



PERÚ

 Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

 Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No. - 1707-2023-SUNARP-TR

Lima, 20 de abril del 2023

**APELANTE** : **CÉSAR ALBERTO CORONEL CHÁVEZ.**  
**TÍTULO** : N° 351180 del 03/02/2023.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 027245 del 20/03/2023.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO (s)** : Compraventa.  
**SUMILLA** :

#### PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE

Conforme al principio de prioridad excluyente, un título no puede acceder al Registro si previamente se ha registrado uno incompatible. En tal sentido, no procede registrar la compraventa del predio otorgada por quien ya no cuenta con dominio inscrito.

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de una compraventa que otorga Inmobiliaria Rejavot S.A. a favor de César Alberto Coronel Chávez, respecto al predio registrado en ficha N° 122283 que continúa en la partida electrónica N° 43252534 del Registro de Predios de Lima.

A tal efecto se presenta parte notarial de la escritura pública del 08/03/1990 otorgada por Inmobiliaria Rejavot S.A. a favor de César Alberto Coronel Chávez suscrita ante notario de Lima, Julio Antonio Del Pozo Valdez.

#### II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima, Elar Teodocio Zuñiega Zevallos, tachó sustantivamente el título en los términos siguientes:

Señor(es):

De conformidad con el Artículo 42° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, se procede a la TACHA SUSTANTIVA del presente título por cuanto revisada la partida registral N° 43252534 (Departamento 505 – 5to piso), se advierte que el propietario actual es JORGE RICARDO CHAVEZ RIVAS, según título archivado 2022-

2560117 de fecha 31.08.2022. Por lo tanto, no hay tracto en la transferencia presentada.

\*\* Se devuelve la documentación presentada.

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

El recurrente fundamenta su apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

- El registrador público no ha tenido en cuenta la escritura pública de compraventa N° 429 del 08/03/1990 mediante la cual se adquirió a título oneroso el área de 43.95 m<sup>2</sup> ubicada en la Av. Manco Cápac N° 268 Departamento 505 quinto piso, distrito de la Victoria, provincia y departamento de Lima; por consiguiente, Jorge Ricardo Chávez Rivas es quien no tiene tracto sucesivo en la transferencia, ya que cuando la Inmobiliaria Rejavot S.A. representado por su gerente general José Miguel Velásquez Lara le transfirió a Jorge Ricardo Chávez Rivas, ya no era propietaria.

### **IV. ANTECEDENTE REGISTRAL**

#### **En la ficha N° 122283 que continuada en la Partida N° 43252534 del Registro de Predios de Lima**

En la citada partida se encuentra registrado el departamento N° 505, con un área de 43.95 m<sup>2</sup>, ubicado en Avenida Manco Cápac N° 268 en el distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima.

En el asiento c) 1.- se encuentra inscrito el predio a favor de la **Inmobiliaria Rejavot S.A.**

En el asiento C0001 se encuentra inscrita una compraventa que otorga **Inmobiliaria Rejavot S.A. a favor de Jorge Ricardo Chavez Rivas.**

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

Interviene como ponente la vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo. Con el informe oral vía Zoom de Cesar Alberto Coronel Chávez. (19/04/2023)

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

- Si procede registrar la compraventa del predio otorgada por quien ya no cuenta con dominio inscrito.

### **VI. ANÁLISIS**

1. De acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil<sup>1</sup> concordado con el artículo 31 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>2</sup> (RGRP), 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.

En este mismo sentido, el segundo y tercer párrafo del artículo V del Título Preliminar del RGRP establece que la calificación comprende la verificación de lo siguiente:

- (i) del cumplimiento de las formalidades propias del título;
- (ii) de la capacidad de los otorgantes;
- (iii) de la validez del acto contenido en el título que constituye la causa directa e inmediata de la inscripción;
- (iv) de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales; y,
- (v) de la condición de inscribible del acto o derecho.

Asimismo, de acuerdo con la mencionada disposición normativa, la calificación de los aspectos señalados se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, de manera complementaria, de los antecedentes que obran en el Registro.

2. De esta manera, el artículo 32 del RGRP regula los alcances de la calificación registral señalando que las instancias registrales, entre otros aspectos, deberán:

#### **Artículo 32.- Alcances de la calificación**

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. (...)"

