

ABC

DEL DERECHO REGISTRAL



LEX & IURIS
GRUPO EDITORIAL

ABC DEL DERECHO REGISTRAL

Impreso en Perú

Printed in Peru



Editado por:

© **Grupo Editorial Lex & Iuris SAC**

Jr. Miguel Aljovín 203 Lima, Perú

Whatsapp 983 278 612

Correo electrónico: ventas@grupolexiuris.com

Sitio web: www.grupolexiuris.com

Primera edición: agosto 2026

Tiraje: 1000 ejemplares

Diseño de carátula: Carlos García

Impresión: Talleres gráficos del Grupo Editorial Lex & Iuris SAC

Prohibida la reproducción total o parcial de este libro por cualquier medio sin autorización de la editorial.

ISBN: 978-612-4334-75-7

Hecho el Depósito Legal en la Biblioteca Nacional del Perú n. ° 2026-09482

Impreso en:

Talleres Gráficos de la Editorial Lex & Iuris

Jr. Miguel Aljovín 203, Lima, Lima, Lima.

Agosto 2026

ÍNDICE

Presentación	29
Introducción	31

PARTE I FUNDAMENTOS DEL DERECHO REGISTRAL

CAPÍTULO I	37
DERECHO REGISTRAL	37
1.1. Definición de Derecho Registral	38
1.2. Concepto y naturaleza jurídica del Derecho Registral	41
1.2.1. Naturaleza jurídica del Derecho Registral	41
1.3. Autonomía científica del Derecho Registral	45
1.4. Características principales del Derecho Registral	47
1.5. Objeto y finalidad del Derecho Registral	49
1.6. Diferencias del Derecho Registral con otras ramas jurídicas	51
1.7. Derecho Registral material y Derecho Registral formal	52
1.8. Tendencias modernas del Derecho Registral	54
CAPÍTULO II	57
SISTEMAS REGISTRALES COMPARADOS	57
2.1. Sistema registral francés	58
2.2. Sistema registral alemán	58



2.3.	Sistema registral australiano (Sistema Torrens).....	59
2.4.	Sistema registral español.....	60
2.5.	Sistema registral peruano.....	60
2.6.	Ventajas y desventajas de cada sistema.....	62
2.6.1.	El sistema francés (sistema de transcripción).....	62
2.6.2.	El sistema alemán (Grundbuch).....	63
2.6.3.	El sistema australiano o Torrens.....	65
2.6.4.	El sistema español.....	66
2.6.5.	El sistema registral peruano.....	67
2.6.6.	Cuadro comparativo de los sistemas registrales.....	69
2.7.	Influencia del sistema español en Perú.....	70
2.7.1.	El Código Civil de 1852 y el vacío registral inicial.....	70
2.7.2.	La Ley Hipotecaria española de 1861 y su proyección americana.....	70
2.7.3.	El Código Civil de 1936: influencia germánica limitada por la falta de catastro.....	71
2.7.4.	El Código Civil de 1984 y la creación de la SUNARP.....	71
2.7.5.	La fe pública registral: del artículo 34 de la Ley Hipotecaria española al artículo 2014 del Código Civil peruano.....	72
CAPÍTULO III.....		73
PRINCIPIOS REGISTRALES.....		73
3.1.	Concepto y función de los principios registrales.....	73
3.2.	Principio de rogación.....	74
3.3.	Principio de titulación auténtica.....	74
3.4.	Principio de legalidad.....	75
3.5.	Principio de tracto sucesivo.....	75
3.6.	Principio de especialidad.....	76
3.7.	Principio de Prioridad Preferente.....	77
3.7.1.	Caso práctico.....	77
3.8.	Principio de Prioridad Excluyente.....	77
3.8.1.	Caso práctico.....	77
3.9.	Principio de Legitimación.....	78
3.9.1.	Caso práctico.....	78
3.10.	Principio de Fe Pública Registral (Buena Fe Pública Registral).....	78



