



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos



## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No. - 4226 -2022-SUNARP-TR

Lima, 21 de octubre de 2022.

**APELANTE** : **JORGE ANDRÉS ESTELA CAYOTOPA.**  
**TÍTULO** : N° 472995 del 20/2/2020.  
**RECURSO** : Ho. T. D. N°2005 del 16/2/2021<sup>1</sup>.  
**REGISTRO** : Predios de Chiclayo.  
**ACTO (s)** : Adjudicación e independización.  
**SUMILLA** :

#### PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE

De conformidad con el artículo 2017 del Código Civil, que regula el principio de prioridad excluyente, no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito.

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó, la inscripción de la adjudicación e independización de dos lotes de terreno (cuyas áreas corresponden a 12.1066 ha y 20.0000 ha) que constan dentro del terreno de mayor extensión que obra registrado en la partida registral N° 02291676 del Registro de Predios de Chiclayo, que celebra La Comunidad Campesina Virgen Purísima Concepción, representado por Cristóbal Fidel Valera Sánchez a favor de José Ananías Valera Sánchez.

Para tal efecto, se presenta la siguiente documentación:

- Parte notarial de la escritura pública de inscripción de dominio e independización N° 1888 del 18/12/2019 otorgada ante notario de Chiclayo Armando Medina Ticse.
- Parte notarial de la escritura pública de inscripción de dominio e independización N° 1889 del 18/12/2019 otorgada ante notario de Chiclayo Armando Medina Ticse.
- Memorias descriptivas de las áreas a independizar suscritas por verificador catastral ingeniero Pedro Pablo Yovera Sirlopu.
- Planos perimétricos y de ubicación de las áreas a independizar suscritos por verificador catastral ingeniero Pedro Pablo Yovera Sirlopu.

---

<sup>1</sup> Si bien el título fue apelado en la citada fecha, la documentación obrante en el título materia de grado, fue ingresada a la Secretaría del Tribunal Registral el 5/10/2022, conforme se advierte del Aplicativo Síguelo Sunarp.



## RESOLUCIÓN No. - 4226 -2022-SUNARP-TR

Forma parte del título materia de grado el Informe Técnico N° 3542-2020-Z.R. N° II-Sede-Chiclayo/Ureg/Cat del 24/2/2020, emitido por el especialista de Catastro de la Sede Chiclayo Jeans Paul Calle Zamora.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Chiclayo Manuel Alejandro Mallqui Luzquiños tachó sustantivamente el título en los siguientes términos:

Señor(es): ESTELA CAYOTOPA JORGE ANDRES

1-ACTO SOLICITADO: INDEPENDIZACIÓN/ADJUDICACIÓN

II- ANTECEDENTE REGISTRAL: P. E. N° 11334870/11334871

III- FUNDAMENTOS DE LA TACHA:

3.1- Se procede a levantar la suspensión del presente título al haberse tachado el título prioritario Nro 2020-87048; no obstante, se pasa a exponer en los siguientes numerales las causales de la tacha.

3.2- Mediante INFORME TECNICO N° 003542-2020-Z.R.N°II-SEDECHICLAYO/UREG/CAT, del 24 02 2020, suscrito por el Arq. JEANS PAÚL CALLE ZAMORA, se indicó lo siguiente.

Las características físicas (área, colindancias, medidas perimétricas y coordenadas U.T.M) indicadas en el expediente (planos, memoria descriptiva y escrituras) corresponden a los predios inscritos en las partidas N° 11334870 y N° 11334871, respectivamente.

Así, los predios detallados en la documentación técnica y escrituras públicas nros 1888 y 1889, ambas del 18.12.2019, expedidas por notario Armando Medina Ticse, resultan estar inscritos en las partidas electrónicas nros 11334871 y 11334870, respectivamente, en virtud del Título Archivado N° 2019-2499917, del 21.10.2019.

3.3- Según el inciso a) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, el Registrador como parte de la calificación registral deberá 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 atención a esta norma, se procedió a contrastar el contenido de los asientos registrales de las partidas electrónicas nros 11334871 y 11334870, verificando que en el asiento C00002 de cada una de ellas, consta inscrita la adjudicación efectuada por la COMUNIDAD CAMPESINA VIRGEN PURISIMA CONCEPCION a favor de JOSE NORBEL SILVA SALDAÑA y MARCELINO FERNANDEZ SILVA, en mérito al Título Archivado N° 2019-2610715, del 04.11.2019 y al amparo de la Resolución N° 443-2020-SUNARP-TR-T de fecha 21 de setiembre de 2020, emitida por la IV Sala del Tribunal Registral.

