

LA PETICIÓN DE REGISTRO: FUNDAMENTO, NATURALEZA Y EFECTOS EN EL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO BOLIVIANO

THE PETITION FOR REGISTRATION: LEGAL BASIS, NATURE, AND EFFECTS IN BOLIVIAN REAL ESTATE REGISTRAL LAW.

Edson Romel Saavedra Solari⁸

Presentado: 30 de octubre de 2025

Aceptado: 22 de noviembre de 2025

RESUMEN

El Derecho Registral boliviano no ha desarrollado suficientemente la figura de la petición de registro, pese a ser el acto esencial que inicia y estructura el procedimiento registral inmobiliario. Este estudio de enfoque doctrinal, normativo y jurisprudencial, sostiene que esta petición materializa el principio de rogación, por el cual el registrador sólo actúa a instancia de parte interesada. Derivado del Derecho hipotecario español e incorporado en la Ley de 1887, dicho principio garantiza la seguridad jurídica al subordinar la inscripción a la voluntad del titular y al control de legalidad del registrador, configurando un acto jurídico-administrativo que activa la calificación y la publicidad registral.

PALABRAS CLAVE:

Derecho registral, petición de registro, principio de rogación, seguridad jurídica, calificación registral.

59

ABSTRACT

Bolivian Registry Law has not sufficiently developed the concept of the registration request, despite being the essential legal act that initiates and structures the real estate registration procedure. This doctrinal, normative, and jurisprudential study argues that the registration request embodies the *principle of rogation*, under which the registrar acts only at the request of an interested party. Originating in Spanish mortgage law and incorporated through the 1887 Registration Law, this principle guarantees legal certainty by subjecting registration to the holder's will and to the registrar's control of legality, thus constituting a legal-administrative act that activates qualification and ensures registry publicity.

KEYWORDS:

Registry law, petition for registration, principle of rogation, legal certainty, registration qualification.

⁸ Abogado, MsC en Derecho Constitucional, profesión libre con especialidad en derecho constitucional, erss1117@gmail.com, cel.: 70104104, Código ORCID: 0009-0007-4879-5905

INTRODUCCIÓN

El Derecho Registral Inmobiliario constituye una rama especializada del Derecho Civil y del Derecho Administrativo, orientada a regular la publicidad, eficacia y protección de los derechos reales sobre bienes inmuebles. Su finalidad esencial es garantizar la certeza jurídica en el tráfico inmobiliario mediante un sistema de inscripción registral, que otorga certeza sobre la existencia del derecho y la legitimidad de su titular.

En esta línea, Díez-Picazo (2008) sostiene que los derechos reales representan una relación jurídica de poder directo sobre la cosa, otorgando a su titular una posición preferente frente a terceros. Esta noción resulta esencial para comprender que el acto rogado de inscripción no sólo persigue la inscripción formal, sino la consolidación de un derecho real dotado de eficacia *erga omnes* a través de la publicidad registral.

Como señala Gálvez Aliaga (2014), el Derecho Registral constituye el complemento esencial de la función notarial, ya que permite que los actos formalizados sean oponibles frente a terceros. En este sentido, el registro cumple una función instrumental de garantía jurídica al articular, junto con la publicidad y la oponibilidad, las fases necesarias para respaldar la certeza y la eficacia de los derechos reales en el tráfico jurídico.

Al respecto, Reina Tartièrre (2012) explica que el Derecho Registral Inmobiliario, históricamente concebido como Derecho Hipotecario, constituye una rama autónoma del orden jurídico encargada de disciplinar de manera integral la publicidad sobre el estado jurídico de los bienes inmuebles, garantizando la transparencia y la seguridad en el tráfico inmobiliario.

En este marco estructural normativo, emerge la petición, entendida como el acto jurídico inicial del procedimiento registral, mediante el cual una persona con interés legítimo solicita la inscripción de un título que contiene un acto traslativo, constitutivo, modificativo o extintivo de un derecho real. A través de este acto, el interesado solicita o promueve la intervención del registrador, quien, en ejercicio de su facultad calificadora, materializa la incorporación del título en el Folio Real, generando los efectos jurídicos de legalidad, publicidad, prelación y oponibilidad.

En la legislación boliviana, la solicitud registral se encuentra íntimamente vinculada al principio de rogación, en virtud del cual el registrador no actúa de oficio, sino únicamente a solicitud de parte interesada. Esta relación se halla consagrada en los artículos 8, 23 y 80 del D.S. N° 27957, el artículo 10 de la Ley de Inscripción de Derechos Reales de 1887 y el artículo 1546 del Código Civil boliviano. Dichas disposiciones establecen que la función registral es esencialmente rogada, de modo que el ejercicio de la publicidad jurídica depende de la voluntad del ciudadano, preservando la autonomía patrimonial y el equilibrio entre el interés privado y el interés público.

La petición de registro tiene como finalidad la conservación y protección de los derechos, como afirma Günther Gonzales Barrón (2015): "La función primaria del registro es la configuración de un título formal que acredita prima facie los derechos subjetivos, mientras que la función complementaria es la conservación y protección de esos mismos derechos a través de la apariencia".

Desde esta perspectiva, este requerimiento adquiere relevancia constitucional, jurídica y procedimental, al constituir un acto mediante el cual el

ciudadano ejerce su derecho fundamental de petición dentro del ámbito registral, conforme el artículo 24 de la CPE. Este derecho no sólo activa la competencia calificadora del registrador, sino que conforme al artículo 56 del mismo cuerpo legal, se garantiza la tutela efectiva del derecho de propiedad y la transparencia en la administración pública.

En consecuencia, el estudio de la petición registral reviste una importancia sustantiva para el desarrollo del Derecho Registral boliviano, ya que articula los principios de legalidad, rogación, publicidad y seguridad jurídica, conformando un sistema que conjuga la autonomía de la voluntad privada con la función calificadora del registrador.

METODOLOGÍA

El presente artículo científico adopta un enfoque cualitativo de carácter documental, sustentado en la revisión sistemática de fuentes doctrinales, normativas y jurisprudenciales nacional. Este enfoque permite interpretar los fundamentos conceptuales, históricos y jurídicos de la invocación de registro como acto inicial del procedimiento registral, así como su vinculación con los principios que estructuran el sistema de Derechos Reales en Bolivia.

Asimismo, se emplea el método dogmático-jurídico, propio de la investigación en Ciencias del Derecho, mediante el cual se analizan, interpretan y sistematizan las normas, principios y categorías que rigen la función registral. A través de este método se busca comprender el sentido normativo, la jerarquía y la coherencia interna del ordenamiento jurídico registral boliviano, poniendo especial énfasis en la interacción entre la voluntad del titular del derecho y la potestad calificadora del registrador.