3.10.1. Caso práctico.....	79
3.11. Principio de Publicidad.....	79
3.11.1. Caso práctico.....	79
3.12. Principio de Impenetrabilidad.....	79
3.12.1. Caso práctico.....	80
3.13. Principio de Oponibilidad.....	80
3.13.1. Caso práctico.....	80
3.14. Cuadro resumen comparativo.....	81
3.15. Caso práctico general.....	81

PARTE II

ORGANIZACIÓN DEL SISTEMA REGISTRAL PERUANO

CAPÍTULO IV	85
LA SUNARP Y EL SISTEMA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	85
4.1. Naturaleza jurídica de la SUNARP.....	85
4.2. Organización administrativa.....	87
4.3. Funciones de la SUNARP.....	88
4.4. Tribunal Registral.....	89
4.4.1. Los precedentes de observancia obligatoria.....	90
4.4.2. Función del Tribunal Registral en el sistema de fuentes registra- les.....	91
4.5. Zonas registrales.....	92
4.6. Competencia registral.....	93
4.7. Modernización y digitalización registral.....	94
4.8. Organigrama práctico.....	95
4.9. Procedimiento interno de inscripción.....	96
4.9.1. Presentación del título.....	97
4.9.2. Calificación registral.....	97
4.9.3. Observación, tacha y liquidación de derechos registrales.....	97
4.9.4. Inscripción y extensión del asiento registral.....	98
4.9.5. Publicidad registral.....	98



4.9.6. Recursos administrativos: la apelación ante el Tribunal Registral...	98
CAPÍTULO V	101
TÍTULOS REGISTRALES Y PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN	101
5.1. Concepto de título.....	101
5.2. Clases de títulos.....	102
5.3. Presentación del título.....	103
5.4. Asiento de presentación.....	104
5.5. Calificación registral.....	104
5.6. Observación.....	105
5.7. Tacha sustantiva y tacha especial.....	106
5.7.1. Tacha sustantiva.....	106
5.7.2. Tacha especial.....	107
5.8. Liquidación de derechos registrales.....	108
5.9. Subsanación.....	108
5.10. Inscripción.....	109
5.11. Vigencia del asiento de presentación.....	110
5.12. Modelos prácticos.....	110
5.12.1. Escrito de subsanación.....	111
5.12.2. Reingreso de título.....	112
5.12.3. Solicitud registral.....	113
5.13. Flujograma.....	113
5.14. Procedimiento completo de inscripción.....	115
CAPÍTULO VI	117
LA CALIFICACIÓN REGISTRAL	117
6.1. Concepto y alcance.....	117
6.2. Facultades del registrador.....	118
6.3. Límites de la calificación.....	119
6.4. Control de legalidad.....	120
6.5. Calificación de documentos judiciales.....	120
6.6. Calificación de documentos notariales.....	122
6.7. Responsabilidad del registrador.....	122
6.8. Criterios jurisprudenciales.....	123



6.9. Casos reales comentados.....	125
6.9.1. Caso 1: Medida cautelar sobre predio ya transferido	125
6.9.2. Caso 2: Escritura pública otorgada en proceso judicial	125
6.9.3. Caso 3: Quórum insuficiente en la elección de directorio	126
6.9.4. Caso 4: Exigencia indebida de archivo digital en independiza- ción de predios.....	126
6.10. Errores frecuentes en la práctica registral.....	127

PARTE II

REGISTROS JURPÍDICOS EN EL PERÚ

CAPÍTULO VII.....	131
REGISTRO DE PREDIOS.....	131
7.1. La partida registral.....	132
7.1.1. Estructura del asiento registral	132
7.1.2. Principios registrales aplicables	133
7.2. Inmatriculación.....	133
7.2.1. Vías para inmatricular un predio	134
7.2.2. Riesgos y exigencias probatorias	134
7.3. Independización.....	135
7.3.1. Supuestos de independización.....	135
7.3.2. Efectos jurídicos.....	135
7.4. Acumulación.....	136
7.4.1. Requisitos y flexibilización reciente	136
7.4.2. Recomendaciones prácticas	136
7.5. Declaratoria de fábrica.....	137
7.5.1. Vías de declaratoria de fábrica.....	137
7.5.2. Vinculación con el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.....	138
7.6. Reglamento interno	138
7.6.1. Contenido mínimo	138
7.6.2. Modificación del reglamento interno.....	138