3.4- Es pertinente citar el Principio de Prioridad Excluyente previsto en el Artículo 2017 del Código Civil y Numeral X del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, que señala, "No puede inscribirse un título



## RESOLUCIÓN No. - 4226 -2022-SUNARP-TR

incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha"; por cuanto, en este caso resulta incompatible el derecho de propiedad inscrito a favor de los titulares registrales JOSE NORBEL SILVA SALDANA y MARCELINO FERNANDEZ SILVA, quienes gozan de la legitimidad y seguridad jurídica que otorga el registro, con el que se pretende inscribir mediante compraventa, a favor de JOSE ANANIAS VALERA SANCHEZ.

3.5- Por lo expuesto, se procede a la TACHA SUSTANTIVA del presente título, de conformidad con lo establecido en el artículo 42, inciso b) del Reglamento General de los Registros Públicos; al existir obstáculos insalvables que emanan de la partida registral

IV- BASE LEGAL:

4.1- La expuesta

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso señalando que, el registrador no podría determinar que los señores José Norbel Silva Saldaña y Marcelino Fernández Silva, gozan de legitimidad y seguridad jurídica que otorga el Registro porque revisado el título archivado N° 2020-87048 inscrito en las partidas N° 11334871 y N° 11334870, se obtiene la siguiente información:

- Que, la escritura pública N° 719 está referida a una compraventa otorgada por una Comunidad Campesina a favor de los señores José Norbel Silva Saldaña y Marcelino Fernández Silva, la cual es por un área de 32.7885 ha y un perímetro de 2,386.14 y en la escritura pública N° 1506 de Renuncia de área del 25/10/2019 se obtiene un área de 32.0914 ha, por lo que fehacientemente no determinaría que recae sobre las partidas N° 11334870 de 19.9946 ha y N° 1133471 de 12.0890 ha, ya que no fueron ratificados por el apoderado de la Comunidad Campesina Virgen Purísima Concepción.
- Asimismo, la documentación técnica presentada es por una sola área de 32.0914 ha y el título archivado N° 249947 del 21/10/2019 es de dos predios inscritos en dos partidas distintas a favor de la Comunidad Campesina Virgen Purísima Concepción con diferentes áreas y medidas perimétricas, por lo que resulta incongruente la aplicación del rango de tolerancias considerando solo el área de esas dos partidas inscritas a favor de la comunidad ya que la misma tiene más partidas independizadas a su favor.
- Por los argumentos expuestos, solicito que el Tribunal revoque la decisión impugnada.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

**Partida N° 11334870 del Registro de Predios de Chiclayo.**



## RESOLUCIÓN No. - 4226 -2022-SUNARP-TR

En la citada partida registral consta inscrito el Predio La Viña Sector A, ubicado en el distrito de Jayanca, provincia y departamento de Lambayeque. El citado predio tiene un área de 20.00 ha.

En el asiento C00001 consta inscrita la independización del predio *submateria* a favor de la Comunidad Campesina Virgen Purísima Concepción.

En el asiento C00002 obra inscrita la adjudicación a favor de José Norbel Silva Saldaña y Marcelino Fernández Silva, en mérito de la escritura pública N° 719 del 30/5/2019 otorgada ante notario de Chiclayo Armando Medina Ticse. Dicha inscripción se efectuó en virtud del título archivado N° 2610715 del 4/11/2019.

### **Partida N° 11334871 del Registro de Predios de Chiclayo.**

En la citada partida registral consta inscrito el Predio La Viña Sector A, ubicado en el distrito de Jayanca, provincia y departamento de Lambayeque. El citado predio tiene un área de 12.1066 Has.

En el asiento C00001 consta inscrita la independización del predio *submateria* a favor de la Comunidad Campesina Virgen Purísima Concepción.

En el asiento C00002 obra inscrita la adjudicación a favor de José Norbel Silva Saldaña y Marcelino Fernández Silva, en mérito de la escritura pública N° 719 del 30/5/2019 otorgada ante notario de Chiclayo Armando Medina Ticse. Dicha inscripción se efectuó en virtud del título archivado N° 2610715 del 4/11/2019.