61

RESULTADOS

Naturaleza Jurídica y Alcance de la Petición Registral

La **petición de registro** constituye un **acto jurídico-administrativo de naturaleza rogada**, mediante el cual la persona con **interés legítimo** solicita la inscripción de un título que involucra la transferencia o constitución de un **derecho real** ante la oficina de Registro de Derechos Reales. Su finalidad es promover la inscripción y abrir la competencia del registrador para que efectúe la **calificación registral**, conforme lo dispone el artículo 89 inciso i) del **D.S. N° 27957**.

Se la concibe como un **acto rogado de estructura trilateral**, integrado por el **peticionante**, el **registrador** y la **entidad registral**, quienes intervienen dentro de un marco procedimental reglado.

A partir de este razonamiento, Abella (2015) explica que el instrumento público, como soporte formal de la petición registral, sólo adquiere eficacia cuando ha sido autorizado por un funcionario competente, dentro de los límites de su jurisdicción y conforme a las solemnidades legales. Tal concepción se proyecta directamente sobre el ámbito registral, pues la validez de la petición depende de que el documento presentado como título cumpla con los requisitos de competencia y autenticidad que dotan de fe pública al acto.

Desde el punto de vista **subjetivo**, su origen radica en la **voluntad** del titular con interés legítimo para solicitarla, quien manifiesta su intención de promover el procedimiento de inscripción a través del derecho de petición oral. Este aspecto se

vincula directamente con la **autonomía de la voluntad** y el **principio de actuación rogada**, conforme a los cuales el registrador no actúa de oficio, sino a instancia de parte.

En cambio, desde una **dimensión objetiva o administrativa**, la petición se encuentra sujeta al cumplimiento de los **requisitos y formalidades** previstos en el **D.S. 27957** y en el **Manual de Procedimientos del Registro Público de Derechos Reales** (en adelante, el “Manual”), los cuales precisan los elementos de forma y documentación técnica que deben acompañar la solicitud.

El acto de rogación registral es, en esencia, el punto de convergencia entre la autonomía de la voluntad privada y la potestad calificadora del Estado a través del registrador, ambas orientadas a garantizar la protección jurídica en los actos traslativos de dominio o de constitución de derechos reales. Como bien observa Acosta Sánchez (2012), la tarea de calificación actúa como filtro técnico-jurídico del sistema registral, asegurando que solo los actos válidamente constituidos accedan al registro y produzcan efectos de publicidad.

Culminado el proceso de registro, tiene como efecto la publicidad del derecho inscrito. “La publicidad registral se puede definir como el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico”. (Barrón, 2013). De esta manera, la solicitud registral actúa como el punto de partida de la calificación y del proceso de publicidad registral.

Asimismo, con la presentación de la petición, se activa el **principio de prelación**, sea este **excluyente o preferente**, el cual determina la eficacia del asiento y la oponibilidad del derecho frente a terceros. En concordancia, el **artículo 57 del D.S. 27957** refuerza este principio al establecer que:

El que pudiendo pedir la anotación preventiva de un derecho dejare de hacerlo, no podrá después inscribirlo a su favor en perjuicio de un tercero que haya adquirido e inscrito otro derecho en fecha posterior a aquella en que pudo aquel pedir la anotación preventiva.

Este precepto pone en evidencia la trascendencia del requerimiento de inscripción como acto inicial del procedimiento, ya que **constituye una garantía de protección** frente a derechos incompatibles o preferentes. Así, la rogación no tiene un valor meramente formal, sino también **efectos sustantivos** que inciden en la **prelación y otorgando certeza legal** como finalidad del sistema registral.

En suma, la **naturaleza jurídica** del procedimiento iniciado por el interesado puede definirse como la de un **acto jurídico-administrativo de iniciación procedimental**, ejercido por parte legalmente interesada con plena autonomía, pero **sometido al control de legalidad** de la autoridad registral. Posee una **doble dimensión**, por un lado, la **manifestación de la libertad jurídica del particular**, quien busca la protección jurídica de su derecho real mediante la inscripción; por otro lado, **integra los efectos de publicidad y oponibilidad**, asegurando así la certeza jurídica y la seguridad del tráfico inmobiliario.

“El derecho real no se constituye por la mera voluntad de las partes, sino por la conjunción de la causa y la forma, siendo esta última el modo en que el ordenamiento jurídico exige la exteriorización del derecho, a fin de otorgarle eficacia frente a terceros”. (Lorenzetti, 2000).

Esta afirmación permite comprender que el acto rogado de inscripción no solo expresa la voluntad del titular, sino que también cumple la función de dotar de forma y publicidad al derecho, completando su proceso de perfeccionamiento jurídico ante la comunidad. Su esencia radica en ser el **punto de convergencia entre el derecho individual y la función garantista del Estado**, consolidando la garantía legal como **valor rector del Derecho Registral contemporáneo**.

Fundamento Constitucional del Derecho de Petición Registral

La CPE reconoce en su artículo 24 el derecho fundamental de toda persona a formular peticiones individuales o colectivas, de manera oral o escrita, con la finalidad de obtener una respuesta pronta, formal y oportuna, siendo el único requisito la identificación del solicitante. Este precepto consagra que la tutela efectiva de los derechos constituye uno de los pilares fundamentales del estado de derecho. El contenido de esta disposición es plenamente aplicable al ámbito registral, pues el ciudadano tiene derecho a solicitar inscripciones, anotaciones preventivas, certificaciones o cancelaciones ante la oficina de Derechos Reales, órgano técnico-administrativo encargado de respaldar la publicidad jurídica inmobiliaria. Por consiguiente, el registrador, como autoridad administrativa competente, tiene la obligación constitucional y reglamentaria de emitir una respuesta expresa y fundamentada a toda solicitud presentada, ya sea admitiéndola, o denegándola.

En el primer caso, la respuesta se materializa en la entrega del título y del folio real debidamente legalizado; en el segundo, mediante notificación formal al interesado con un decreto fundamentado, a fin de que éste ejerza su derecho a impugnar la decisión ante la autoridad jurisdiccional prevista en el artículo 42 del D.S. N° 27957. De este modo, el derecho de petición se configura en el ámbito registral como una garantía procedimental que asegura la transparencia, la motivación de los actos administrativos y el acceso a los medios recursivos establecidos por ley. El Tribunal Constitucional Plurinacional ha sostenido reiteradamente que el derecho de petición forma parte del núcleo esencial de los derechos civiles y políticos, y que su eficacia se extiende a todos los ámbitos de actuación del Estado, incluyendo el registral.