7.7.	Hipoteca.....	139
7.7.1.	Requisitos de validez y constitución.....	139
7.7.2.	Particularidades registrales.....	140
7.7.3.	Extinción de la hipoteca.....	140
7.8.	Compraventa.....	140
7.8.1.	Calificación registral de la compraventa.....	141
7.8.2.	Cláusulas frecuentes con incidencia registral.....	141
7.9.	Donación.....	142
7.9.1.	Aspectos relevantes para la calificación registral.....	142
7.10.	Anticipo de legítima.....	142
7.10.1.	Naturaleza jurídica y formalidad registral.....	143
7.10.2.	Efectos en la partición hereditaria.....	143
7.11.	Prescripción adquisitiva de dominio.....	143
7.11.1.	Vías procedimentales.....	144
7.11.2.	Efectos registrales.....	144
7.11.3.	Cuestiones controvertidas en la práctica registral.....	145
7.12.	Rectificación de áreas y linderos.....	145
7.12.1.	Las tres vías de rectificación.....	145
7.12.2.	Vinculación con otros trámites.....	146
7.13.	Transferencia por sucesión.....	146
7.13.1.	Sucesión testamentaria.....	147
7.13.2.	Sucesión intestada.....	147
7.13.3.	Partición y adjudicación registral.....	147
7.14.	Casos prácticos integrales.....	148
7.14.1.	Caso 1: Proyecto inmobiliario con acumulación, independización y reglamento interno.....	148
7.14.2.	Caso 2: Venta con reserva de propiedad y constitución simultánea de hipoteca.....	148
7.14.3.	Caso 3: Anticipo de legítima con discrepancia de área y posterior sucesión.....	149
7.15.	Esquemas de partidas registrales.....	149
7.15.1.	Esquema general de la partida.....	149
7.15.1.	Ejemplo esquemático de sucesión de asientos.....	150



7.16. Análisis de observaciones frecuentes.....	150
7.16.1. Observaciones por discrepancia de áreas y linderos.....	151
7.16.2. Observaciones por incumplimiento del tracto sucesivo.....	151
7.16.3. Observaciones por defectos de representación o capacidad.....	151
7.16.4. Observaciones por indeterminación del acto o de la obligación garantizada.....	151
7.16.5. Observaciones vinculadas a modificaciones normativas recientes.....	151
CAPÍTULO VIII.....	153
REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS.....	153
8.1. Asociaciones.....	153
8.1.1. Constitución e inscripción.....	154
8.1.2. Gobierno.....	154
8.2. Fundaciones.....	154
8.2.1. Características principales.....	154
8.2.2. Inscripción registral:.....	155
8.3. Comités.....	155
8.3.1. Aspectos registrales.....	155
8.4. Sociedades.....	155
8.5. Constitución de empresas.....	156
8.6. Poderes y representación.....	157
8.6.1. Inscripción de poderes:.....	157
8.6.2. Requisitos para la inscripción de un poder:.....	157
8.7. Modificación de estatuto.....	158
8.7.1. Procedimiento.....	158
8.8. Nombramiento y revocación de gerentes.....	158
8.8.1. Nombramiento.....	158
8.8.2. Revocación.....	159
8.9. Disolución y liquidación.....	159
8.9.1. Causales de disolución (en sociedades).....	159
8.9.2. Proceso.....	159
8.10. Modelos de actas.....	160