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

Interviene como ponente la vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

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

- Si procede inscribir la adjudicación e independización rogada, cuando consta inscrito en la partida registral que el adjudicante ha transferido el predio a favor de terceros.

## **VI. ANÁLISIS**

1. La calificación registral constituye el examen que realiza el registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

## RESOLUCIÓN No. - 4226 -2022-SUNARP-TR

En el mismo sentido, el segundo párrafo del numeral V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

2. En esa misma línea, el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos establece que las instancias registrales, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, entre otros aspectos, 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. (...)
- 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. (...). (El resaltado es nuestro).

En ese sentido, tratándose de la calificación de una adjudicación, el Registro verifica, entre otros aspectos, que el adjudicante tenga derecho inscrito en la partida del predio que se transfiere. Lo expuesto encuentra sustento en el principio del tracto sucesivo, previsto en el artículo 2015 del Código Civil, en virtud del cual ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane. De ese modo, para que se inscriba un acto o derecho debe encontrarse inscrito el derecho del cual deriva y así sucesivamente, existiendo una cadena de transmisiones derivadas las unas de las otras.

3. Por otra parte, el artículo 2016 del Código Civil consagra el principio de prioridad de rango por el cual la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el Registro. Asimismo, el artículo 2017 del Código Civil señala que **no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito**, aunque sea de fecha anterior (prioridad excluyente).

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 permiten su inscripción sin importar las fechas en que estos títulos fueron producidos. De este modo, se produce el cierre registral. Un título que pretende



## RESOLUCIÓN No. - 4226 -2022-SUNARP-TR

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 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 su acceso al registro”.

En armonía con lo precisado, el Reglamento General de los Registros Públicos desarrolla en el artículo X del Título Preliminar el principio de prioridad excluyente, en virtud del cual no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de fecha igual o anterior.

Para este supuesto, los actos o derechos contenidos en los títulos en conflicto son incompatibles entre sí, por lo que no procede la inscripción de ambos y la determinación de su preferencia y rango, sino que la inscripción o presentación del primero, determinará el cierre registral respecto del presentado en segundo lugar.

**4.** El segundo párrafo del artículo 26 del Reglamento General de los Registros Públicos ha definido el título incompatible de la siguiente manera: “Un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar”.

Como señalan Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida al comentar el artículo 17 de la Ley Hipotecaria Española que recoge el principio bajo comentario, su finalidad no es la de dar o quitar derechos, sino la de mantener un Registro limpio de contradicciones, en el cual no consten, a la vez, titularidades incompatibles y opuestas.

Precisan los citados autores que el “efecto de cierre es una operación meramente formal y mecánica: el título que llega primero clausura el Registro para el ulterior incompatible, sin que este título al cual se cierra el Registro sea, siempre, materialmente ineficaz, ni pierda toda posibilidad de ingresar en aquél. Si bien el Registrador, al calificar, en cuanto aprecie la existencia de un título incompatible inscrito, rechazará automáticamente la inscripción, el titular rechazado puede acreditar su mejor derecho ante los Tribunales, y, anulando la inscripción que se opone a su ingreso en el Registro, tener acceso a él (...)”<sup>2</sup>.

En tal sentido, la regla del Registro impide la inscripción de títulos que contienen derechos incompatibles, sin que ello implique la emisión de pronunciamiento alguno sobre el mejor derecho que pueda corresponder al solicitante de la inscripción o al titular del derecho ya inscrito.

---

<sup>2</sup> LACRUZ BERDEJO, José Luis y Francisco de Asís SANCHO REBUDILLA. Elementos de Derecho Civil, III bis: Derecho Inmobiliario Registral. Barcelona - José María Bosch Editor SA., segunda edición, 1984; pág. 135.

