

Aplicación de los principios registrales en la calificación registral

Redefiniendo los conceptos tradicionales y planteando los nuevos principios

Alvaro Delgado Scheelje

Abogado. Ex-Vocal del Tribunal Registral de la Oficina Registral de Lima y Callao.

1 Concepto y fundamento de la calificación registral. Hacia una definición integral.

Son muchas las definiciones que sobre la calificación registral ha esbozado la doctrina⁽¹⁾. Por nuestra parte -sin alejarnos demasiado de ellas- en líneas generales entendemos que 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. Es decir, se trata de definir si el derecho o situación jurídica contenidas en el respectivo título y cuya publicidad registral se pretende a través de la inscripción que se solicita, así

como las titularidades que a dichas situaciones corresponden, merecen ser objeto de publicidad y, por tanto, hacerse cognoscibles por terceros, beneficiándose de esta manera con la legitimación y protección que emanan directamente de tal publicidad.

La rigurosidad que en cada sistema tiene la calificación registral se encuentra estrechamente vinculada a la real eficacia de la publicidad registral en ese sistema. A mayor eficacia de la publicidad y fuerza del registro, más rigurosa debe ser la calificación y viceversa. Así, 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. A decir de Pau Pedrón, la calificación es

(1) Para Pau Pedrón la calificación consiste en el control de legalidad de los documentos inscribibles y su finalidad es exclusivamente la de determinar la accesibilidad del título al registro. PAU PEDRÓN, Antonio. *Curso de Práctica Registral*. Madrid: Universidad Pontificia de Comillas, 1995. pp.66 y 68. Díez-Picazo, por su parte, considera que se "trata (...) de un enjuiciamiento que el registrador realiza sobre la legalidad de los documentos y sobre la validez y la eficacia de los negocios jurídicos contenidos en ellos". DÍEZ-PICAZO, Luis. *Fundamentos de derecho civil patrimonial. Las Relaciones Jurídico-Reales. El Registro de la Propiedad. La Posesión*. 4a.ed. Vol.III. Madrid: Civitas, 1995. p.383. Finalmente, Amorós Guardiola, en forma más extensa, entiende que "(...) calificar es tanto como nominar o designar la naturaleza de un fenómeno jurídico (calificar algo como contrato, delito, derecho real o arrendamiento, por ejemplo), pero es también enjuiciar su eficacia jurídica, determinar si es válido, nulo o inoponible; de manera que la idea de calificación en términos jurídicos apunta tanto a un juicio de existencia o de naturaleza como a un juicio de eficacia. A ambos significados se refiere la calificación registral, aunque tiene mayor importancia este segundo significado que proyecta la calificación sobre la eficacia del acto". AMORÓS GUARDIOLA, Manuel. *Significado de la calificación registral*. En: *La Calificación Registral*. Tomo I. Edición a cargo de Francisco Javier Gómez Gállego. Madrid: Civitas y Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 1996. p.618.

un presupuesto lógico de la eficacia del registro. La intensa eficacia del registro sólo puede producirse por una previa calificación rigurosa⁽²⁾.

Esta situación se explica y se entiende a través de las siguientes palabras de Díez-Picazo, “es lógico pensar que la peligrosidad de una institución está en relación directa con su eficacia o fuerza. Cuanto mayor sea la eficacia y fuerza de una institución, será tanto más útil si está rectamente aplicada, pero también será tanto más peligrosa si está incorrectamente utilizada. Esta afirmación general es perfectamente aplicable a los sistemas registrales. La fuerza, que en un derecho positivo determinado, se atribuye a los asientos del registro influirá en su peligrosidad cuando dichos asientos no reflejen cabalmente la situación jurídica extra-registral⁽³⁾”.

2 Ubicación del principio de legalidad en el marco de un sistema registral.

Ante todo, cabe precisar que, como ya lo he expresado anteriormente en diversos foros⁽⁴⁾, los principios registrales son las características o rasgos fundamentales que informan a un determinado sistema registral y que lo distinguen o asemejan de otros, convirtiéndose en los medios o instrumentos a través de los cuales, en forma mediata o inmediata, se alcanzan los fines de la publicidad jurídica registral, estos son: la seguridad jurídica en sus dos manifestaciones, la estática y la dinámica⁽⁵⁾. En tal sentido, los principios registrales, en tanto características o rasgos fundamentales de un determinado sistema, no son otra cosa sino las diversas maneras como este sistema de publicidad registral en

particular cumple sus fines de seguridad jurídica.

