

NATURALEZA JURÍDICA DE LA INSCRIPCIÓN EN EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO

ELENA MARÍA VIVAR MORALES

Hablar de la naturaleza jurídica de la inscripción registral en nuestro sistema es un tema muy importante, pues a éste se unen diversos conceptos de gran trascendencia en el quehacer registral, conceptos como, por ejemplo, el de la distinción entre el título y el modo de adquirir la propiedad en determinado sistema, o aquel referido al alcance legitimador de la inscripción, así como a la finalidad de la inscripción registral y los efectos jurídicos que ella produce de acuerdo a la normatividad propia en los diferentes sistemas.

Remontándonos al origen etimológico de la palabra *inscripción*, tenemos que ésta proviene del latín *inscribere* que significa «intitular», «poner una inscripción», «atribuir», «imputar».

En la doctrina registral tenemos que el concepto de inscripción se refiere al «asentamiento o traslado que se hace en los libros del Registro, del contenido de los títulos presentados a las oficinas registrales, con la finalidad de otorgarles un carácter de permanencia y, asimismo, para que la persona a favor de quien se realiza la inscripción goce de la protección de su derecho frente a eventuales perturbaciones por parte de terceros».

Así tenemos que Raymundo Salvat nos dice:

«en Derecho el concepto de inscripción se refiere al asentamiento o traslado que se hace en los libros del Registro, del contenido de los títulos presentados a las oficinas registrales, con el fin de que mediante el mismo adquiera un carácter de permanencia y la persona a cuyo favor se realiza la inscripción

goce de la protección de su derecho frente a eventuales perturbaciones.»¹.

Guillermo Cabanellas, reafirmando los conceptos, precisa:

«En Derecho Hipotecario, [inscripción es] acción de inscribir en el Registro de la Propiedad el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles/Asiento de inscripción[...]. En Derecho Inmobiliario, [inscripción es] anotar en el Registro de la Propiedad una finca o algún acto, contrato o documento referente a la misma.»².

Entendida así la inscripción registral, debemos precisar que ella es producto de un acto anterior denominado «calificación registral», la misma que consiste en el examen cuidadoso, que efectúa el registrador, del contenido del título (es decir, del expediente, que puede ser un instrumento público notarial o un documento privado con firma legalizada, según lo establezcan las normas legales vigentes), para: a) establecer si el derecho real materia de inscripción es compatible con los antecedentes registrales que obran en la partida registral o en otros asientos del Registro; b) establecer la licitud del acto que se pretende inscribir de acuerdo a las normas legales vigentes, y c) establecer la competencia y capacidad del funcionario que autoriza el instrumento.

Así tenemos que el artículo 18 del reglamento general de los Registros Públicos establece:

«Artículo 150: Toda inscripción se efectuará previa calificación de su legalidad.»

Y en el artículo siguiente se precisa:

«Artículo 151: La calificación se efectuará teniendo en conside-

¹ SALVAT, Raymundo, *Tratado de Derecho civil argentino*, Buenos Aires, Librería y Casa Editora de Jesús Méndez, 1932, tomo I, pág. 391.

² CABANELLAS, Guillermo, *Diccionario enciclopédico de Derecho usual*, Buenos Aires, Editorial Heliasta, 1981, tomo II, pág. 431.

ración los asientos pre-existentes que pudieran haberse extendido, la competencia y facultades del funcionario que autoriza o autentica el título, la capacidad de los otorgantes, la observancia de las formas legales y la licitud del acto, pero atendándose únicamente al contenido externo del documento.»

Al referirnos a la calificación registral no podemos dejar de mencionar tres normas que son el pilar fundamental del sistema registral propio de la Oficina Nacional de los Registros Públicos. Ellas son: el reglamento general de las Inscripciones, aprobado mediante acuerdo de Sala Plena de la Corte Suprema de la República del 7-12-36; el reglamento general de los Registros Públicos del 26-9-68, y la ampliación del reglamento de las Inscripciones del 15-6-70. Tampoco podemos dejar de citar los decretos legislativos 495, 496, y el decreto supremo 001-90-VC, mediante los cuales se crea el Registro Predial de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares y se reglamenta el procedimiento de inscripción registral en dicho registro.