## RESOLUCIÓN No. - 4226 -2022-SUNARP-TR

5. Por otra parte, el artículo 2022 del Código Civil consagra el principio de oponibilidad, por el cual se establece que: “Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone”. La exposición de motivos del Código Civil comentando este principio refirió lo siguiente: “No hay duda que, si se enfrentan dos titulares de derechos reales, quien tendrá preferencia en virtud del principio de prioridad será aquel que inscribió primero; esto es confirmado por la primera parte de este artículo.”<sup>3</sup>

Por el principio de oponibilidad, el adquirente no inscrito de un derecho sobre un inmueble, no lo puede ejercer frente a un tercero que cuenta con un derecho inscrito sobre el mismo inmueble. Al respecto, José Manuel García García comenta: “La razón no es de mero capricho, ni siquiera un problema de estimular la diligencia del que inscribe frente al que no inscribe, aunque esto ya es fundamental como medio de prueba para la lucha del legislador contra la clandestinidad (...) Hay algo más. Como se trata de conflicto entre derechos reales el atender a la fecha del título carece de justificación, dado que se trata de una fecha clandestina, no susceptible de conocimiento por parte de los terceros en general. Y como no estamos ante meras preferencias de derechos personales o de crédito, sino de derechos reales, la preferencia ha de producirse a favor del que ostente una fecha de publicidad o absolutividad erga omnes.”<sup>4</sup>

La publicidad tiene como objetivo conseguir una titularidad cierta y notoria en cuanto a los derechos reales, y ello a fin que se mantengan enterados a los terceros que tengan interés, protegiendo al titular de cualquier alteración del derecho que permanezca oculta.

6. En el presente caso, mediante el título venido en grado de apelación se solicitó, la inscripción de la adjudicación e independización de dos lotes de terreno (cuyas áreas corresponden a 12.1066 ha y 20.0000 ha), las cuales se encuentran dentro del terreno de mayor extensión que obra registrado en la partida registral N° 02291676 del Registro de Predios de Chiclayo, que celebra La Comunidad Campesina Virgen Purísima Concepción, representada por Cristóbal Fidel Valera Sánchez a favor de José Ananías Valera Sánchez.

El registrador tachó sustantivamente el título señalando que el Área de Catastro en su informe técnico<sup>5</sup> indicó que las características físicas (área, colindancias, medidas perimétricas y coordenadas U.T.M) indicadas en el expediente (planos, memoria descriptiva y escrituras) corresponden a los predios inscritos en las partidas N° 11334870 y N° 11334871. En ese sentido, señaló que revisados los antecedentes registrales de las citadas partidas, se

---

<sup>3</sup> COMISIÓN REVISORA DEL CÓDIGO CIVIL. Exposición de Motivos Oficial del Código Civil – Registros Públicos, pág. 21.

<sup>4</sup> GARCÍA GARCÍA, José Manuel. Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, Tomo II; pág. 76.

<sup>5</sup> INFORME TECNICO N° 003542-2020 - Z.R. N° II-SEDECHICLAYO/UREG/CAT, del 24/02/2020.



## RESOLUCIÓN No. - 4226 -2022-SUNARP-TR

advierte que en el asiento C00002 obran inscritas las adjudicaciones realizadas por la Comunidad Campesina Virgen Purísima Concepción a favor de José Norbel Silva Saldaña y Marcelino Fernández Silva. Siendo ello así, remarcó que de conformidad al Principio de Prioridad Excluyente previsto en el Artículo 2017 del Código Civil y Numeral X del Título Preliminar 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 recurrente, cuestionó dicha decisión de acuerdo a los fundamentos vertidos en el rubro III del presente análisis, interponiendo el recurso de apelación venido en grado. Por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la inscripción rogada.

7. Revisadas las partidas registrales N° 11334870 y N° 11334871 del Registro de Predios de Chiclayo, señaladas en el informe emitido por el Área de Catastro indicando que corresponden a los predios materia de la presente rogatoria, se advierte que los citados predios fueron independizados a favor de la Comunidad Campesina Virgen Purísima Concepción conforme consta de los asientos C00001 de las citadas partidas; y, con posterioridad, en el asiento C00002 se registró las adjudicaciones efectuadas por la Comunidad Campesina Virgen Purísima Concepción en favor de José Norbel Silva Saldaña y Marcelino Fernández Silva, en mérito de la escritura pública N° 719 del 30/05/2019 otorgada ante notario de Chiclayo Armando Medina Ticse. Esta última inscripción se efectuó en virtud del título archivado N° 2610715 del 4/11/2019.

Conforme se advierte de las partidas registrales, se publicita como propietarios de los predios *submateria* a: José Norbel Silva Saldaña y Marcelino Fernández Silva, esto es, personas distintas de aquel que interviene como Adjudicante (Comunidad Campesina Virgen Purísima Concepción) en las escrituras públicas N° 1888 y N° 1889 del 18/12/2019, que contienen las adjudicaciones cuya inscripción se solicita.