Ahora bien, los principios registrales, en tanto medios o instrumentos para alcanzar estos fines, pueden estar orientados a regular el procedimiento y la calificación registral, actuando en forma mediata como rectores del conjunto de fases o etapas que necesariamente se desarrollan antes de la inscripción y consecuente publicación de una determinada situación jurídica. En este caso, dichos principios buscan el control (principio de legalidad) y la selección (consideramos que en este caso nada obsta para referirse a un principio de relevancia o trascendencia registral) de las situaciones jurídicas inscribibles, la adecuada relación (principios de tracto sucesivo, impenetrabilidad y prioridad excluyente) entre el título inscribible y la partida registral, así como el orden (principios de prioridad formal y tracto sucesivo) y la claridad (principio de especialidad) al momento de practicar la inscripción⁽⁶⁾.

Es en este contexto que se ubica el principio registral de legalidad, en virtud del cual los registradores deben calificar, valga la redundancia, la legalidad del título inscribible en cuya virtud se solicita la inscripción del acto o del derecho conformante de aquél. La calificación de la legalidad se extiende a verificar el cumplimiento de las formalidades de los documentos en que consta el título y, además, en los sistemas más avanzados, la validez del acto causal contenido en aquéllos y la capacidad de los otorgantes. Estos alcances se encuentran en el artículo 2011 del Código Civil, de donde se deduce que, en cuanto al control de legalidad del título presentado, esto es, la determinación de los defectos propiamente dichos, la calificación registral es sumamente rigurosa porque no se queda en la forma sino que va al contenido mismo.

(2) PAU PEDRÓN, Antonio. Op.cit.; p.66.

(3) DIEZ-PICAZO, Luis. Op.cit.; p.315.

(4) En nuestra ponencia titulada *La publicidad jurídica registral: eficacia material y principios registrales* presentada en la Primera Jornada Preparatoria del Primer Congreso Nacional de Derecho Registral realizada en la ciudad del Cuzco los días 13 y 14 de noviembre de 1997, y publicada en el libro *Derecho Registral*. Gaceta Jurídica Editores, Tomo I, enero 1998. pp.7-12, así como en nuestro artículo sobre publicidad jurídica registral publicado en el diario oficial *El Peruano* en página central en dos partes los días 7 y 10 de noviembre de 1997.

(5) La primera de ellas -seguridad estática- se refiere a que ningún titular de un derecho puede ser privado de él sin su previo asentimiento. La segunda -seguridad dinámica- a que el adquirente de un derecho no puede ser privado de él o ver ineficaz su adquisición por virtud de una causa que no conoció o que no debió conocer al tiempo de llevarla a cabo.

(6) Los principios registrales también pueden estar orientados a definir los diversos efectos que acarrea la inscripción y, consecuentemente, la publicación de determinadas situaciones jurídicas, supuesto en el cual se encuentran encaminados hacia la legitimación del titular registral y su protección en tanto tercero registral.

Ello se explica porque el registro en el Perú tiene importantes efectos jurídicos, en la medida en que se recoge el principio de oponibilidad en el artículo 2022 del Código Civil, así como las dos presunciones de exactitud de los registros jurídicos; la relativa, que protege al titular registral presumiendo cierta su condición como tal (principio de legitimación, artículo 2013 del Código Civil) y la absoluta, que protege al subadquirente a título oneroso y de buena fe o tercero registral que contrata sobre la base de lo que proclama el registro (principio de fe pública registral, artículo 2014 del Código Civil). En consecuencia, la eficacia material de la publicidad en el sistema registral peruano se concreta fundamentalmente en tres principios: legitimación, oponibilidad y fe pública registral⁽⁷⁾, que, por lo demás, son los principios de publicidad material más importantes que se recogen en el derecho comparado⁽⁸⁾.

3 El principio de legalidad y la calificación registral.

El concepto de calificación registral, así como en los hechos, la misma función calificadora, comprende al denominado principio de legalidad pero no se agota en él. En este sentido, resulta erróneo identificar plenamente ambos conceptos (calificación registral y principio de legalidad), considerando que se refieren a lo mismo. Más bien, lo que en realidad ocurre es que el principio de legalidad supone tan sólo un aspecto de la calificación registral, que es un concepto mucho más amplio, donde quedan comprendidos, además de dicho control de legalidad, la determinación de los obstáculos que puedan emanar de la partida (tracto

sucesivo, impenetrabilidad y prioridad excluyente) así como la relevancia registral de la situación jurídica que pretende inscribirse.