Esto significa que cuando se presenta un título para su inscripción, el registrador debe verificar que este se adecúe a la información contenida en la partida registral en la que se extenderá la inscripción y complementariamente que se adecúe a los antecedentes registrales de esta misma partida. Así, por ejemplo, se deberá verificar si quien otorga la escritura pública de compraventa es efectivamente el titular registral.

---

<sup>1</sup> **Artículo 2011.-** “Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos (...).”

<sup>2</sup> Aprobado por Resolución N.º 126-2012-SUNARP-SN publicada el 19/5/2012 en el diario oficial El Peruano.

3. El artículo 2017 del mismo código sustantivo, que recoge el principio de prioridad excluyente, señala que: “No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior”.

La Exposición de Motivos del Código Civil referente al Libro IX – Registros Públicos, señala en 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 inscribirse, si es incompatible con otro ya inscrito simplemente no podrá inscribirse, así conste con fecha anterior al que ya obra inscrito.

4. 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, prohibición que alcanza también a los títulos pendientes de inscripción.

Así, el principio de prioridad recoge la regla general por la cual “*quien es primero en el tiempo es mejor en el derecho*”, y el principio de prioridad excluyente importa la existencia de títulos que contiene actos jurídicos incompatibles entre sí, de modo tal que no puede acceder al registro un título que contenga un acto jurídico que sea excluyente con otro acto ya inscrito o pendiente de inscripción.

5. Con relación al principio de prioridad excluyente Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida expresan 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”.

Añaden que “el Registro sólo aplica la regla de prioridad en un sentido muy especial: primero es quien acude antes a él; no quien muestre título de fecha más antigua. La prioridad en inscribir es la que proporciona, en principio, la protección registral, y ello hasta el punto de que los títulos que en algún modo son incompatibles con el que ya consta en los libros (y no proceden del mismo titular) no tienen acceso a ellos.” (El subrayado es nuestro).

6. Conforme a dicho principio, cuando los actos o derechos contenidos en los títulos en conflicto son incompatibles entre sí, no procederá la inscripción de ambos, y la inscripción o presentación del primero, determinará el cierre registral respecto del presentado en segundo lugar.

Así, el cierre registral puede originarse de dos maneras: un cierre definitivo y uno provisional o temporal.

- Un título anterior ya inscrito determina un cierre definitivo, puesto que por regla general la vigencia de los asientos de inscripción no se encuentra sujeta a plazo alguno.
- Un título presentado con fecha anterior aún no inscrito, ocasiona un cierre registral provisional o temporal, por cuanto de no inscribirse éste y caducar la vigencia de su asiento de presentación, cesarán los efectos del cierre registral, permitiéndose la inscripción del título incompatible presentado en segundo lugar. Cabe señalar que, si se produce la inscripción del primero, el cierre se tornará definitivo.

Este es un principio formal que rige en el Registro Público. En el supuesto que una persona cuente con un título mediante el cual haya adquirido un derecho y resulte que en el Registro obre un título incompatible, si considera que cuenta con un mejor derecho, la vía para obtener la pretensión que ampare este mejor derecho no es en la registral sino la jurisdiccional

7. En el presente caso, se solicita la inscripción de la compraventa que otorga Inmobiliaria Rejavot S.A. a favor Cesar Alberto Coronel Chávez, respecto del inmueble inscrito en la partida electrónica N° 43252534 del Registro de Predios de Lima.

El registrador público formula tacha sustantiva señalando que, de la revisión de la indicada partida se advierte que el titular registral es Jorge Ricardo Chávez Rivas; por lo que, no hay tracto sucesivo.

Por su parte, el recurrente manifiesta que no se ha tenido en cuenta que la compraventa sub materia es del 08/03/1990; por lo que, la compraventa a favor de Jorge Ricardo Chávez Rivas se realizó cuando la Inmobiliaria Rejavot S.A. no era propietaria.

En tal sentido, corresponde a esta instancia determinar si -en el presente caso- se cumple con el principio de tracto sucesivo y si resulta procedente la inscripción solicitada.