8.10.1.	Acta de constitución de asociación.....	160
8.10.2.	Minuta de constitución de sociedad anónima cerrada (S.A.C.)	163
8.10.3.	Acta de modificación de estatuto (aumento de capital social)	165
8.10.4.	Acta de revocación y nombramiento de gerente general.....	167
8.10.5.	Acta de disolución anticipada y nombramiento de liquidador	169
8.11.	Casos registrales empresariales.....	171
8.11.1.	Caso 1: Denominación duplicada.....	171
8.11.2.	Caso 2: Falta de facultades del representante	171
8.11.3.	Caso 3: Modificación estatutaria sin quórum.....	171
8.11.4.	Caso 4: Poder revocado no inscrito.....	172
8.11.5.	Caso 5: Disolución y liquidación sin publicación.....	172
CAPÍTULO IX.....		173
REGISTRO DE PERSONAS NATURALES.....		173
9.1.	Mandatos y poderes.....	174
9.2.	Sucesiones intestadas.....	175
9.3.	Testamentos	177
9.4.	Separación de patrimonios.....	177
9.5.	Uniones de hecho	178
9.6.	Tutela y curatela	180
9.7.	Medidas de apoyo.....	180
9.8.	Casos notariales y registrales.....	182
9.8.1.	Caso 1: Nombramiento de tutor por escritura pública.....	182
9.8.2.	Caso 2: Designación de apoyo a persona previamente interdic- tada.....	182
9.8.3.	Caso 3: Poder otorgado por persona natural a favor de una per- sona jurídica	183
9.8.4.	Caso 4: Aclaración de sustitución de régimen patrimonial.....	183
9.8.5.	Caso 5: Sustitución de régimen patrimonial entre convivientes	184
9.9.	Esquemas procedimentales.....	184
9.9.1.	Sucesión intestada por vía notarial.....	184
9.9.2.	Designación de medidas de apoyo	185



CAPÍTULO X	187
REGISTRO VEHICULAR Y DE BIENES MUEBLES	187
10.1. Características del registro mobiliario.....	188
10.1.1. Principios registrales aplicables al Registro de Propiedad Vehicular.....	188
10.1.2. La calificación registral y su alcance.....	189
10.1.3. Bienes excluidos y bienes especiales.....	189
10.2. Transferencia vehicular.....	189
10.2.1. Requisitos de calificación.....	190
10.2.2. El principio de tracto sucesivo en la jurisprudencia registral.....	190
10.2.3. Transferencia por sucesión.....	191
10.3. Garantía mobiliaria.....	191
10.3.1. De la Ley n.º 28677 al Decreto Legislativo n.º 1400.....	191
10.3.2. Reglas de transición.....	192
10.3.3. La discusión doctrinal sobre la ausencia de calificación registral..	193
10.3.4. Extensión y objeto de la garantía mobiliaria.....	193
10.4. Embargos sobre bienes muebles.....	193
10.4.1. Modalidades de embargo con incidencia registral.....	194
10.4.2. Calificación registral del embargo sobre bien inscrito a nombre de un tercero.....	194
10.4.3. Compatibilidad del embargo con el título ya inscrito.....	195
10.5. Prenda vehicular.....	195
10.5.1. Evolución normativa.....	195
10.5.2. Constitución de la garantía sobre el vehículo bajo el régimen vigente hasta febrero de 2025.....	196
10.5.3. Prescripción adquisitiva de vehículos y su incidencia en las garantías preexistentes.....	196
10.6. Levantamiento de cargas.....	197
10.6.1. Vías de levantamiento.....	197
10.6.2. Efectos del levantamiento y precisión conceptual.....	198
10.6.3. Levantamiento de garantías mobiliarias bajo el nuevo régimen.....	198
10.7. Casos prácticos.....	199
10.7.1. Caso 1: Cadena de ventas no inscritas de un vehículo usado.....	199

10.7.2.	Caso 2: Embargo sobre vehículo no inscrito a nombre del ejecutado	199
10.7.3.	Caso 3: Prescripción adquisitiva notarial de un vehículo mayor con partida ya inscrita	199
10.7.4.	Caso 4: Garantía mobiliaria constituida en enero de 2025 y ejecutada en 2026	200
10.8.	Esquemas de inscripción	200
10.8.1.	Estructura de la partida del Registro de Propiedad Vehicular	200
10.8.2.	Ejemplo esquemático de sucesión de asientos	201
10.8.3.	Ejemplo esquemático de saneamiento por prescripción adquisitiva	203