En alguna medida, las siguientes palabras de Manzano Solano se orientan en la misma dirección, “(...) la calificación registral en sentido amplio alcanza no sólo al examen de los títulos presentados, sino también a su conexión con el contenido del registro, en el que habrán de quedar integrados los derechos contenidos en los mismos. No es que el registrador califique el contenido del registro -que ya está calificado y bajo la salvaguardia de los tribunales-, sino que lo pone en relación con el contenido de los títulos, de tal modo que el efecto de calificación del mismo título puede ser distinto ante un contenido registral diferente⁽⁹⁾”.

En este sentido, la calificación registral no sería un principio registral, como se ha afirmado tradicionalmente, toda vez que no es un rasgo o característica de un determinado sistema registral que lo distingue de otros, sino que viene a ser la actividad fundamental del registrador tendiente a determinar si ciertas situaciones jurídicas son o no inscribibles y, como tal, común a cualquier registro jurídico. Para tal efecto, la calificación registral se apoya en una serie de principios registrales, como son legalidad, tracto sucesivo, prioridad excluyente, etc., 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 (oponibilidad, legitimación y fe pública registral), en tanto efectos o consecuencias de la inscripción, se convierten en instrumentos inmediatos para alcanzar el mismo fin.

(7) El primero de ellos cumple la función de legitimar al titular registral y, por consiguiente, tutela la seguridad estática de los derechos. Los dos restantes protegen a los terceros registrales (cada uno se refiere a un tercero registral perfectamente diferenciado: el principio de oponibilidad protege el llamado **tercero latino** y el principio de fe pública al denominado **tercero germano**) tutelando, de esta manera, la seguridad dinámica o seguridad del tráfico. Ver Supra nota 4, en donde se encontrará un tratamiento más amplio sobre este tema.

(8) Sin embargo no son los únicos. Hay algunos principios relacionados con la prescripción adquisitiva o usucapión que no han sido recogidos en el sistema registral peruano. Me refiero concretamente a la prescripción *secundum tabulas* o *ad tabulas*, o simplemente prescripción según el registro y a favor del titular registral, basada en la presunción posesoria de este último y recogida, por ejemplo, en el artículo 35 de la Ley Hipotecaria española, así como a la limitación de la prescripción *contra tabulas*, esto es, contra el titular registral en su condición de tercero adquirente, recogido en el artículo 36 de la misma norma.

(9) MANZANO SOLANO, Antonio. *Derecho Registral Inmobiliario. Procedimiento Registral Ordinario*. Vol.II. Madrid: Centro de Estudios Registrales, 1994. p.570.

La calificación registral como tal no distingue ni asemeja un sistema de otro, sino que los convierte a todos en sistemas registrales de seguridad jurídica. En consecuencia, lo que será diferente en uno u otro sistema registral serán los alcances y el rigor de la calificación registral, y ello sí depende de los principios que cada uno de estos sistemas haya recogido, pero no la calificación registral considerada en sí misma⁽¹⁰⁾.

Cuando hablamos del principio de legalidad, entonces, nos referimos a la calificación que hace el registrador del título inscribible y no a la relación de éste con el contenido del registro ni a su relevancia o trascendencia respecto de terceros. Dentro del control de legalidad se encuentra la calificación de la validez del acto material que constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Este acto material en tanto causa eficiente de la inscripción es a la que el código se refiere en el artículo 2011 cuando alude a que la calificación también comprende la validez del acto contenido en los documentos presentados al registro para su inscripción.

4 La ineficacia registral del título inscribible como posible resultado de la calificación registral.

Ha escrito Gómez Galligó que “junto a las tradicionales categorías de ineficacia jurídica, debe también situarse con entidad propia la ineficacia registral que no ha sido suficientemente tratada por la doctrina científica, y que es decisiva a la hora de perfilar la clasificación de las faltas en subsanables o insubsanables” y añade que el “contenido de la ineficacia no es otro que la falta de atribución a la relación jurídica creada de las consecuencias que la ley atribuye a la inscripción⁽¹¹⁾”.

Es decir, todo derecho o situación jurídica que accede a la publicidad registral adquiere una especial eficacia o fuerza que no tenía antes de su publicación.

Esta mayor fuerza o eficacia no es otra cosa que la consecuencia que la ley atribuye a la inscripción, y se manifiesta concretamente en los diversos principios registrales que, como efectos de la inscripción, cada sistema registral recoge.

