provincia y departamento de Arequipa.

En el asiento 00006 de la citada partida advertimos que sobre la misma obra inscrito la compraventa de acciones y derechos que otorga Benito Huanca Cuno respecto del 62.50% a favor de Guido Rogelio Huanca Cuno.

Asimismo, de la referida partida advertimos que los titulares registrales del predio son Humberto Vásquez Vilca, Rita Sandy Beatriz Yufra Huanca e Hilaria Huanca Cuno.

De acuerdo a lo expuesto, tenemos que el vendedor Benito Huanca Cuno ha transferido toda su cuota ideal que tenía sobre el predio y por lo mismo ya no ostenta el 62.50% que es materia de transferencia.

Consecuentemente, al haberse ya transferido las acciones y derechos correspondientes al 62.50% y no ostentar derechos de propiedad sobre el predio no procede la inscripción solicitada, por consiguiente **se confirma la tacha sustantiva** del título, al existir obstáculos que no permiten el acceso del título presentado.

5. Finalmente, respecto el artículo 63 del Decreto Legislativo del Notariado N° 1049, señala que *“Transcurridos dos (2) años de ocurrido el cese del notario, los archivos notariales serán transferidos al Archivo General de la Nación o a los*



## RESOLUCIÓN N°1551 -2022-SUNARP-TR

*archivos departamentales, de conformidad con el artículo 5 del Decreto Ley N° 19414 y el artículo 9 de su Reglamento.”*

En aplicación de dicho dispositivo legal corresponde se adjunte el parte notarial expedido por el archivo regional, tal como lo sostiene el registrador.

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención de los vocales (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N° 200-2021-SUNARP/SN de fecha 22.12.2021 y Rosa Isabel Quintana Livia autorizada por Resolución N° 080-2022-SUNARP/PT de fecha 08.04.2022.

### VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** la tacha sustantiva formulada por el registrador público del Registro de Predios por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

**FDO.**

**ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI**

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

**JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL**

Vocal (s) del Tribunal Registral

**ROSA ISABEL QUINTANA LIVIA**

Vocal (s) del Tribunal Registral