PARTE IV

PUBLICIDAD Y SEGURIDAD JURÍDICA

CAPÍTULO XI	209
PUBLICIDAD REGISTRAL	209
11.1. Concepto	209
11.2. Clases de publicidad	210
11.3. Publicidad material	210
11.4. Publicidad formal	211
11.5. Certificados registrales	212
11.6. Copias literales	213
11.7. Búsquedas catastrales	214
11.8. Publicidad electrónica	215
11.9. Guía práctica de solicitudes SUNARP	216
11.10. Casos del Tribunal Registral peruano	218
11.10.1. Caso 1: Extensión de la publicidad formal a asientos no transcritos a ficha	218
11.10.2. Caso 2: Cómputo de plazos y presunción de conocimiento	218
11.10.3. Caso 3: Publicidad formal como efectivización de la cognoscibilidad general	219
11.10.4. Caso 4: Límites de la rectificación frente a la publicidad de la titularidad inscrita	219
11.10.5. Caso 5: Información protegida por el derecho a la intimidad	220



CAPÍTULO XII	221
FE PÚBLICA REGISTRAL Y PROTECCIÓN DEL TERCERO	221
12.1. Concepto	222
12.1.1. Naturaleza jurídica: entre la apariencia y la seguridad del tráfico ...	222
12.1.2. Fundamento: seguridad jurídica dinámica frente a seguridad jurídica estática	223
12.1.3. Distinción respecto de figuras afines	223
12.2. Requisitos de la buena fe	224
12.2.1. Los cinco requisitos fijados por el Tribunal Constitucional	224
12.2.2. Onerosidad del acto de adquisición	224
12.2.3. Buena fe subjetiva: presunción y prueba en contrario	224
12.2.4. El estándar de diligencia exigible: ¿basta con revisar el asiento vigente?	225
12.2.5. Inscripción del propio derecho del tercero	225
12.3. Tercero registral	226
12.3.1. Elementos que configuran al tercero registral	226
12.3.2. El tercero registral frente al tercero civil	226
12.3.3. Precedentes del Tribunal Registral sobre la posesión como mecanismo publicitario alternativo	227
12.4. Adquisición a non domino	227
12.4.1. Adquisición a non domino de bienes muebles: el artículo 948 del Código Civil	227
12.4.2. Adquisición a non domino de bienes inmuebles: el artículo 2014 del Código Civil	228
12.4.3. Otros supuestos de adquisición a non domino en el ordenamiento peruano	228
12.5. Conflictos entre titular real y tercero registral	229
12.5.1. El conflicto paradigmático: propiedad no inscrita frente a embargo inscrito	229
12.5.2. El VII Pleno Casatorio Civil (Casación n.º 3671-2014, Lima)	229
12.5.3. Críticas doctrinales al criterio adoptado	230
12.5.4. Usucapión frente a tercero registral	230
12.6. Jurisprudencia relevante de la Corte Suprema	231
12.6.1. Sobre la falsificación de títulos y la nulidad radical	231

12.6.2.	Sobre la validez de hipotecas constituidas por cónyuges sobre bienes sociales	231
12.6.3.	Sobre la posesión como límite a la buena fe registral	232
12.6.4.	Síntesis: hacia una fe pública registral matizada por la diligencia..	232
12.7.	Precedentes del Tribunal Registral.....	233
12.7.1.	Interpretación de los alcances de la fe pública registral tras la Ley n.º 30313.....	233
12.7.2.	Publicidad posesoria como sustituto registral en bienes muebles no inscritos.....	233
12.7.3.	Precedente sobre certificado negativo de catastro y su relación con la seguridad jurídica.....	233
12.7.4.	La calificación registral como filtro previo a la fe pública registral..	234
12.8.	Casos emblemáticos comentados.....	234
12.8.1.	Caso 1: Tercería de propiedad con documento de fecha cierta anterior al embargo.....	234
12.8.2.	Caso 2: Hipoteca constituida por cónyuge que figura como único titular registral.....	235
12.8.3.	Caso 3: Adquisición a non domino de un vehículo con documentación aparentemente regular.....	235
12.8.4.	Caso 4: Falsificación de la escritura pública de transferencia.....	235
12.8.5.	Caso 5: Concurrencia de acreedores sobre un mismo inmueble..	236