Así, la SCP 0142/2025-S3 de 28 de marzo estableció un criterio de enorme relevancia práctica, señalando que la respuesta “No puede quedar en la psiquis de la autoridad requerida para resolver la petición, ni al interior de la entidad a su cargo, sino que debe ser manifestada al peticionante, de modo que éste conozca los motivos de la negativa a su petición, los acepte o busque impugnarlos en otra instancia que le franquee la ley”.

Este razonamiento se adecua plenamente al procedimiento registral, en el que el peticionante tiene derecho a conocer las razones de la denegatoria de la inscripción o de la observación del título, de modo que pueda recurrir ante la autoridad llamada por ley para impugnar el rechazo, garantizando así el control de

legalidad y el debido proceso a fin de proteger los derechos patrimoniales. Bajo esta línea, la SC 218/01-R de 20 de marzo de 2001 precisó que el núcleo esencial del derecho de petición se traduce en el derecho a obtener una respuesta pronta y oportuna, en la que se resuelva la petición en sí misma. La jurisprudencia constitucional desarrolló, además, los elementos que debe reunir dicha respuesta:

- a) Pronta y oportuna, es decir, emitida dentro de los plazos establecidos por la ley o, en su defecto, dentro de un plazo razonable; y
- b) Formal, consistente en una respuesta escrita, debidamente comunicada o notificada, que permita a la parte interesada ejercer sus medios de defensa o interponer los recursos correspondientes.

Ambas sentencias constitucionales revelan que el derecho de petición registral no se agota en el simple acto de solicitar una inscripción, sino que comprende el derecho a recibir una respuesta motivada, clara y verificable, dentro de los plazos y formas establecidos por el ordenamiento jurídico. Este principio constitucional proyecta su eficacia sobre el derecho registral, orientando la actuación del registrador hacia la transparencia, celeridad y legalidad, en concordancia con los principios de seguridad jurídica, legalidad y publicidad. Bajo este contexto, el derecho de petición en materia registral constituye un puente entre la esfera subjetiva del administrado y la función pública registral, permitiendo que el ciudadano ejerza su derecho de acceso al registro y obtenga tutela efectiva frente a los actos administrativos. En su aplicación práctica, este derecho no sólo activa la competencia del registrador para calificar títulos e inscribir derechos reales, sino que garantiza la debida motivación y el control de los actos registrales, preservando así la confianza en el sistema y consolidando la seguridad jurídica inmobiliaria como valor superior del ordenamiento.

En conclusión, el fundamento constitucional del derecho de petición registral radica en la garantía de respuesta que toda persona tiene frente al Estado. En el contexto de los derechos reales, este derecho adquiere un alcance particular el cual permite que el interesado promueva el procedimiento de inscripción, exija una decisión fundada y, en caso de negativa, acceda a los mecanismos de revisión previstos por la ley. De esta forma, se armoniza el principio constitucional del debido proceso administrativo con los fines propios del derecho registral, reafirmando que toda actuación registral debe orientarse a la protección del derecho de propiedad y al fortalecimiento de la seguridad de las relaciones jurídicas en el tráfico inmobiliario.

Relevancia Teórica-Práctica de la Petición de Registro en la Función Registral

La legislación boliviana en materia registral no establece una formalidad específica para invocar la petición registral, sin embargo, esta se sobreentiende mediante la presentación del título constitutivo sujeto a inscripción, ya sea de naturaleza notarial, judicial o por medio de documento privado legalmente reconocido, acompañado de los requisitos formales previstos en el *manual*.

Este acto no solo inicia el procedimiento registral, sino que produce efectos jurídicos relevantes, entre los cuales pueden destacarse los siguientes:

- a) Activa la competencia del registrador, quien debe someter el título a la calificación registral.

- b) Genera el efecto de prelación o prioridad registral, sea excluyente o preferente, determinando la posición jurídica del derecho frente a terceros.
- c) Crea obligaciones recíprocas entre el peticionante y la administración registral, donde el primero tiene el derecho a obtener una respuesta pronta y oportuna a su solicitud, y la segunda, el deber de calificar el cumplimiento de los requisitos de fondo y forma establecidos por la normativa vigente.

Consecuentemente, el ruego registral se configura como un instrumento jurídico de trascendencia práctica, que genera certeza del derecho y garantiza la tutela efectiva de los derechos reales, asegurando a la vez la publicidad registral como función de información y transparencia hacia la colectividad. Este mecanismo permite hacer oponibles los derechos adquiridos, preservando la fe pública y garantizando la regularidad del tráfico jurídico inmobiliario.

Desde la visión doctrinal, el análisis académico de la solicitud de registro reviste especial importancia para comprender la dinámica contemporánea del derecho registral boliviano, en el que la regla de instancia de parte ocupa un lugar central. Este principio impide la actuación oficiosa de la administración registral y asegura que solo quienes ostenten interés legítimo puedan promover el procedimiento de inscripción. Así, se salvaguarda el principio de legalidad y se protege la integridad del sistema registral frente a injerencias o solicitudes arbitrarias.

Asimismo, el presente estudio busca superar esa visión sesgada, demostrando que las oficinas de Derechos Reales no son simples instancias de trámite administrativo, sino órganos de ejecución de actos jurídicos que se originan en una petición de registro formulada por una persona con interés legítimo y de consecuencias jurídicas sustantivas. Este acto es el detonante del proceso de inscripción, pues activa la calificación registral y, con ella, todo el mecanismo de publicidad registral y de protección del derecho real.

Fundamento Histórico y Doctrinal del Principio de Rogación en la Petición de Registro

Reina Tartiére (2004) enseña que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria Española señala:

Los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

Se advierte que la calificación a una solicitud. Esta disposición consagró el respeto a la autonomía de la voluntad y a la inmutabilidad del registro sin solicitud previa del titular, marcando así el nacimiento del principio de la no actuación de oficio.

En el ámbito latinoamericano, esta corriente registral tuvo influencia en los sistemas registrales de Perú, Chile, México y Argentina; es así que el 2 de enero de 1888, en Perú, se promulga la Ley de Registro de la Propiedad Inmueble, asumiendo el sistema de rogatorio, poco antes en Bolivia ya se había promulgado la Ley de Inscripción de Derechos Reales de 1887 que en su artículo 10 expresa “La inscripción de los títulos en el registro, podrá pedirse: 1° por el que transmite el

derecho; 2° por el que lo adquiere; 3° por quien tenga la representación legítima de cualquiera de ellos y 4° por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir.”