Al respecto, el reglamento de las Inscripciones del Registro Predial establece:

«Artículo 56: La inscripción de un título en el Registro se efectuará previa calificación de su legalidad teniendo en cuenta el cumplimiento de las normas legales bajo cuyo imperio se ha formalizado el título y atendiendo a los asientos extendidos en la partida y a los antecedentes que obran en el registro...»

Entendida y definida la calificación registral en nuestro sistema, analizaremos los diferentes efectos que tiene.

Sanz Fernández entendía que el principio de la inscripción había sido estudiado por la doctrina señalando dos aspectos: 1) la intensidad con que esta forma registral sea establecida por las legislaciones (inscripción voluntaria y necesaria), y 2) la eficacia que se otorgue en relación con el nacimiento de derechos reales (inscripción convalidante).

Roca Sastre nos dice:

«La inscripción es declarativa cuando la mutación jurídica real inmobiliaria se opera independientemente del registro, y es

constitutiva cuando el registro interviene como factor o elemento unido a otros, para que tal mutación se produzca.»³.

Gerónimo Gonzales afirma acertadamente:

«Las inscripciones son declarativas cuando sirven para reconocer o declarar un estado jurídico que de antemano parece dotado de acciones reales, mientras que son constitutivas cuando sirven de complemento a los supuestos extrarregistrales y constituyen con ellos el derecho real.»⁴.

Según Heideman, tanto el principio de inscripción como el de publicidad significan la fuerza jurídica de la inscripción, pero el de inscripción significa la fuerza negativa de la misma: lo no inscrito no existe, y el de publicidad, la fuerza positiva de la inscripción: ésta produce efectos especiales respecto a terceros.

Luis Gonzales nos dice:

«... cuando la inscripción no tenga únicamente la finalidad de la mutación jurídico real, sino que, conjuntamente con otros elementos previos de carácter necesario, dé vida al derecho real, y sin inscripción no se constituye el derecho, estamos ante una inscripción constitutiva...»⁵.

La diferencia entre la inscripción declarativa y constitutiva es sustancial, pues ambas operan de modo diferente. Al efecto analizaremos el pensamiento de Gerónimo Gonzales, quien nos dice:

«la inscripción declarativa es aquella que se limita a recoger los elementos jurídicos que dan vida al acto, sin añadirles un valor

³ ROCA SASTRE, Ramón María, *Derecho hipotecario*, Barcelona, Bosch Casa Editorial, 1968, volumen 5, pág. 193.

⁴ GONZALES, Gerónimo, *Estudios de Derecho hipotecario*, Buenos Aires, Ediciones de Belgrano, 1980, tomo I, pág. 367.

⁵ MORENO LUQUE, Luis GONZALES y otros, «Inscripción de títulos: significados», en *Derecho inmobiliario registral*, Madrid, Editorial Gráficas Muriel S.A., 1968, pág. 191.

especial por sí mismo. El derecho real nace, existe fuera del registro, y las inscripciones que en éste se practican se refieren a derechos reales ya existentes, careciendo de toda eficacia para el nacimiento, existencia y validez del mismo.»⁶.

García Coni, muy acertadamente nos dice:

«Son declarativos los registros que reconocen la pre-existencia del derecho, o sea que éste nace de sus estrados, a los que llega en forma de título (consumado como tal).

Cuando la mutación del derecho personal en derecho real se produce (*ex-post facto*) como consecuencia del acto inscriptivo, entonces estaremos ante un registro constitutivo, por cuanto crea el título, que hasta su admisión era sólo un derecho obligacional.»⁷.

Como se puede ver, las inscripciones declarativas son las que no perfeccionan o modifican el acto jurídico materia de inscripción, pues lo único que hacen es reconocer una situación de derecho preexistente.

Éste es el caso de la compraventa en nuestro sistema registral, cuya inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble no es obligatoria ni constitutiva, dado que nuestro Código Civil, al seguir la tradición jurídica del Código Civil francés de 1804, establece que en el caso de la compraventa de inmuebles la propiedad se transfiere por el simple consenso entre las partes, habiendo aquí una coincidencia entre el título (contrato de compraventa), y el modo (consenso) de adquisición de la propiedad, produciéndose la transferencia de la propiedad fuera del Registro. En consecuencia, al no ser obligatoria la inscripción registral en nuestro sistema, las partes pueden o no proceder a efectuarla.