En consecuencia, los actuales titulares registrales de los predios *submateria* son José Norbel Silva Saldaña y Marcelino Fernández Silva, conforme consta del asiento C00002 de las partidas N° 11334870 y N° 11334871 del Registro de Predios de Chiclayo. Siendo ello así, la citada inscripción excluye el acto rogado: adjudicación que celebra Comunidad Campesina Virgen Purísima Concepción a favor de José Ananías Valera Sánchez.



## RESOLUCIÓN No. - 4226 -2022-SUNARP-TR

8. Ahora bien, conforme al principio de legitimación consagrado en el artículo 2013 del Código Civil<sup>6</sup> y Numeral VII<sup>7</sup> del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el Reglamento, se declare judicial o arbitralmente su invalidez.

Siendo ello así, los asientos C00002 de las partidas N° 11334870 y N° 11334871 del Registro de Predios de Chiclayo se encuentran protegidos por el principio de legitimación, por lo que el contenido de dichos asientos sólo podría ser enervado mediante la declaración de invalidez emitida en la vía judicial o arbitral.

Consecuentemente, de conformidad con el literal b) del artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos, corresponde **confirmar la tacha sustantiva** del título venido en grado.

9. Por otra parte, corresponde señalar respecto del título N° 2020-87048 en el cual el apelante sustenta parte de su recurso de apelación, según el Sistema de Información Registral (SIR) ha caducado el 03/12/2020, no siendo necesario por tanto, pronunciarse sobre dicho extremo de la apelación.

10. Asimismo, el recurrente señala que la escritura pública N° 719 obrante en el título archivado N° 2499918 del 21/10/2019, no fue ratificada por el apoderado de la Comunidad Campesina Virgen Purísima Concepción, es decir, está cuestionando la calificación positiva del citado título.

Al respecto, esta Sala manifiesta que no cabe examinar en sede registral si la calificación positiva que efectuaron las instancias registrales al extender los asientos registrales - o disponer la inscripción en el caso de la apelación ante el Tribunal Registral -, fue correcta o no. Siendo que el principio de legitimación señalado en el artículo 2013 del Código Civil protege la inscripción, de ello se colige que la declaración de invalidez de los asientos registrales, y por tanto de su cancelación, compete exclusivamente a las autoridades jurisdiccionales, debiendo presentarse para ello la resolución judicial o laudo firme que así lo disponga.

---

<sup>6</sup> **Artículo 2013.- Principio de legitimación.** - El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

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

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

<sup>7</sup> Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 042-2021-SUNARP-SA, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 26/3/2021, cuyo tenor es el siguiente:

### **VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN**

Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare su invalidez por la vía judicial o arbitral.



## RESOLUCIÓN No. - 4226 -2022-SUNARP-TR

Por lo que se debe desestimar lo alegado por el recurrente en este extremo.

**11.** Finalmente, se deja constancia que de la revisión del Sistema de Información Registral (SIR) y del Aplicativo Síguelo Sunarp<sup>8</sup>, se advierte que el título materia de grado fue apelado con fecha 16/2/2021. Asimismo, de la revisión de la documentación obrante en el título materia de grado se advierte que fue firmada digitalmente por el fedatario Juan Inoñan Moreno el 17/2/2021.

Sin embargo, la documentación obrante en el título materia de grado fue ingresada a la Secretaría del Tribunal Registral recién con fecha 5/10/2022, habiendo sido asignado el mismo día a la vocal ponente. Siendo ello así, esta Sala considera que esta circunstancia debe ser puesta a conocimiento de la Jefatura de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, para los fines pertinentes.

Interviene el vocal suplente José Arturo Mendoza Gutiérrez en mérito de la Resolución N° 249-2022-SUNARP-PT del 30/9/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**1. CONFIRMAR** la tacha sustantiva formulada por el registrador público del Registro de Predios de Chiclayo al título referido en el encabezamiento, conforme los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**2. DISPONER** que una copia de la presente resolución se remita a la Jefatura de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, a efecto que se tomen las acciones legales pertinentes de ser el caso.

**Regístrese y comuníquese.**

**FDO**

**PEDRO ÁLAMO HIDALGO**

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

**GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA**

Vocal del Tribunal Registral

**JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ**

Vocal (e) del Tribunal Registral

---

<sup>8</sup> <https://siguelo.sunarp.gob.pe/siguelo/>