Esta disposición consagró, desde los orígenes del Derecho Registral boliviano, la idea de que la iniciativa para la incorporación del derecho en el registro pertenece exclusivamente al titular, descartando toda actuación de oficio por parte del funcionario registral.

La doctrina reconoce que esta concepción influyó ostensiblemente en la formación del principio de publicidad registral. Gonzales Barrón (2013) menciona a Pugliatti y expresa:

El fundamento de la publicidad se encuentra en dar pública cognoscibilidad de determinados hechos, actos, situaciones o eventos de la vida jurídica, constituidos solemnemente, de tal manera que cualquier interesado pueda conocer esta información; y asimismo la publicidad sirva para resolver los conflictos.

De esta forma, el acto rogado de registro se constituye en la base del sistema de publicidad inmobiliaria, garantizando la transparencia y la certeza en el tráfico jurídico de los derechos reales.

PRINCIPIO DE ROGACIÓN

Este principio constituye la pieza estructural que da sentido a la petición de registro y a la función registral *per se*. La doctrina latinoamericana se refiere a este principio: “El procedimiento registral se inicia, por regla común, a instancia de parte. En esto consiste el llamado principio de rogación” (Reina Tartièrre, 2012).

En Bolivia, este principio se encuentra consagrado en los artículos 10 y 26 de la Ley de Inscripción de 1887, y reafirmado en los artículos 8, 23 y 80 del D.S. N° 27957, y establece que toda inscripción o anotación debe realizarse a solicitud de parte interesada, en concordancia con el artículo 24 de la CPE, el cual dispone que toda petición debe ser formulada por persona con interés legítimo.

La rogación cumple tres funciones esenciales dentro del ámbito registral: función garantista; función procesal; y función de orden registral.

1. Función garantista: el sistema registral boliviano no impone al titular la obligación de inscribir sus derechos, preservando su libertad patrimonial. Mediante esta función se asegura que sea el ciudadano, y no el Estado, quien decida activar el principio de actuación rogada, resguardando así su autonomía jurídica.
2. Función procesal: este principio da inicio al proceso de inscripción o anotación, activando la competencia del registrador, quien debe realizar la calificación registral conforme a los plazos y requisitos establecidos en el *manual*.
3. Función de orden registral: garantiza la inmutabilidad y exactitud del folio real, evitando que los datos registrales sean modificados, rectificados o extinguidos sin la intervención del interesado u orden judicial, asegurando la coherencia entre la realidad jurídica y la registral.

“Con carácter general, la rogación es el principio en cuya virtud el registrador no puede iniciar un procedimiento registral respecto de una finca sin que lo solicite un particular.” (Murga & Vigil de Quiñones, 2024).

De esta forma, la voluntad para invocar la rogación registral se consolida como el fundamento operativo del Derecho Registral, en tanto vincula la voluntad individual del titular del derecho con la función pública de publicidad jurídica. Este equilibrio asegura que el registro mantenga su naturaleza de entidad que otorga protección de la legalidad, sin convertirse en instrumento de intervención estatal, preservando la libertad del ciudadano y garantizando la certeza en el tráfico inmobiliario.

EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD Y LA LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA PETICIÓN DE REGISTRO

El principio rogatorio registral constituye uno de los pilares esenciales del sistema de publicidad jurídica. Este principio activa la facultad calificadora del registrador, quien debe verificar la legalidad del título sujeto a inscripción, asegurando que cumpla con las formalidades exigidas, así lo establecen los artículos 40 y 89 inc. i) del D.S. N° 27957 y el Manual de Procedimientos del Registro Público de Derechos Reales.

De acuerdo con Delgado Scheelje (1998): “La calificación registral es el control que realiza el registrador a efectos de determinar si el título presentado al registro es inscribible sobre la base de los diversos principios que, como requisitos y presupuestos técnicos para la inscripción, cada sistema contempla.” Esta función, añade el autor, trata de definir si la situación contenida en el título respectivo merece ser objeto de publicidad.

Por consiguiente, el principio de legalidad garantiza que la súplica registral sea un acto efectivo y reglado, y no una actuación discrecional de personas sin interés legítimo ni representación acreditada. De esta forma, se preserva la coherencia entre la voluntad del titular, la competencia del registrador y la validez del acto jurídico.

La SCP 1685/2012 de 1 de octubre, refuerza esta interpretación al señalar que “Toda persona tiene derecho a la petición de manera individual o colectiva, sea oral o escrita, y a la obtención de respuesta formal y pronta. Para el ejercicio de este derecho no se exigirá más requisito que la identificación del peticionario”. Por tanto, la autoridad registral está obligada a calificar y resolver toda petición de registro sin dilaciones injustificadas ni actos arbitrarios, conforme al principio de legalidad y a la tutela efectiva de los derechos del administrado.

LEGITIMIZACIÓN ACTIVA EN LA PETICIÓN REGISTRAL

La legitimación activa para formular una petición de registro se encuentra determinada por la titularidad del derecho adquirido o por la constitución de un derecho real que se traduzca en un interés legítimo para solicitar la inscripción. Así lo dispone el artículo 8 del D.S. N° 27957, que establece:

Para pedir una inscripción, se entiende por interesado o por representante legítimo de éste, la persona en cuyo favor se hubiese otorgado el contrato, o

aquella que deba representarla con arreglo a derecho en este acto específico, en función a su representación legal, como el padre por el hijo que está bajo su potestad, el tutor o curador por el pupilo o el inhábil o, en caso de representación voluntaria, el mandatario por el mandante, no admitiéndose la inscripción presentada por simples tramitadores que no acrediten su representación legal o voluntaria.

De esta norma se desprende que el derecho de petición registral está limitado para el titular del derecho y se amplía a determinadas personas que acrediten una representación legal o voluntaria debidamente formalizada.

En este contexto, surge la discusión sobre si los abogados patrocinantes poseen interés legítimo para solicitar una inscripción. Sin entrar en un análisis exhaustivo, puede afirmarse que, aun cuando los abogados intervengan en la redacción del contrato o acto jurídico sujeto a registro, carecen de legitimación directa para solicitar la inscripción. Haciendo una analogía, un abogado está facultado para interponer una demanda, pero la pretensión procesal se activa únicamente con la voluntad del titular del derecho, no por la sola actuación del profesional abogado.