Distinto es el caso de la inscripción constitutiva y obligatoria, propia de los sistemas suizo, alemán y griego; ellos subordinan la transmisión de

⁶ GONZALES, Gerónimo, *ob.cit.*, pág. 369.

⁷ GARCÍA CONI, Raúl, «El documento inscribible y la seguridad jurídica. Sistemas registrales», en *III Congreso Internacional de Derecho Registral*, Puerto Rico, Instituto de Derecho Registral y Notarial de Puerto Rico, 1967, tomo II, pág. 154.

la propiedad inmobiliaria a la inscripción en los asientos del registro; es decir, en estos sistemas, con la inscripción registral recién se perfecciona la transferencia de la propiedad.

Así tenemos que el artículo 971 del Código Civil suizo, establece:

«Artículo 971: Todo derecho cuya constitución esté subordinada legalmente a una inscripción en el Registro de la Propiedad, no existe como derecho real, más que si se ha realizado esa inscripción.»

Igual principio está contenido en el artículo 873 del B.G.B. y en el artículo 1033 del Código Civil griego.

«En el Derecho alemán, en toda adquisición por negocio jurídico se distinguen tres elementos: el acto causal, el acuerdo real y la inscripción. De éstos, el acuerdo real y la inscripción son los más importantes; si falta uno de ellos no hay cambio jurídico real. Faltando uno de estos elementos no existe en el Derecho alemán traslación de dominio ni constitución de gravámenes.»⁸

Nuestro Código de 1984, al recoger la espiritualidad en la transmisión de la propiedad del Código Civil francés, en su artículo 949 establece:

«La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él».

Y agrega en su parte final: «salvo disposición legal diferente». Y es esta última parte de la norma la que ha generado diferente forma de interpretación por los entendidos en la materia, pues, para algunos autores, por interpretación sistemática se aplica el artículo 1135 del Código Civil, que viene a ser la norma expresa («disposición legal diferente») a que alude el artículo 949 del Código, la que hace a la inscripción constitutiva del derecho, pues el artículo 1135 establece que en caso de existir diversos acreedo-

⁸ CARPIO AGUIRRE, Alfredo, «Derecho registral», en *Materiales de enseñanza*, Lima, Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, 1967, pág. 24.

res a quienes el deudor se hubiere obligado a entregar un mismo inmueble, será preferido el acreedor de buena fe cuyo título haya sido primeramente inscrito, entendiéndose que se trata de una inscripción constitutiva del derecho de propiedad.

Nosotros creemos que no es adecuada una interpretación en este sentido, ya que aun sin la inscripción del acto jurídico de compraventa en el Registro, la transferencia de la propiedad opera plenamente y la compraventa surte plenos efectos jurídicos entre comprador y vendedor respectivamente, pues el efecto de la inscripción es hacer oponible el derecho inscrito frente a terceros.

Como bien apunta Carlos Cárdenas, la norma antes citada, el artículo 1135, es sólo una norma que establece la preferencia de entrega en un caso de concurrencia de diversos acreedores ante un mismo deudor; no es una norma que regula la transferencia de la propiedad inmueble, como lo es, por ejemplo, la ley 13517 (ley orgánica de Barrios Marginales), en la cual se establece que sólo la inscripción registral es la que produce la transferencia de la propiedad.

La inscripción obligatoria en nuestro sistema registral, la encontramos en la inscripción de la hipoteca, conforme lo dispone el inciso 3 del artículo 1099 del Código Civil, pues si la hipoteca se eleva a escritura pública y ésta no se inscribe en el Registro, el acreedor sólo tendrá una obligación personal y no real frente al deudor.

La inscripción de la hipoteca es pues constitutiva del derecho real de garantía; para que exista garantía real, es decir, para que exista hipoteca, la inscripción es obligatoria, la que debe de extenderse en el Registro de la Propiedad Inmueble.