8. En caso *sub examine* se ha presentado una escritura pública de compraventa del 08/03/1990 otorgada ante notario de Lima Julio Antonio Del Pozo Valdez, en la cual se indica lo siguiente:

“(…)

MINUTA: N° 280:

Señor Notario Doctor Julio Antonio Del Pozo Valdez.

Sírvase Usted insertar en su Registro de Escrituras Públicas, una de Compra Venta de inmueble (...), que celebran: de una parte y como

## RESOLUCIÓN No. - 1707-2023-SUNARP-TR

6

Vendedora, Inmobiliaria Rejavot S.A. (...); y por la otra, como comprador, el Señor César Alberto Coronel Chávez, (...):

PRIMERO.- Inmobiliaria Rejavot S.A. es propietaria del Departamento Número 505, situado en el 5to. Piso, (...) del Distrito de La Victoria de esta capital. Tiene un área de 43.95 m2. (...)

SEGUNDO.- Inmobiliaria Rejavot S.A. adquirió el terreno de los señores Julio Deneumoster e Isaac Sirosky W. sus anteriores propietarios a mérito de la escritura de compra venta otorgada el 8 de agosto de 1959 ante el Notario Doctor Manuel Réategui M., habiéndose inscrito la traslación de dominio a fojas 285 del tomo 1050 asiento 1 del Registro de Propiedad de Lima.- (...)

TERCERO.- Por la presente escritura, Inmobiliaria Rejavot S.A. dá en venta real y enajenación perpetua al Comprador el Departamento descrito en la cláusula primera, (...).”

Como se puede advertir se celebra un contrato de compraventa respecto del departamento 505, que otorga Inmobiliaria Rejavot S.A. a favor de César Alberto Coronel Chávez.

**9.** Ahora, como ya se mencionó en el rubro IV (Antecedente registral) de esta resolución, en la ficha N° 122283 que continúa en la partida N° 43252534 del Registro de Predios de Lima se realizaron las siguientes inscripciones en cuanto a la titularidad del predio:

- En el asiento 1-c) de la citada ficha se encuentra inscrito el predio a favor de la Inmobiliaria Rejavot S.A.
- En el asiento C0001 se encuentra inscrita registrado lo siguiente:

**“COMPRAVENTA: JORGE RICARDO CHAVEZ RIVAS**, soltero, identificado con D.N.I. N° 09999293, ha adquirido el dominio del inmueble inscrito en la presente partida, en mérito a la compraventa celebrada con la anterior propietaria INMOBILIARIA REJAVOT S.A., por el precio de US\$ 11,000.00 Dólares Americanos, íntegramente pagados. Así consta en la escritura pública del 24/08/2022, otorgada ante notario de Lima, Ricardo José Barba Castro. Kárdex N° 56254. El título fue presentado el 31/08/2022 a las 12:36:38 PM horas, bajo el N° 2022-02560117 (...).”

De lo expuesto, se puede apreciar que la titularidad del predio inscrito en la partida N° 43252534 del Registro de Predios de Lima lo ostenta Jorge Ricardo Chávez Rivas, y no a Inmobiliaria Rejavot S.A.

**10.** En ese sentido, como ya se señaló, el artículo X del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos regula el principio de prioridad excluyente, en virtud del cual no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior, prohibición que alcanza también a los títulos pendientes de inscripción.

En el presente caso, si bien la compraventa que se pretende inscribir tiene fecha anterior a la compraventa inscrita, no puede acceder al Registro

porque ser incompatible con el antecedente registral. .

Estando a lo acordado por unanimidad,

Con la intervención de los vocales (s) Rocío Zulema Peña Fuentes autorizada por Resolución N° 056-2023-SUNARP/PT del 13/3/2023 y Jesús David Vásquez Vidal autorizado mediante Resolución N° 082-2023-SUNARP/PT del 11/4/2023.

Estando a lo acordado por unanimidad;

**VII. RESOLUCIÓN**

**CONFIRMAR** la tacha sustantiva formulada por el registrador del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

**Fdo.**

**ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO**

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

**ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES**

Vocal (s) del Tribunal Registral.

**JESÚS DAVID VÁSQUEZ VIDAL**

Vocal (s) del Tribunal Registral