De este modo, el acto rogado registral debe entenderse como una invocación legítima del derecho constitucional de petición, no como un trámite administrativo ordinario. Debe superarse la errónea percepción de que el Derecho Registral es “La ciencia de trámites”, pues en realidad se trata de una disciplina jurídica sustantiva, donde la voluntad del titular y el control de legalidad convergen en un mismo acto. Por ello, la legitimación en la rogación registral debe interpretarse en un sentido amplio y garantista, conforme a los principios de transparencia, legalidad y tutela efectiva, que constituyen pilares del estado constitucional de derecho. Solo la articulación entre la legalidad del procedimiento y la legitimidad del solicitante permite consolidar la garantía jurídica registral y fortalecer la confianza en el sistema de derechos reales.

EFFECTOS JURÍDICOS Y FUNCIÓN CALIFICADORA DERIVADOS DEL ACTO ROGADO REGISTRAL

La petición de registro genera efectos jurídicos relevantes dentro del ámbito del derecho registral, que pueden clasificarse en efectos inmediatos y efectos mediatos, según el momento y el alcance de su producción.

El efecto inmediato es el de prioridad o prelación registral, sea excluyente o preferente, conforme al artículo 28 del D.S. N° 27957, que considera incompatibles todos los títulos de igual naturaleza presentados con posterioridad a la primera inscripción o anotación. En complemento, el artículo 43 del mismo cuerpo legal dispone la preferencia de la primera inscripción frente a las posteriores. Bajo este enfoque, la presentación de la petición confiere al solicitante un derecho de inscripción preferente frente a terceros, en virtud del principio de prioridad registral.

“...debe considerarse ... la fecha del registro del derecho expuesto, y ese derecho registrado es el que resulta oponible a terceros y afecta a otro derecho registrado con posterioridad.” (Auto Supremo AS/0171/2021). En síntesis, el principio de prioridad registral contempla que el acto inscrito con anterioridad

temporal tiene preferencia, de modo que la presentación temprana del título o la solicitud de inscripción resulta determinante para la prelación.

Desde el punto de vista procesal-administrativo, la presentación de la solicitud registral da lugar a la apertura del expediente registral, lo que obliga al registrador a calificar el título sujeto a inscripción. Este efecto origina la actividad calificadora y convierte la petición en un procedimiento reglado, cuyo resultado debe materializarse en una respuesta administrativa expresa.

“El notario es competente para recibir, interpretar y, previo asesoramiento sobre el alcance y efectos jurídicos del acto, dar forma legal y conferir autenticidad a las declaraciones de voluntad y de verdad de quienes rogaren su instrumentación pública”. (Abella, 2015). Esta posición refuerza el carácter instrumental de la petición registral, al vincular la función notarial con la actuación rogada y la posterior calificación del registrador como actos que, en conjunto, aseguran la fe pública y la garantía jurídica en el tráfico inmobiliario.

Como manifiesta Díez-Picazo (2008): “El derecho de propiedad es el centro y paradigma del sistema de derechos reales; los demás derechos se conciben como desmembraciones o limitaciones de aquél”. Con esta afirmación se reafirma la función esencial del registro como instrumento de tutela del dominio y de garantía de estabilidad jurídica en la circulación de los bienes inmuebles.

El autor aborda temas diversos de ambas disciplinas del Derecho, siempre desde un punto de vista eminentemente operativo y orientador, diseñando los distintos artículos que lo integran hasta lograr la aplicación informada y eficiente de las instituciones jurídicas, complementando la exposición teórica y exegética con numerosa jurisprudencia jurisdiccional y del Tribunal Registral de la SUNARP.” (Gálvez Aliaga, 2014).

Este enfoque práctico permite comprender que el acto de calificación del registrador es una manifestación concreta del control de legalidad y de la tutela de la seguridad jurídica en la práctica registral.

Como sostiene Reina Tartiére (2012): “El fundamento primigenio del Registro de la Propiedad es mitigar los riesgos y fraudes de la contratación inmobiliaria, remitiendo a la información que sus libros proporcionan”. Se ratifica la idea que la solicitud registral y la calificación cumplen una función preventiva y de control, destinada a salvaguardar la garantía en el tráfico inmobiliario.

Si la calificación es positiva, culmina con la inscripción y legalización del título; si es negativa, el registrador debe rechazar la petición mediante un decreto fundamentado, habilitando al peticionante para ejercer su derecho de impugnación ante el juez público en materia civil.

La SCP 2217/2012 de 1 de octubre, expresa:

En el nuevo orden constitucional, el derecho de petición está reconocido en el art. 24 de la CPE, en el que se hace un desarrollo más amplio que en el art. 7 inc. h) de la Constitución Política del Estado abrogada, señalando textualmente que este derecho puede ser ejercido: ‘...de manera individual o colectiva, sea oral o escrita...’, generando una obligación, tanto para autoridades como para particulares, que consiste en otorgar una respuesta formal y pronta; es decir, responder en el menor tiempo y de forma clara.”

recordó que “toda petición ante autoridad administrativa debe recibir una respuesta formal dentro de un plazo razonable, como manifestación del principio de eficacia administrativa.

Este razonamiento es plenamente aplicable al ámbito registral: el registrador no puede permanecer inactivo ni guardar silencio frente a una solicitud presentada, ya que la omisión vulnera el derecho fundamental de petición y el principio de legalidad.

Asimismo, la aceptación de la petición de inscripción o anotación genera un efecto publicitario preliminar, pues desde su recepción y registro en el sistema informático, se presume la existencia de una solicitud pendiente sobre la matrícula correspondiente, otorgando protección al peticionante hasta la resolución final del trámite. Este efecto constituye una forma de tutela anticipada que resguarda los intereses del solicitante frente a terceros y asegura la continuidad del principio de prioridad.

De esta manera, se consolida percepción que la solicitud de registro no es un mero acto preparatorio, sino un acto jurídico-administrativo con efectos sustantivos, que modifica la situación jurídica del bien inmueble y activa la competencia funcional del registrador.

LA FUNCIÓN CALIFICADORA DEL REGISTRADOR

La calificación registral es una función de carácter público y de competencia exclusiva del registrador, quien está obligado a pronunciarse sobre toda petición de inscripción. Su ejercicio exige un análisis integral y jurídico del título presentado, conforme al principio de legalidad.

Según Acosta Sánchez (2012): “La calificación registral no constituye un fin en sí mismo, sino un medio para generar certeza en el registrador respecto a la validez del documento y del acto contenido, evitando caer en formalismos excesivos que obstaculicen la inscripción legítima”.

Para tal efecto, la calificación registral se apoya en una serie de principios registrales como son legalidad, tracto sucesivo, rogación los cuales constituyen requisitos o presupuestos técnicos para la inscripción y, en tal condición, instrumentos mediatos para alcanzar el fin de seguridad jurídica propio de todo sistema de publicidad registral, mientras que los otros principios como el de oponibilidad, legitimación, fe pública registral, prioridad excluyente o preferente, en tanto efectos o consecuencias de la inscripción, se convierten en instrumentos inmediatos para alcanzar el mismo fin. (Delgado Scheelje, 1998).