En el Registro de la Propiedad Inmueble también tenemos una figura jurídica cuya inscripción es obligatoria, y ella es la del *patrimonio familiar*, pues existe y surte efectos legales sólo desde su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Para que proceda la inscripción, la minuta aprobada por el juez debe elevarse a escritura pública, debiendo formar parte de la misma la resolución judicial que declare constituido el patrimonio familiar, debidamente

consentida o ejecutoriada; y en mérito a los partes notariales que remita el notario, en cuyo oficio se elevó a escritura pública, se inscribirá.

En el Registro Mercantil encontramos que la inscripción en el libro de Sociedades Mercantiles es obligatoria, pues las sociedades sólo adquieren personería jurídica con su inscripción en dicho registro. Se tiene pues que sólo la inscripción registral origina una persona jurídica de derecho privado.

Ahora bien, no obstante haberse elevado a escritura pública la constitución de una sociedad mercantil, si ésta inicia sus actividades sin estar inscrita en el Registro, se convierte en una sociedad irregular. En este caso, los contratos suscritos en nombre de la sociedad antes de ser inscritos en el Registro Mercantil, quedarán, en su validez, subordinados al requisito de la aceptación por la sociedad dentro de tres meses contados a partir de la inscripción.

En el caso de las fundaciones, tenemos que la inscripción de la fundación es obligatoria, pues conforme al artículo 77 del Código Civil la existencia de la persona jurídica de derecho privado comienza el día de su inscripción en el registro respectivo.

El artículo 177 del mismo código establece que si por cualquier motivo el acto constitutivo de la fundación no llega a inscribirse, corresponde al Consejo de Supervigilancia de Fundaciones, al Ministerio Público, o a quien tenga legítimo interés, realizar las acciones para lograr dicha inscripción.

En este mismo supuesto operan las asociaciones, es decir, también es obligatoria su inscripción para obtener su personería jurídica.

Analizando la inscripción registral en los Registro de Prenda (como son: minera, industrial, pesquera, agraria y de transporte), encontramos que la inscripción es constitutiva de la garantía prendaria y sólo se inscribe en estos registros el contrato de garantía prendaria y no el derecho de propiedad de los bienes como tales.

En el caso del Registro de Productos Industriales Nacionales, la inscripción es obligatoria para los bienes que producen las empresas, como requisito indispensable para ofrecerlos en venta al público; por lo tanto, se tra-

ta de una inscripción con carácter administrativo, no declarando ni constituyendo derecho alguno sobre los bienes.

Asimismo sucede con el Registro Especial de Productos Automotrices, cuyo fin reside en brindar protección a la industria nacional automotriz a través de la obligación que se impone a las ensambladoras y fabricantes de autopartes, de que cumplan con un determinado porcentaje de integración nacional. Aquí la inscripción registral cumple una función administrativa y de control, al otorgar un Certificado de Producto Automotriz Nacional, y no una función constitutiva de derecho alguno.

La inscripción en el Registro de Productos Envasados también es obligatoria, pero no constituye derechos; su finalidad es inscribir los productos envasados (rótulo o etiqueta) para controlar las presentaciones de los mismos previo a su comercialización, para controlar el cumplimiento de las normas respectivas sobre medidas (Sistema Legal de Unidades de Medidas del Perú) y para cumplir un rol de defensa del consumidor. Este Registro es fiscalizador en esencia.

En cuanto al Registro de Cultivares, éste no da derecho alguno sobre el cultivar inscrito; tiene por única finalidad inscribir las variedades de semillas existentes en el país. La inscripción de las semillas es obligatoria para poder comercializarlas dentro y fuera del país, y puede efectuarse de oficio o a petición de parte.

El hecho de analizar la naturaleza jurídica de la inscripción registral está vinculado a la importancia que tiene ésta dentro del sistema de transmisión de los derechos reales en un sistema registral determinado, pues dependiendo del sistema adoptado en cada país la función que tiene la inscripción será diferente.

En cuanto a la forma de adquirirse los derechos reales, tenemos que ella está determinada en la legislación sustantiva de cada país. Y en el nuestro es necesario que se cumpla tanto el título como el modo.