PARTE V

PROCEDIMIENTOS ESPECIALES Y CONTROVERSIAS

CAPÍTULO XIII	239
RECTIFICACIÓN Y SANEAMIENTO REGISTRAL	239
13.1. Error material	240
13.2. Error de concepto	241
13.2.1. Cuadro comparativo: error material y error de concepto.....	242
13.3. Rectificación administrativa.....	242
13.4. Saneamiento físico legal.....	243
13.5. Duplicidad de partidas.....	245



13.6. Cierre de partidas	246
13.7. Reconstrucción registral	247
13.8. Casos prácticos de saneamiento	248
13.8.1. Caso 1: Rectificación de error material en el nombre del titular	249
13.8.2. Caso 2: Rectificación de área por error de cálculo matemático	249
13.8.3. Caso 3: Cierre de partida por duplicidad con superposición parcial	249
13.8.4. Caso 4: Improcedencia de reconstrucción sin agotar medios probatorios	250
13.8.5. Caso 5: Límite de la rectificación frente a la intangibilidad de los asientos	250
13.8.6. Caso 6: Saneamiento físico legal de una posesión informal urbana	251
CAPÍTULO XIV	253
RECURSOS IMPUGNATORIOS EN SEDE REGISTRAL	253
14.1. Reconsideración	254
14.1.1. Inaplicabilidad general de la reconsideración frente a la calificación registral	254
14.1.2. La reconsideración especial de la suspensión del asiento de presentación	255
14.1.3. Reconsideración conforme a la Ley n.º 27444 en el ámbito de la publicidad registral y otros actos administrativos generales	255
14.2. Apelación registral	256
14.2.1. Supuestos de procedencia	256
14.2.2. Plazo de interposición	256
14.2.3. Tramitación: primera y segunda instancia	257
14.2.4. El segundo recurso de apelación	257
14.2.5. Requisitos formales del escrito de apelación	258
14.3. Tribunal Registral	258
14.3.1. Organización y sedes	258
14.3.2. El Pleno Registral	259
14.3.3. Plazos de resolución: síntesis	259
14.4. Precedentes de observancia obligatoria	260
14.4.1. Función y alcance	260

14.4.2.	Ejemplos de precedentes de observancia obligatoria relevantes.....	260
14.4.3.	Distinción entre precedente y acuerdo plenario.....	261
14.5.	Jurisprudencia administrativa registral.....	261
14.5.1.	Sobre los alcances del artículo 142 del reglamento.....	261
14.5.2.	Sobre la autonomía del plazo de apelación registral frente al Código Procesal Civil.....	262
14.5.3.	Sobre la reconsideración en el ámbito de la publicidad registral.....	262
14.5.4.	Sobre la elevación inmediata en supuestos de tacha especial.....	262
14.6.	Modelos de apelación.....	263
14.6.1.	Modelo de apelación contra observación sustantiva.....	263
14.6.2.	Modelo de segundo recurso de apelación (artículo 162 del RGRP).....	266
14.7.	Estrategias prácticas para abogados.....	269
14.7.1.	Diligencia previa a la presentación del título.....	269
14.7.2.	Gestión del plazo de apelación.....	269
14.7.3.	Redacción estratégica del escrito de apelación.....	269
14.7.4.	Previsión del segundo recurso.....	270
14.7.5.	Alternativa contencioso-administrativa.....	270
14.8.	Casos prácticos.....	271
14.8.1.	Caso 1: Observación por incumplimiento del tracto sucesivo, apelación exitosa.....	271
14.8.2.	Caso 2: Tacha especial mal calificada como observación ordinaria.....	271
14.8.3.	Caso 3: Segundo recurso de apelación presentado fuera de plazo.....	271
14.8.4.	Caso 4: Reconsideración indebidamente planteada frente a una observación sustantiva.....	272
14.9.	Esquemas del procedimiento impugnatorio.....	272
14.9.1.	Esquema general del recurso de apelación registral.....	272
14.9.2.	Esquema del procedimiento de tacha especial (artículo 43-A).....	273
14.9.3.	Cuadro comparativo: reconsideración versus apelación en sede registral.....	274