El artículo 24 de la CPE y el artículo 16 inc. h) de la Ley N° 2341 de Procedimiento Administrativo imponen a toda autoridad pública la obligación de emitir decisiones fundadas y motivadas frente a las peticiones formuladas por los administrados. Según la SCP 1524/2014, “Toda persona tiene derecho a ... y a la obtención de respuesta formal y pronta”. Esta jurisprudencia refuerza que la omisión de respuesta ante una petición sumada al transcurso de un tiempo razonable vulnera el derecho de petición.

Por ello, este acto rogado y la respuesta administrativa calificadora conforman un circuito jurídico integral, la primera activa la competencia del registrador y produce efectos sustantivos –prioridad, publicidad y tutela–, mientras que la segunda consolida o deniega dichos efectos mediante una resolución

fundada en derecho. Ambas etapas, articuladas por el principio de legalidad, garantizan la certeza de legalidad y la eficacia del sistema registral, reafirmando el carácter activo y garantista del derecho registral contemporáneo.

“La calificación registral se apoyará en principios más exigentes cuanto más amplia sea la protección y legitimación que los principios— a través de los cuales se concretan los efectos materiales de la inscripción— otorgan a los titulares registrales y terceros adquirentes.” (Delgado Scheelje, 1998).

SÍNTESIS DEL DESARROLLO DOCTRINAL DE LA PETICIÓN DE REGISTRO

El estudio y análisis de este acto rogado permite reafirmar la existencia de un verdadero ejercicio de un derecho constitucional, cual es el derecho de petición, reconocido en el artículo 24 de la CPE. Este derecho no puede confundirse con la simple solicitud de un trámite administrativo, ya que implica la activación de una competencia pública mediante una manifestación de voluntad jurídicamente relevante.

Por tal motivo, se sostiene que dicha solicitud constituye el eje estructural del derecho registral inmobiliario boliviano, en tanto representa la manifestación por excelencia la actuación rogada a instancia de parte, a partir del cual el registrador solo actúa a instancia de parte interesada. Este principio, de raigambre histórica, garantiza que el Estado no intervenga de oficio en la esfera patrimonial de los ciudadanos, preservando la autonomía de la voluntad y la estabilidad del tráfico inmobiliario.

La naturaleza jurídica de la petición de registral es compleja y dual. Por un lado, es un acto jurídico-administrativo, inserto en el ámbito del Derecho Público, mediante el cual se activa el procedimiento registral administrativo regulado por el D.S. N° 27957; por otro lado, la petición es una expresión de la autonomía privada, vinculada al Derecho Civil, pues se origina en un título notarial, judicial o privado reconocido legalmente que tiene como objeto la constitución, modificación, transmisión o extinción de un derecho real.

Históricamente, el principio de rogación se remonta a la Ley de Inscripción de Derechos Reales de 1887, que introdujo en Bolivia el sistema **de registro de carácter declarativo y de publicidad rogada, con base en el folio personal o por titular**, inspirado en la Ley Hipotecaria Española de 1861. Dicha ley estableció expresamente que la actuación del registrador se activaba únicamente por solicitud del interesado, lo cual constituyó una manifestación temprana de la voluntad liberal de limitar la actuación oficiosa del Estado sobre el patrimonio individual.

Este principio fue posteriormente reafirmado y modernizado por el D.S. N° 27957 de 24 de diciembre de 2004, que en sus artículos 8, 23 y 80 consolida un sistema de publicidad registral rogada, sustentado en la iniciativa ciudadana. De este modo, se asegura que la protección jurídica de los derechos reales surja únicamente de la petición voluntaria del interesado y no de la actuación oficiosa del órgano registral.

Justamente el registro es un medio de protección del tráfico jurídico, así lo afirma Gonzales Barrón (2015): “La idea del “registro” nace con la finalidad de evitar el riesgo de transferencias o cargas ocultas que podrían afectar a los terceros adquirentes, pues ello simplemente paralizaría el comercio y la circulación de la riqueza territorial”.

En tal sentido, la evolución doctrinal y normativa demuestra que el acto rogado de inscripción no es un mero trámite, sino una institución jurídica de doble naturaleza, en la que confluyen el derecho público, a través de la función calificadora y el principio de legalidad y, el derecho privado, a través de la autonomía de la voluntad y el acto constitutivo del derecho real. Este equilibrio funcional entre la voluntad individual y la competencia administrativa constituye la esencia del derecho registral boliviano contemporáneo, que se construye sobre los valores de garantía de legalidad, transparencia y tutela efectiva de los derechos reales.

APLICACIÓN PRACTICA Y PROCEDIMIENTO EN EL SISTEMA BOLIVIANO

En la práctica registral boliviana, si bien no existe un formulario único ni es requisito la presentación de un memorial, la petición registral se activa mediante el apersonamiento del sujeto portador de un interés legítimo ante la oficina de Derechos Reales, solicitando la inscripción del título que pretende publicitarse a través del registro.

Conforme al artículo 8 del D.S. N° 27957, el procedimiento registral se inicia con la presentación del título sujeto a inscripción, ya sea un acto de transferencia, constitución, modificación o extinción de un derecho real, incluyendo las operaciones de crédito, restricciones o gravámenes. El interesado debe acompañar los requisitos formales exigidos por el *manual*, circulares o instructivos emanados por el Consejo de la Magistratura.

Superada la revisión preliminar, lo que otras legislaciones la denomina como la precalificación, y asignado un número de documento, el procedimiento registral queda formalmente activado, generando los efectos del principio de prioridad o prelación. Este momento procesal reviste particular importancia, pues consagra el derecho de preferencia registral del solicitante, evitando la inscripción de derechos incompatibles posteriores sobre el mismo bien. Dicha prioridad, además, es expresión material del principio de actuación rogada, en virtud del cual la actuación registral no puede iniciarse de oficio, sino únicamente a solicitud de parte interesada, garantizando la libertad jurídica y la seguridad del tráfico inmobiliario.

Una vez cumplidos los requisitos formales, el registrador, en ejercicio de sus atribuciones legales y bajo el amparo de los principios de legalidad, publicidad y seguridad jurídica, procede a la calificación registral del título presentado. Este examen técnico-jurídico tiene por objeto verificar la validez formal y material del acto o contrato contenido en el documento, la competencia de la autoridad, la formalidad notarial, requisitos formales, de forma y la concordancia del título con los asientos registrales existentes en el folio real correspondiente, tal como lo exige el principio del tracto sucesivo.