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.

Finalmente, el grado de eficacia o la importancia de las consecuencias jurídicas que emanan de la publicidad registral dependerá justamente de estos principios. En el caso peruano, como ya se dijo, el derecho o situación jurídica publicada resulta plenamente oponible frente a terceros (principio de oponibilidad, artículo 2022 del Código Civil). El tercero subadquirente que contrata sobre la base del registro se encuentra protegido contra futuras ineficacias que no conoció al momento de adquirir (principio de fe pública registral, artículo 2014 del Código Civil), y el titular registral se encuentra legitimado en sus derechos (principio de legitimación, artículo 2013 del Código Civil).

Un título ineficaz será aquél que no puede cumplir con su finalidad por no ser inscribible, esto es, acceder a la publicidad registral y, por tanto, no podrá gozar de esa mayor fuerza o eficacia que, en el caso peruano, se concreta en los mencionados principios. Es decir, la situación jurídica no será oponible a terceros (artículo 2022) y estos, en calidad de subadquirentes, nunca se encontrarán protegidos contra posibles ineficacias de los títulos anteriores (artículo 2014);

(10) Sucede lo mismo con la publicidad jurídica registral, que en mi opinión tampoco es un principio registral -según lo he manifestado en diversas ocasiones- como tradicionalmente la ha considerado la doctrina, sino más bien el objeto mismo de la inscripción. Ahora, el nivel de eficacia material de dicha publicidad sí dependerá de los principios de cada sistema haya recogido.

(11) GÓMEZ GALLIGÓ, Francisco Javier. *Defectos en los documentos presentados a inscripción en el Registro de la Propiedad. Distinción entre faltas subsanables e insubsanables*. 2a.ed. Madrid: Centro de Estudios Registrales. p.127.

mientras que el titular del derecho cuya inscripción se solicitaba en ningún caso estará legitimado con una presunción de exactitud a su favor (artículo 2013), sino más bien deslegitimado relativamente en función a lo proclamado por el registro, que aún publica la situación anterior, y si el bien ni siquiera se encuentra matriculado, a lo mucho con una presunción de hecho basada en la posesión (artículo 912 Código Civil).



En consecuencia, el registrador, a través de la calificación registral antes definida, en la medida en que determina si el derecho o situación jurídica contenida en un título es inscribible, está definiendo en última instancia la eficacia o ineficacia del mismo.

La ineficacia del título puede deberse a un defecto del mismo acto o del documento que lo contiene (principio de legalidad), a algún obstáculo que emane de la partida registral al confrontar el contenido del título con aquella (principio de tracto sucesivo y prioridad excluyente) o, finalmente, a una manifiesta irrelevancia registral del derecho o situación jurídica

que se pretende inscribir (principio de relevancia o trascendencia registral). A pesar de ello, los reglamentos y la mayoría de la doctrina aluden a faltas o defectos para referirse a todos estos supuestos⁽¹²⁾, cuando en realidad con esta terminología sólo comprenden al primero de ellos.

La imposibilidad de acceder a la publicidad registral podrá ser temporal cuando el defecto sea subsanable o el obstáculo salvable, y definitiva cuando el defecto sea insubsanable, el obstáculo insalvable o la irrelevancia manifiesta.

5 El denominado principio de causalidad.

Lo que hemos dado en denominar principio de causalidad se manifiesta en la estrecha vinculación que existe entre el asiento de inscripción y su causa eficiente, que no es otra sino el acto material donde consta el derecho o la situación jurídica que será objeto de inscripción. Debe precisarse que nos referimos a la causa en sentido filosófico y no a la causa jurídica. En este sentido, hacemos nuestras las palabras del profesor La Cruz cuando señala que “la propia inscripción, como no es negocio jurídico, carece de causa (...). Ni siquiera puede llamarse causa de la inscripción al acto inscribible, sino en el sentido filosófico de causa eficiente, o bien en el, igualmente filosófico, de causa material⁽¹³⁾”.