Es conveniente distinguir entre el modo y el título, pues esta distinción resulta fundamental para comprender las diferencias que existen en las diversas legislaciones en lo que se refiere a transferencia de propiedad.

«... el modo vendría a ser el hecho o acto que produce la adquisición de un derecho; el título vendría a ser el acto ya como antecedente...»⁹.

Luis Gonzales, al respecto precisa:

«La palabra título es empleada por la legislación hipotecaria en un doble sentido: en el primero, título inscribible es el objeto mismo de la inscripción, el acto o negocio jurídico de constitución, transmisión, reconocimiento, modificación o extinción de un derecho real; en el segundo, por título se entiende el documento en el que consta o se contiene un derecho inscribible»¹⁰.

Raymundo Salvat nos dice que en el Derecho argentino, español o mexicano, el modo de adquirir la propiedad es la tradición, mantenida desde el Derecho romano. La inscripción sería el modo de adquisición para el Derecho germano o el suizo.

Siguiéndolo en su pensamiento, tenemos que plantea una clara distinción entre lo que es el título y el instrumento. Dice que si el título es la causa del derecho, el instrumento como título formal es la prueba escrita del título, por lo que es factible tener un título sin tener un instrumento o tener el instrumento sin tener el título.

Nuestro sistema registral, para determinar la existencia de los derechos reales, inspirado en el Derecho romano ha seguido la teoría del título y el modo.

El artículo 949 del Código Civil, establece que: «La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente».

Esta disposición nos muestra que, en materia de inmuebles, nuestra legislación no hace distinción entre el título y el modo, ya que ambos se con-

⁹ ALTERINI, HORACIO, *La buena fe y la publicidad inmobiliaria registral y extraregistral*, Buenos Aires, Ministerio de Justicia, 1982, pág. 30.

¹⁰ MORENO LUQUE, Carmen, *ob. cit.*, pág. 66.

funden en el «consenso» entre las partes. El modo no viene a ser «la inscripción registral», como en los países germanos.

No es esta posición la misma en el caso de bienes muebles, pues el artículo 947 del Código señala: «La transferencia de propiedad de una cosa mueble determinada se efectúa con la tradición a su acreedor, salvo disposición legal diferente».

En este caso, la posesión del bien mueble equivale al título, y el modo estaría dado por la tradición del mismo.

En consecuencia, tenemos que el título confiere solamente un derecho a la cosa, pero la verdadera propiedad sólo se transmite cuando el modo se ha cumplido.

Cuando la doctrina presenta a la inscripción como necesaria pero no constitutiva, aparece la escritura (título) como un requisito más para la perfecta eficacia del derecho; así, en una hipoteca los requisitos serán consentimiento, objeto, causa, escritura pública; en el caso de una inscripción constitutiva, aunque aquellos requisitos se exijan, también se subsumen en la inscripción, debiendo primar única y exclusivamente el registro, con independencia de aquéllos. Así pues, de producirse la nulidad de cualquiera de los elementos extrarregistrales, dicha nulidad arrastrará la de la inscripción cuando ésta no sea constitutiva, y sucederá a la inversa en caso contrario.

Estando ya explicitada la naturaleza jurídica de la inscripción registral en nuestro sistema, es necesario referirnos al carácter legitimador de la misma, pues ésta es parte del proceso de transmisión de derechos reales.

Por el principio registral de la legitimación registral, el contenido de las inscripciones se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no sean anuladas o rectificadas.

Estas apreciaciones significan que en el Perú la inscripción registral no sana el título y las inscripciones no son elementos constitutivos de los respectivos actos y contratos; es decir, la inscripción registral conlleva a una presunción *juris tantum* de que el contenido de ella es cierto, mas no a una presunción *juris et de iure* de exactitud de la misma. Así, por ejemplo, en el caso de una compraventa inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble,

el comprador tiene legitimado su derecho de propiedad mientras no sea anulada la inscripción por alguna de la causas propias de ésta.

Al respecto el artículo 172 del reglamento general de los Registros Públicos establece que los asientos de inscripción pueden ser anulados por las causas generales de nulidad establecidas en la ley y, además, por no reunir los requisitos esenciales establecidos en los reglamentos o cuando están expresados con tal inexactitud que un tercero puede ser inducido a error o perjudicado.