El proceso de calificación puede ser positiva o negativa, de resultar favorable la calificación, el registrador dispondrá la inscripción definitiva del título, procediendo a la extensión del folio real que contendrá el asiento registral respectivo y debidamente legalizado, adquiriendo así el derecho eficacia *erga omnes*. Por el contrario, si el resultado es desfavorable, deberá extender la petición por medio de un decreto fundamentado de rechazo, en el cual justifique, con precisión, las normas sustantivas, adjetivas o registrales que considere infringidas u omitidas.

Esta exigencia de fundamentación no es un mero formalismo, sino una garantía del principio de legalidad y del derecho de defensa del administrado, que

puede impugnar dicha decisión conforme al mecanismo previsto por el Reglamento del Registro de Derechos Reales en su artículo 42.

El requerimiento de inscripción no debe ser tomado como un acto menor o accesorio, sino el fundamento mismo de la función registral. El registrador, al calificar y resolver la petición, actúa como garante del orden jurídico y custodio de la certeza jurídica inmobiliaria, dotando de eficacia a los derechos reales y a la fe pública registral.

En este contexto, la solicitud registral constituye no sólo un derecho subjetivo del ciudadano, sino también un instrumento de tutela constitucional y administrativa, mediante el cual se materializa la confianza pública en el estado de derecho y se fortalece la transparencia en el tráfico patrimonial.

En suma, el procedimiento registral boliviano es un acto administrativo reglado, sustentado en los principios de rogación, legalidad, publicidad, prioridad y seguridad jurídica, donde el procedimiento iniciado por el interesado constituye su elemento esencial y activador. Sin la manifestación de voluntad del interesado, el registrador carece de competencia para actuar, y el derecho real no puede acceder a la publicidad registral, permaneciendo inoponible frente a terceros.

CONCLUSIONES

Este acto de petición constituye, en esencia, el punto de convergencia entre la autonomía de la voluntad privada y la potestad calificadora del Estado a través del registrador, ambas orientadas a garantizar la seguridad normativa en los actos traslativos de dominio o de constitución de derechos reales. Su adecuada comprensión permite armonizar el interés individual del titular del derecho con el interés público de mantener un registro inmobiliario veraz, seguro y confiable, que cumpla su función de tutelar la propiedad y dotar de certeza al tráfico jurídico.

El derecho registral boliviano, sustentado en la Ley de Inscripción de Derechos Reales de 1887 y en el D.S. N° 27957, adopta la técnica registral del folio real, bajo un sistema declarativo y de publicidad rogada, donde el registrador sólo actúa a instancia de parte interesada. En este contexto, el procedimiento invocado por parte interesada se constituye como un instrumento de garantía constitucional y como el acto jurídico inicial de eficacia registral, a partir del cual se activa la labor calificadora y se generan los efectos de prelación, legitimación y oponibilidad que caracterizan al sistema registral moderno.

Su fuerza jurídica no se limita a abrir el procedimiento registral, sino que protege derechos fundamentales, en particular el derecho de petición y el derecho de propiedad, consagrados en los artículos 24 y 56 de la CPE respectivamente, garantizando además la transparencia del tráfico inmobiliario y la estabilidad de las relaciones patrimoniales. En ese sentido, la solicitud de inscripción materializa el principio de legalidad y rogación, pilares esenciales del derecho registral, asegurando que todo acto inscribible sea producto de la voluntad del titular y del control de legalidad ejercido por la autoridad competente.

En definitiva, la petición de registro no constituye un trámite accesorio ni un acto meramente formal, representa el núcleo operativo del Derecho Registral Inmobiliario, el punto de inicio de toda eficacia publicitaria y el medio mediante el cual el Estado garantiza la seguridad jurídica y la fe pública registral. El fortalecimiento de su práctica, mediante la uniformidad de criterios técnicos y

jurídicos, la digitalización integral de los procedimientos, y un eficiente control institucional, se presenta como un imperativo para consolidar un sistema registral moderno, transparente y eficiente, plenamente alineado con los principios constitucionales del Estado Plurinacional de Bolivia y con la doctrina contemporánea del derecho registral comparado.

RECOMENDACIONES

El sistema registral boliviano cuenta con un respaldo jurídico que permite comprender que el acto de inscripción no constituye un “trámite” administrativo más, sino el resultado del ejercicio del derecho fundamental de petición reconocido a toda persona natural o jurídica por el artículo 24 de la CPE. La inscripción registral es, en consecuencia, la manifestación práctica de dicho derecho dentro del ámbito de la función pública de publicidad inmobiliaria. Sin embargo, la realidad administrativa revela deficiencias estructurales que obstaculizan el inicio, desarrollo y conclusión efectiva del ruego registral.

El avance a paso lento de la doctrina, la norma registral y la jurisprudencia boliviana, evita que la teoría general del derecho registral boliviano se avance conforme el desarrollo del derecho, esto hace que en la práctica persisten limitaciones significativas en la gestión de las solicitudes presentadas ante las oficinas de Derechos Reales. Estas deficiencias se traducen en la morosidad en la calificación de títulos, la falta de uniformidad de criterios entre registradores, incluso entre oficinas zonales y provinciales de un mismo distrito judicial, así como en la insuficiente modernización tecnológica que, lejos de agilizar la gestión registral, termina generando nuevos obstáculos.

De acuerdo con el principio de eficacia administrativa y las garantías previstas en el artículo 115 de la CPE, estas deficiencias no solo afectan la eficiencia institucional, sino que constituyen una vulneración al derecho de petición y al principio de seguridad jurídica, pilares esenciales del sistema registral.

Necesidad de garantizar la celeridad y eficacia en la calificación registral

Uno de los principales desafíos institucionales consiste en poner fin a la demora excesiva en la calificación del título sujeto a registro y en su correspondiente legalización.

Al respecto, el TCP ha reiterado que el derecho de petición, reconocido por el artículo 24 de la CPE, impone que toda autoridad pública tiene la obligación de emitir una respuesta **formal, fundamentada y en un plazo razonable** a las solicitudes orales o escritas que se le presenten. La **SCP 0824/2020-S4** de 15 de diciembre, resalta que este deber constituye una manifestación directa del principio de eficacia administrativa, orientado a asegurar la tutela efectiva de los derechos de los ciudadanos frente al aparato estatal. No obstante, el Tribunal advierte que, en la práctica administrativa boliviana, este mandato se incumple reiteradamente, lo que configura una vulneración al derecho fundamental de petición y al debido proceso administrativo.