En contraposición al sistema alemán, en donde existe una total desvinculación entre el asiento registral y el acto causal (negocio jurídico o acuerdo obligacional), toda vez que aquél no es consecuencia de éste sino del llamado acuerdo real abstracto, nuestro sistema, al ser eminentemente causalista, presupone necesariamente dicha vinculación. Ello explica que podamos hablar de un principio de causalidad, debido

(12) Al respecto, Díez-Picazo señala que “tal vez fuera posible intentar perfilar esta terminología, hablando de ‘faltas’ cuando los títulos son defectuosos e irregulares y de ‘obstáculos’ para la inscripción, cuando lo que impide la extensión del asiento es la existencia de otro asiento incompatible en el registro. El registro ha quedado cerrado para el presentante del título, aun cuando éste no tenga ningún defecto o irregularidad. Es la contradicción del título con el registro, lo que provoca el cierre de éste”. DÍEZ-PICAZO, Luis. Op.cit.; pp.388-389.

(13) Señala también este autor que la inscripción, “declarativa o constitutiva, nunca es un contrato real, y en ese sentido no precisa una causa jurídica: es el negocio jurídico de atribución del cual es la inscripción simple reflejo, el que podrá ser calificado de causal o abstracto”. LA CRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís. *Derecho Inmobiliario Registral. Elementos de Derecho Civil*. Vol.III. Barcelona: Bosch, 1991. p.119.

a la existencia de este vínculo o nexo⁽¹⁴⁾, mientras que en el sistema alemán debe hablarse del principio contrario, a saber: el principio del consentimiento abstracto.

En tal sentido, y de acuerdo al principio de causalidad, las inscripciones se realizan por virtud de un acto que constituye su causa eficiente, de modo tal, que los vicios y nulidades de este acto afectarán en forma directa e inmediata la eficacia y validez del asiento registral. Este acto causal, que hemos definido como la causa eficiente -directa e inmediata- de la inscripción, no es otro sino el negocio jurídico generador de obligaciones que a su vez contiene el acto material generador del cambio o de la mutación jurídica real. En este sentido, las palabras de Pau Padrón referidas al sistema español resultan plenamente aplicables a nuestro sistema: “El negocio causal reúne, en el derecho español, la doble función de acuerdo obligacional y acuerdo real, que aparece conceptual y formalmente diferenciado en algún derecho europeo (se refiere al derecho alemán). No tiene base, en nuestro derecho, una diferenciación entre la voluntad del transmitente de obligarse a transmitir y la voluntad de transmisión efectiva. Como no cabe esa diferenciación, no cabe reconocer existencia separada al acuerdo real, ni atribuir valor de acuerdo real a la tradición o a la inscripción constitutiva. La declaración de voluntad del transmisor se agota en el negocio causal que comprende, como decíamos, la voluntad de transmisión efectiva⁽¹⁵⁾”.

Ahora bien, en tanto existe tal vinculación, también es consecuencia directa de este principio de causalidad que se encuentre expresada en el título inscribible la causa del derecho o situación jurídica objeto de

inscripción que, en última instancia, será la causa de la inscripción en el sentido antes acotado. Esto es, si se va a inscribir una transferencia de propiedad o una afectación jurídica, debe constar en el título la causa de la transferencia -compraventa, permuta, donación, etc.- o de la afectación -hipoteca, embargo, etc.-, según corresponda; causa de la que, por cierto, deberá dejarse constancia en el correspondiente asiento de inscripción⁽¹⁶⁾.

La consecuencia de esta concepción y relación es que el asiento registral tenga que expresar necesariamente el acto causal de donde emana, el mismo que deberá constar en el correspondiente título, así como que el registro no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo al Código Civil o a otras leyes⁽¹⁷⁾.

De esta manera, siguiendo a Díez-Picazo, puede afirmarse que para producirse una inscripción resulta preciso que “previamente haya aparecido el supuesto negocial complejo necesario para que de él se derive la modificación o el cambio jurídico-real”. Agrega este autor que “los cambios reales tienen lugar siempre mediante negocios jurídicos que son de naturaleza causal”, por lo que “la inscripción es también una inscripción causalizada, en el sentido de que se manifiesta, se exterioriza y en definitiva se publica la causa del cambio real que el registro proclama⁽¹⁸⁾”.

6 La reconducción del principio de legalidad hacia la causa eficiente de la inscripción.

La relación entre ambos principios -legalidad y

(14) García García, refiriéndose a este mismo concepto, prefiere hablar de principio de negocio causal.

(15) PAU PEDRÓN, Antonio. *Efectos de la inscripción en la constitución de los derechos reales*. En: *Revista crítica de derecho inmobiliario*. Madrid, Centro de Estudios Registrales, No.3, 1994. p.32.