CAPÍTULO XV	275
RESPONSABILIDAD CIVIL, ADMINISTRATIVA Y PENAL EN MATERIA REGISTRAL	275
15.1. Responsabilidad del registrador	275
15.2. Responsabilidad notarial	276
15.3. Fraude registral	278
15.4. Falsificación documental	279
15.4.1. Cuadro comparativo de los delitos contra la fe pública aplicables al fraude registral	280
15.5. Suplantación de identidad	280
15.6. Lavado de activos y registros públicos	281
15.7. Medidas preventivas	282
15.8. Protocolo de reacción ante un fraude detectado	283
15.9. Casos reales peruanos	284
15.9.1. Caso 1: Responsabilidad penal del notario por instrumentos en blanco	284
15.9.2. Caso 2: Consumación de la falsedad ideológica con la sola firma	285
15.9.3. Caso 3: Concurso aparente entre falsedad ideológica y falsedad genérica	285
15.9.4. Caso 4: Modalidad de fraude mediante segunda y tercera venta	285
15.9.5. Caso 5: Crecimiento de la afiliación a Alerta Registral	286
15.9.6. Análisis doctrinario	286
15.10. Cuadros y esquemas de repaso para el estudio	287
15.10.1. Responsabilidad del registrador y del notario, por planos	288
15.10.2. Delitos contra la fe pública más relevantes en materia registral	288
15.10.3. Medidas preventivas de la SUNARP frente al fraude registral	289
15.10.4. Esquema: líneas de control frente al fraude registral	289

PARTE VI

DERECHO REGISTRAL APLICADO

CAPÍTULO XVI	293
LITIGACIÓN ESTRATÉGICA EN MATERIA REGISTRAL	293
16.1. Marco conceptual: relación entre el proceso judicial y el sistema registral ..	294
16.1.1. El principio de legitimación registral (artículo 2013 del Código Civil)	294
16.1.2. El principio de rogación y los límites de la calificación registral frente a mandatos judiciales	294
16.1.3. Esquema: de la controversia extrarregistral al asiento registral	295
16.2. La demanda de nulidad de asiento registral	295
16.2.1. Naturaleza jurídica: nulidad del acto jurídico versus nulidad del asiento	295
16.2.2. Vía procesal, competencia y legitimidad	296
16.2.3. Esquema de la estructura de la demanda	296
16.2.4. Jurisprudencia relevante	297
16.2.4. Caso práctico 1: doble transferencia con título falsificado	297
16.3. La acción de mejor derecho de propiedad	298
16.3.1. Naturaleza jurídica	298
16.3.2. Esquema comparativo: mejor derecho de propiedad, reivindicación y tercera	299
16.3.3. Caso práctico 2: doble venta del mismo predio	299
16.4. La cancelación de asiento registral	300
16.4.1. Vías para obtener la cancelación	300
16.4.2. Imprescriptibilidad de la pretensión de cancelación vinculada al derecho de propiedad	300
16.4.3. Procedimiento especial de la Ley n.º 30313	300
16.4.4. Esquema de procedimiento administrativo de cancelación (Ley n.º 30313)	301
16.4.5. Caso práctico 3: cancelación por suplantación de identidad	302
16.5. Medidas cautelares registrales	302
16.5.1. Anotación de demanda	302
16.5.2. Embargo en forma de inscripción	302