El Poder Judicial es el único órgano del Estado capacitado para declarar la nulidad de una inscripción.

Nuestro actual Código Civil también se refiere a la materia que nos ocupa, al establecer en el artículo 2013:

«El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.»

Concluyendo, diremos que la inscripción registral en el Perú es voluntaria y declarativa del derecho inscrito, mas no es convalidante, ni constitutiva, pues legitima al propietario con derecho inscrito mientras no se declare judicialmente la nulidad de la inscripción. Al igual que en los sistemas italiano, francés, y español, la inscripción sólo perfecciona la transmisión, constitución o extinción, o cualquier derecho real sobre los bienes inmuebles, mas no es constitutiva como en el sistema alemán, ni tiene sustantividad propia como en el sistema australiano.

Sin embargo, hay un caso específico en el que por motivo de otro principio registral, el de la fe pública registral, se presume que todos tienen conocimiento de los asientos que publica el Registro y, en consecuencia, el tercero que adquiere un derecho de alguien que aparece legitimado en el Registro por la publicidad registral, adquiere plenamente y puede a su vez transferir el derecho obtenido a un tercero.

Ahora bien, junto al carácter legitimador de la inscripción —al que hemos aludido en esta parte del artículo— encontramos la aplicación práctica de dos principios registrales. Uno es el de la «publicidad registral», por

el cual se presume *juris et de iure* que todos tienen conocimiento de las inscripciones y no es admisible prueba en contrario; y otro es el de la «fe pública registral», por el cual el tercero que adquiere un derecho de alguien que aparece legitimado en el registro por la publicidad registral, y tal adquisición se produce de buena fe y a título oneroso, adquiere plenamente y puede a su vez transferir el derecho inscrito a cualquier interesado en el mismo.

El Código Civil de 1984, siguiendo al artículo 34 de la ley hipotecaria española, recoge en el artículo 2014 el principio de la fe pública registral, al decir expresamente:

«El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante, por virtud de causas que no consten en los registros públicos.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.»

Este tercero, a quien se conoce en la doctrina con el nombre de «tercero registral», debe reunir ciertos requisitos para ser considerado como tal, es decir:

- Debe tener buena fe.
- El acto de adquisición de su dominio debe ser a título oneroso.
- Debe adquirirlo de alguien que aparezca con facultades para transmitir su derecho.
- Debe tener su derecho inscrito en el registro.

En consecuencia, aunque el título que diera origen a una adquisición que luego fue hecha pública por el registro, fuera nulo, la adquisición, por el mérito de la fe pública registral, surtirá todos sus efectos a favor de terceros adquirentes de quien tenía su derecho inscrito en el registro.

De esto resulta que si bien la inscripción no es constitutiva del derecho de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble, quien adquiere un bien de alguien que tenía inscrito su derecho, adquiere pleno

dominio, pues aunque se resuelva el de su transmitente, la transferencia a su favor produce plenos efectos.

En tal caso, para efectos de resarcir al anterior propietario, es decir, a quien judicialmente logró la nulidad de la venta anterior, a él le quedará una acción de indemnización por daños y perjuicios, pero no la restitución del bien por parte del tercero que adquirió confiado en la fe del registro, el que mostraba un título de dominio aparentemente saneado.

La Cruz Berdejo explica el principio anteriormente citado, diciendo: «el registro de la propiedad ha sido instituido para dar seguridad al que realiza una adquisición inmobiliaria, eliminando la posibilidad de que ésta resulte ineficaz por no existir o resolverse el derecho del transferente. La protección registral —dice— supone, así, quedar un titular verdadero privado de su derecho, en beneficio de otra persona que adquirió de quien parecía titular, pero no lo era. No es ni más ni menos que la patentización del tráfico jurídico».

Es importante a todo esto resaltar que la publicidad registral se extiende no sólo a los asientos registrales, que son un extracto del contenido del título inscrito, sino a los títulos archivados en el registro, y, en consecuencia, para quedar amparado por el principio de la fe pública registral, es necesario que se haga previamente el estudio de los títulos que dieron origen a los asientos que publica el registro.