(16) Nuevamente hacemos notar que no nos referimos a la causa en sentido jurídico o causa del acto. Mas bien estaríamos hablando de la causa de la atribución o de la obligación. En palabras de Amorós Guardiola: “Causa de la atribución es aquella situación jurídica que autoriza al atributivo, de conformidad con el ordenamiento, para recibir el desplazamiento patrimonial (...) este derecho le puede venir de un negocio jurídico o de una expresa disposición legal: En el primer caso, la causa de la atribución (...) es el negocio jurídico válidamente celebrado. La causa de la atribución es el derecho del atributivo a recibir el desplazamiento patrimonial”. Continúa este autor diciendo que “causa de la obligación, el por qué se debe, es el fundamento o fuente de la obligación; es decir, el contrato antecedente del cual dinamiza esa relación obligatoria. Por uno u otro camino nos encontramos con la realidad primaria del contrato, el cual a su vez tiene su propia causa. Si nos preguntamos por la causa de la atribución o de la obligación, desembocamos en la causa del contrato, que es la realidad conceptual fundamental”. AMORÓS GUARDIOLA, Manuel. *La Causa del Crédito Hipotecario*. Madrid: Centro de Estudios Registrales, 1990. pp.22-24.

(17) La Ley Hipotecaria española recoge expresamente este último aspecto del principio de causalidad en su artículo 33.

(18) Díez-PICAZO, Luis. Op.cit.; p.802.

causalidad- es clara en la medida en que el registrador, conforme al artículo 2011 del Código Civil, califica fundamentalmente el acto material que constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

El título inscribible contiene un determinado acto que, a su vez, ha originado un determinado derecho o situación jurídica que será objeto de publicidad registral. Dicho acto es la causa material del derecho o situación jurídica que se pretende inscribir y publicar, y, en última instancia, de la misma inscripción, de modo tal que si aquella causa es ineficaz la inscripción también lo será, pero sólo respecto del titular que no es tercero registral y siempre que este último no se encuentre comprendido dentro del ámbito de protección del principio de fe pública registral, recogido en el caso peruano en el artículo 2014 del Código Civil.

Por otra parte, en tanto el titular registral se encuentra legitimado en sus derechos por virtud de la presunción de exactitud que contempla el artículo 2013 del Código Civil (principio de legitimación) e incluso el tercero adquirente se verá protegido en la medida en que adquiera de quien aparece en el registro con la legitimación dispositiva y cumpla con los demás requisitos establecidos por el ya citado artículo 2014 del código, resulta lógico que la calificación registral sobre la base del principio de legalidad comprenda también la “validez del acto” y no se quede tan solo en la forma adoptada por el mismo. Consecuentemente, en tanto debe verificarse la validez de la causa eficiente de la inscripción en su aspecto material, dicha causa debe estar necesariamente expresada en el título objeto de calificación y, posteriormente, deberá constar en el asiento de inscripción⁽¹⁹⁾.

7 Los problemas de tracto sucesivo y prioridad excluyente. El caso de la venta de bien ajeno.

El principio de tracto sucesivo, correctamente entendido, es un presupuesto técnico-formal para

practicar las inscripciones, en la medida en que exige una concatenación causal entre estas, estableciendo así un requisito previo y un orden definido al momento de extenderlas. Si la prioridad formal -además tenemos la prioridad preferente (artículo 2016 del Código Civil) y la prioridad excluyente (artículo 2017 de Código Civil)- determina el orden en que el registrador debe atender y despachar los títulos, el tracto determina el orden en que deben practicarse las inscripciones.

En tanto presupuesto técnico-formal que no genera una incompatibilidad sustantiva entre la situación jurídica que se pretende inscribir y el contenido del registro, un problema de tracto constituye un obstáculo salvable, toda vez que únicamente habrá que colocar el eslabón de la cadena que falta. Así, la ausencia de tracto sucesivo no genera un cierre definitivo de la partida registral sino tan solo una imposibilidad temporal de realizar la inscripción.

Si A, propietario con derecho inscrito, vende a B y éste, antes de inscribir su derecho, vende a C, este último no podrá inscribir su derecho sin que previamente no se haya inscrito el derecho de B, su transferente. Este es un típico problema de tracto que no genera ninguna incompatibilidad sustantiva ni impedimento definitivo para practicar la inscripción, por cuanto al momento en que C presenta su título al registro, su transferente (B) ya es propietario y el titular registral (A) ya ha dejado de serlo. C ha adquirido, con anterioridad a que su título ingresara al registro, de un *vero domino* que tenía el poder dispositivo al momento de realizar la transferencia, por ello se trata de un obstáculo formal que no supone ni una incompatibilidad sustantiva ni un impedimento definitivo, pero que sí imposibilita temporalmente la inscripción del derecho de C, porque mientras no se inscriba previamente el derecho de B falta un eslabón en la cadena, de donde se desprende un obstáculo por la incompatibilidad que se produce al encontrarse aún vigente y legitimada la titularidad registral de A.