16.5.3. Presentación electrónica: el Sistema de Intermediación Digital (SID-SUNARP).....	303
16.5.4. Caducidad y renovación de las medidas cautelares.....	303
16.5.5. Esquema: requisitos formales del parte judicial para medidas cautelares.....	304
16.5.6. Caso práctico 4: embargo sobre bien no inscrito a nombre del deudor.....	304
16.6. Estrategias procesales en litigación registral.....	305
16.6.1. Selección de la vía procedimental adecuada.....	305
16.6.2. Acumulación de pretensiones.....	305
16.6.3. Anticipación registral antes de litigar.....	305
16.6.4. Coordinación entre la pretensión de fondo y la medida cautelar.....	305
16.7. La relación entre el Poder Judicial y la SUNARP.....	306
16.7.1. Calificación registral de mandatos judiciales.....	306
16.7.2. El encauzamiento de mandatos judiciales.....	306
16.7.3. Esquema: flujo de coordinación Poder Judicial – SUNARP.....	306
16.8. Casos prácticos integrales.....	307
16.8.1. Caso integral 1: conflicto sucesorio con inscripción de acciones y derechos.....	307
16.8.2. Caso integral 2: superposición de áreas y desalojo encubierto.....	308
16.8.3. Caso integral 3: coordinación entre medida cautelar penal y proceso civil de nulidad.....	308
CAPÍTULO XVII.....	311
CONTRATACIÓN MODERNA Y REGISTRO ELECTRÓNICO.....	311
17.1. Introducción: del papel al bit.....	311
17.2. Firma digital: naturaleza jurídica y funcionamiento.....	312
17.2.1. Elementos que la componen.....	312
17.2.2. La firma digital en la práctica notarial-registral.....	313
17.3. SID-SUNARP: el Sistema de Intermediación Digital.....	313
17.3.1. Módulos del SID-SUNARP.....	313
17.4. El título electrónico y el asiento registral digital.....	315
17.5. Distinción conceptual clave.....	315
17.6. Blockchain y registros públicos.....	316

17.6.1.	Experiencias comparadas.....	316
17.6.2.	El debate doctrinal: ¿puede blockchain sustituir la fe pública registral?	317
17.7.	Inteligencia artificial aplicada al registro	318
17.7.1.	¿Qué hace “Julio”?	318
17.7.2.	Implicancias jurídicas del uso de IA en sede registral	319
17.8.	Retos del registro digital.....	320
17.8.1.	Brecha digital y acceso efectivo	320
17.8.2.	Ciberseguridad y continuidad del servicio	320
17.8.3.	Protección de datos personales	321
17.8.4.	Valor probatorio y litigiosidad	321
17.8.5.	Interoperabilidad institucional.....	321
17.9.	Esquemas tecnológicos del registro electrónico.....	321
17.10.	Casos modernos y jurisprudencia registral comparada	322
17.10.1.	Cuestionario de autoevaluación	324
CAPÍTULO XVIII		325
TALLER PRÁCTICO REGISTRAL		325
18.1.	Cómo leer una partida registral.....	325
18.1.1.	Los seis rubros de la partida registral de un predio.....	326
18.1.2.	Buenas prácticas para la lectura de una partida registral	327
18.2.	Cómo detectar riesgos legales	328
18.3.	Cómo levantar observaciones	329
18.4.	Cómo preparar títulos inscribibles.....	330
18.5.	Checklist registral para abogados.....	331
18.5.1.	Etapas de due diligence registral (antes de contratar)	331
18.5.2.	Etapas de formalización del acto	331
18.5.3.	Etapas de presentación y calificación.....	332
18.5.4.	Etapas posteriores a la inscripción.....	332
18.6.	Simulación integral de procedimiento registral.....	332
18.6.1.	Datos del caso simulado.....	332
18.6.2.	Desarrollo paso a paso	333
18.7.	Talleres paso a paso.....	334
18.7.1.	Taller 1: Identificar el rubro correcto de una anotación	334



18.7.2. Taller 2: Clasificar una observación como fundada o infundada.....	334
18.7.3. Taller 3: Redactar un escrito de subsanación.....	334
18.7.4. Taller 4: Simular una calificación registral	335
18.8. Casos integradores	335
18.8.1. Caso integrador 1: Compra de un predio con poder cuestionable.....	335
18.8.2. Caso integrador 2: Duplicidad detectada durante el due diligence	336
18.8.3. Caso integrador 3: Presunta suplantación detectada por Alerta Registral.....	336
Conclusiones.....	337
Referencias bibliográficas.....	341