La dilación indebida no solo vulnera el derecho de petición, sino también los principios de celeridad, eficiencia y buena administración pública, consagrados en los artículos 232 y 235 de la CPE. Por ello, es imperativo que el Consejo de la Magistratura adopte medidas estructurales orientadas a establecer plazos

perentorios y mecanismos de control efectivo sobre los tiempos de resolución, imponiendo responsabilidad administrativa por el incumplimiento injustificado de plazos.

Capacitación permanente y evaluación de desempeño del personal registral

Otro desafío primordial es la capacitación continua y especializada de los servidores públicos de Derechos Reales, entre subalternos y registradores. La diversidad de criterios en la calificación de títulos demuestra que no existe una comprensión uniforme de los principios registrales ni de las normas sustantivas aplicables.

Es necesario promover programas de formación permanente, con evaluaciones periódicas de desempeño, dirigidos a fortalecer las competencias técnicas, la argumentación jurídica y la correcta aplicación del principio de legalidad. La capacitación debe abarcar tanto la dimensión técnico-jurídica, relativa a la calificación de los títulos y al conocimiento de la normativa vigente, como la dimensión deontológica jurídica, recordando que el registrador ejerce una función pública que implica fe pública registral y responsabilidad directa sobre la garantía jurídica registral del tráfico inmobiliario.

Fortalecimiento de la argumentación y fundamentación jurídica en las decisiones registrales

La deficiencia más recurrente en la práctica institucional es la falta de motivación y fundamentación jurídica en los decretos de observación o rechazo de inscripción.

La jurisprudencia constitucional boliviana ha precisado que el derecho de petición, no se agota con la mera recepción de la solicitud, sino que impone a la autoridad pública recurrida, el deber de emitir una **respuesta debidamente motivada**, que resuelva de manera **congruente y fundada** el fondo del requerimiento, **sea en sentido favorable o desfavorable** para la parte peticionante. En este contexto, la SCP 0226/2022-S4 reafirma que la falta de motivación o la emisión de respuestas evasivas o genéricas constituye una **vulneración al derecho de petición** y al **debido proceso administrativo**, principios esenciales para asegurar la transparencia y la eficacia de la actuación estatal.

Por ello, se propone que todo servidor de Derechos Reales reciba capacitación especializada en redacción jurídica y argumentación registral, a fin de que los rechazos de inscripción se sustenten exclusivamente en causales legales y no en criterios discrecionales. Asimismo, resulta necesario eliminar la figura de la “boleta de observación”, reemplazándola por una resolución fundamentada, conforme lo establece el artículo 42 del D.S. 27957, que exige decisiones motivadas, notificadas y con posibilidad de impugnación.

De esta manera, la práctica registral se alinearán con la jurisprudencia constitucional, garantizando que cada acto administrativo registral responda al principio de legalidad, proporcionalidad y razonabilidad.

Modernización tecnológica y adecuación del sistema informático registral

La tecnología, concebida para modernizar y digitalizar el proceso de inscripción, enfrenta actualmente deficiencias estructurales que obstaculizan su

funcionamiento. Su rigidez operativa y su falta de actualización frente a la dinámica del derecho lo han convertido, en ciertos casos, en fuente de restricción de derechos, el cual no tiene la capacidad de detectar o impedir actos o no permitidos.

Es urgente que el Consejo de la Magistratura y la Agencia de Gobierno Electrónico y Tecnologías de Información y Comunicación (AGETIC) implementen un plan de modernización orientado a:

- Incorporar herramientas que permitan trazabilidad en tiempo real de las peticiones de registro;
- Establecer módulos de seguimiento y control interno de plazos;
- Digitalizar completamente los títulos y folios reales, asegurando su conservación y consulta electrónica segura; y
- Desarrollar un sistema de interoperabilidad con notarías, catastro, SEGIP y SERECI.

La modernización tecnológica no sólo debe entenderse como un avance técnico, sino como un mecanismo de garantía jurídica, que refuerce la transparencia, la eficiencia y la responsabilidad institucional en la gestión registral.

Responsabilidad institucional y compromiso del Consejo de la Magistratura

El futuro del sistema registral depende de la voluntad institucional de afrontar los desafíos estructurales y transformar la práctica registral en un servicio público moderno, confiable y transparente. El Consejo de la Magistratura, como responsable del manejo administrativo y disciplinario, tiene la obligación de adaptar la normativa registral a la realidad social y al desarrollo constante del derecho, incorporando criterios doctrinales y jurisprudenciales que fortalezcan el ejercicio de la función calificadora.

Asimismo, debe promover la emisión de reglamentos internos y lineamientos técnicos unificados, basados en la jurisprudencia constitucional, en la doctrina registral contemporánea y en las disposiciones del D.S. 27957, además de la Ley de Inscripción de Derechos Reales de 1887 y Código Civil. Sólo mediante una visión institucional comprometida con la legalidad, la eficacia y la modernización, el sistema registral podrá consolidarse como un verdadero instrumento de garantía de la propiedad y de la certeza del derecho.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

- Abella, A. N. (2015). Instrumentos Públicos en I Código Civil y Comercial de la Nación Argentina . *Revista del Instituto de Ciencias Jurídicas de Puebla (México)*, 359-387.
- Acosta Sánchez, R. (20 de abril de 2012). *La calificación registral y el examen de las formalidades documentales*. Obtenido de Tribunal Registral del Perú: https://www.sunarp.gob.pe/tr/TRACOSTA_calificacion.pdf
- Barrón, G. (2013). *Los Derechos Reales y su Inscripción Registral (1ª ed.)*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica S.A.
- Barrón, G. (2015). *Los Derechos Reales y su Inscripción Registral (2ª ed.)*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Delgado Scheelje, A. (1998). Aplicación de los Principios Registrales en la Calificación Registral. *Ius et veritas*.
- Díez-Picazo, L. (2008). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Madrid, España: Civitas - Thomson Reuters.
- Gálvez Aliaga, I. (2014). *Manual de Derecho Registral y Notarial*. Lima, Perú: Ediciones Legales E.I.R.L.
- Lorenzetti, R. L. (2000). *Tratado de los Derechos Reales. Tomo II*. Santa Fe, Argentina: Rubinzal-Culzoni Editores.
- Murga & Vigil de Quiñones. (2024). *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*. Madrid, España : LA LEY, Soluciones Legales S.A.
- Reina Tartièrre, G. (2004). *Manual de Derecho Registral Inmobiliario*. Buenos Aires, Argentina : La Ley S.A.
- Reina Tartièrre, G. (2012). El Derecho Registral Inmobiliario y el Registro de la Propiedad. *Revista de la Notaría*, 56-60.