Sin embargo, se trata tan solo de una aparente incompatibilidad porque a C le bastará presentar el

(19) En sentido parecido se expresa Moisset de Espanés en el derecho argentino cuando señala que “La publicidad registral de los derechos reales requiere la individualización de la causa, sujetos y objeto (...). La causa debe constar por escrito, para acceder al registro (...). Para la existencia de una relación jurídica suele ser suficiente que sus elementos sean determinables; en cambio para su ejercicio actual, es menester que esos elementos se individualicen, vale decir, logren el más perfecto grado de determinación”. MOISSET DE ESPANÉS, Luis. *Publicidad Registral*. Córdoba: Advocatus, 1997. p.145.

título de adquisición de B para completar la cadena y eliminar el obstáculo. Idéntica situación se produciría si B se obliga a transferir la propiedad de un bien ajeno a C, pero antes de que éste ingrese su título al registro aquél consigue adquirir la propiedad del bien y perfecciona la transferencia a favor de C. En este caso, C podrá levantar el obstáculo presentando el título de adquisición de B, toda vez que, igualmente, A ya había dejado de ser propietario y C ya había adquirido dicha titularidad extrarregistralmente al momento en que se genera el asiento de presentación correspondiente.

Por el contrario, radicalmente distinto es el caso en que B realiza una venta a *non dominio* a favor de C pero no consigue adquirir efectivamente la propiedad del bien antes de que este último ingrese su título al registro, toda vez que ya no nos encontraríamos ante un problema de tracto sino, más bien, ante una incompatibilidad sustantiva de la que emana un impedimento absoluto y definitivo para practicar la inscripción. Es decir, si C no es propietario al momento en que ingresa su título al registro y A sigue siendo propietario con derecho inscrito, la incompatibilidad es real, produciéndose un cierre registral definitivo a favor de A y un efecto excluyente en contra de C, los cuales no podrán superarse ni aun cuando C presente el título adquisitivo de B otorgado con posterioridad a la generación del asiento de presentación, ya que habida cuenta de los efectos retroactivos de la inscripción, C debe ser propietario con anterioridad al ingreso de su título al registro, lo que supone necesariamente que la causa de su adquisición deba existir también con tal anterioridad.

En conclusión, cuando la situación jurídica de la cual emana el derecho objeto de inscripción no está inscrita pero se ha generado con anterioridad a la fecha de presentación del título inscribible donde consta tal derecho, nos encontramos ante un problema de tracto sucesivo. En cambio, cuando tal situación jurídica no se ha generado con dicha anterioridad, aunque se genere después, nos encontramos ante un tema de prioridad excluyente. En ambos casos se trata de obstáculos que emanan de la partida luego de confrontar la situación jurídica objeto de inscripción con las titularidades vigentes y legitimadas que constan en el registro.

En el primer caso, el obstáculo es salvable y la ineficacia del título inscribible temporal. En el segundo, por existir una incompatibilidad real y absoluta, el obstáculo deviene en insalvable y la ineficacia del título inscribible es definitiva.

Cabe resaltar que la existencia de dos principios (tracto sucesivo y prioridad excluyente) que parecen confundirse pero que tiene campos de aplicación diferenciados como se acaba de apreciar, se justifica cuando en el sistema jurídico del país en particular existe una dicotomía entre el momento en que se transfieren o constituyen los derechos y el momento en que los mismos son oponibles, como ocurre en el caso peruano. No parece justificarse tal distinción en los sistemas de inscripción constitutiva (aunque positivamente si se encuentran diferenciados ambos principios), salvo en los casos en que no rige tal principio de inscripción constitutiva, como las adquisiciones por sucesión, prescripción o adjudicación judicial.

8 El denominado principio de relevancia o trascendencia registral. El caso del comodato y del compromiso de contratar.

Lo que hemos dado en llamar principio de relevancia o trascendencia registral del título inscribible no es otra cosa sino la determinación de que la situación jurídica que se pretende inscribir, por su naturaleza, merece acogida registral, al ser importante su conocimiento por los terceros adquirentes y tener vocación de oponibilidad hacia estos.

El registro exterioriza y proclama situaciones jurídicas relevantes para terceros y sólo ellas. Así, a quien va a comprar le interesa saber en quien recae la titularidad dominial del bien materia de adquisición, así como los diversos gravámenes o cargas que puedan recaer sobre el mismo. No le interesa en cambio, si aquél que aparece en el registro con facultades para vender tiene obligaciones de índole personal con el anterior propietario, salvo que estas obligaciones puedan de alguna manera involucrar al bien objeto de compra (el caso de que el incumplimiento de alguna

de ellas acarree la resolución de pleno derecho de la relación obligatoria aún vigente, por ejemplo, conforme a una cláusula resolutoria expresa).

Los sistemas registrales en general buscan publicar únicamente este tipo de situaciones jurídicas, ya que de lo contrario el registro no podría abarcar toda la gama de situaciones que pretenderían ingresar a él, atentando de esta manera seriamente contra la claridad y transparencia que debe tener siempre la publicidad formal que emana del mismo.

En el caso peruano, particularmente en el Registro de Propiedad Inmueble, la determinación de qué se inscribe y qué no se inscribe, está dada por el artículo 2019 del Código Civil, en donde taxativamente se indican los actos o contratos inscribibles, así como por un control previo que fluye del inciso primero de este mismo artículo: el carácter de *numerus clausus* de los derechos reales en el sistema peruano. De esta manera, un derecho que no esté contemplado en la ley como tal no será inscribible. De la misma manera, las diversas situaciones jurídicas personales no contempladas en el artículo 2019 tampoco serán inscribibles, como podría ocurrir con un compromiso de contratar o con un contrato de comodato cuya inscripción se solicite.

En estos últimos casos, el registrador debe tachar de plano el título correspondiente, por cuanto existe un impedimento definitivo para inscribir la situación jurídica contenida en el mismo, lo que acarrearía su ineficacia absoluta, conforme a los términos que antes hemos definido. El artículo 2019 prevé la inscripción del contrato de arrendamiento, más no así del contrato de comodato. Asimismo, contempla la inscripción del contrato de opción pero no del compromiso de contratar. Por más que estos contratos no previstos como actos inscribibles pasen el control de legalidad que realiza el registrador (no adolecen de defectos) y resulten plenamente compatibles con el contenido del registro (no presenten obstáculos luego de su confrontación con las partidas), no podrán ser registrados. La discusión de si estos contratos debieron o no incluirse como actos inscribibles es otra, lo cierto es que el legislador, al considerarlos como actos no inscribibles, en realidad lo que hizo fue determinar que los mismos contenían situaciones jurídicas irrelevantes para terceros, por lo que su cognoscibilidad resultaba

intrascendente.

Es en este contexto que puede hablarse del principio de relevancia o trascendencia registral, que junto con los otros principios ya mencionados (legalidad, causalidad, tracto sucesivo y prioridad excluyente), le dan contenido a la calificación registral que realiza el registrador.

9 La calificación de resoluciones judiciales.

El artículo 2011 del Código Civil peruano, como ya se indicó, recoge genéricamente el principio de legalidad entendido en sentido estricto, al establecer que el registrador deberá examinar la forma del documento, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto.

Sin embargo, el segundo párrafo del mismo artículo restringe los alcances de la calificación registral cuando se trata de partes judiciales que provienen de sede judicial. En este sentido, señala expresamente que el registrador no podrá observar este tipo de documentos, sino tan sólo solicitar al juez aclaraciones o rectificaciones.

Gran parte de la doctrina y jurisprudencia nacional ha entendido que este segundo párrafo imposibilita cualquier tipo de observación a un título que provenga de sede judicial. Sin embargo, sobre la base de los conceptos que hemos delineado en los párrafos precedentes, podemos concluir fácilmente que este segundo párrafo es tan sólo una excepción al principio de legalidad recogido en el primer párrafo del mismo artículo. Esto es, el registrador no podrá realizar un control de legalidad de las resoluciones judiciales, advirtiendo defectos relativos a la validez o eficacia (legalidad y causalidad) de la misma. Pero en el marco de su función calificadora, tal como la hemos entendido, nada impedirá que advierta determinados obstáculos que emanan al confrontar el mandato judicial con el contenido de las partidas registrales (problemas de tracto o de prioridad excluyente) o la irrelevancia registral en tanto acto inscribible de dicho mandato. ⁴⁵