
Hacia la reforma del Libro IX de los Registros Públicos del Código Civil Peruano de 1984 (*)

Alvaro Delgado Scheelje

Profesor de derecho registral en la Pontificia Universidad Católica del Perú. Asesor de la Comisión Reformadora del Código Civil Peruano

1 Sistemática del Libro IX y del anteproyecto.

Actualmente el Libro IX de los Registros Públicos se encuentra conformado por ocho títulos. El primero de ellos relativo a las disposiciones generales comunes a todos los registros que el código regula, y los siete restantes dedicados a cada uno de ellos y que coinciden con la enumeración realizada por el artículo 2008: Registro de la Propiedad Inmueble, Registro de Personas Jurídicas, Registro Personal, Registro de Mandatos y Poderes, Registro de Testamentos, Registro de Sucesiones Intestadas (antes Registro de Declaratoria de Herederos) y Registro de Bienes Muebles.

En la propuesta de reforma, el Libro IX queda conformado por cuatro títulos⁽¹⁾. Uno primero, dedicado también a disposiciones generales, donde se recogen los diversos principios registrales aplicables a todos los registros, con independencia de su naturaleza, y los tres restantes referidos a los tres grandes grupos de registros, donde se recogen los

principios y reglas propias de cada uno: Registro de Bienes, Registro de Personas Jurídicas y Registro de Personas Naturales.

En este sentido, el artículo 2008 del anteproyecto, antes de referirse a un determinado número de registros independientes, los agrupa conforme a su naturaleza. Así, de acuerdo al citado artículo del anteproyecto, tenemos que el Registro de Bienes se encuentra integrado por el registro de Propiedad Inmueble (se refiere específicamente al registro de predios), el Registro de Embarcaciones Pesqueras, el Registro de Aeronaves, el Registro de Propiedad Vehicular y el Registro de Bienes Muebles. Por su parte, el Registro de Personas Jurídicas se encuentra integrado por el Registro de Personas Jurídicas (se refiere específicamente a las personas jurídicas sin fines de lucro), el Registro de Sociedades Mercantiles, el Registro de Sociedades Mineras, el Registro de Personas Jurídicas creadas por ley y el Registro de Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, mientras que el Registro de Personas Naturales se encuentra integrado por el Registro Personal, el

(*) Este artículo está basado en las ponencias que el autor presentó con ocasión de los Congresos Internacionales de Derecho Civil realizados en la ciudad de Arequipa -“Encuentro de las Comisiones de Reforma de los Códigos Civiles de Perú y Argentina”-, los días 4, 5, 6 y 7 de agosto de 1999; y en la Universidad de Lima -“Hacia la reforma del Código Civil Peruano: 15 años después”-, del 1 al 4 de setiembre del mismo año, habiendo sido actualizado a la fecha con algunos nuevos alcances. Dichas ponencias constituyen, al igual que el presente artículo, el sustento de las líneas matrices que han inspirado el anteproyecto. El anteproyecto supone una propuesta integral de reforma al Libro IX de los Registros Públicos del Código Civil Peruano de 1984.

(1) La subcomisión reformadora del Libro IX del Código Civil se encuentra conformada por los doctores Carlos Cárdenas Quirós, quien la preside, Jorge Avendaño Valdez y el autor. A la fecha en que este artículo se culmina y se envía para su publicación, el anteproyecto de reforma del Libro IX ha sido aprobado por la correspondiente subcomisión pero aún no ha sido presentado al pleno de la Comisión Reformadora.

Registro de Mandatos y Poderes, el Registro de Testamentos y el Registro de Sucesiones Intestadas.

Esta nueva clasificación busca fundamentalmente agrupar a los diversos registros que, por su naturaleza, tienen principios y reglas comunes. La novedad más importante consiste en establecer un título especial referido a los registros de bienes en general, al margen que se trate de bienes muebles o inmuebles. Ello obedece a la nueva clasificación de bienes que se adopta en el anteproyecto relativo a los derechos reales, donde se considera que los bienes pueden ser registrados y no registrados, sin perjuicio de que también pueden ser muebles o inmuebles, e incluso corporales e incorporeales⁽²⁾. Pero la primera clasificación -registrados y no registrados- reviste una mayor relevancia jurídica, pues dependerá de la situación de registrado o no registrado de un bien, la manera en que respecto de él se transmitirán y constituirán los derechos reales. Si se trata de un bien registrado, estos se transmitirán y constituirán con la inscripción registral. Si se trata de un bien no registrado, lo determinante será la tradición.

Es por esta razón que parece lógico hablar de un registro de bienes en general, más aún cuando los principios y reglas les son comunes, salvo en el caso de la inmatriculación, en donde sí hay diferencias dependiendo si se trata de un bien mueble o inmueble. En cuanto a los demás aspectos, como son el sistema de folio real, el principio de especialidad, los actos inscribibles, la oponibilidad registral, el principio de fe pública registral y las reglas relativas a la prescripción tanto a favor como en contra del registro, las normas son comunes con independencia que se trate de bienes muebles o inmuebles.

2 La calificación registral y sus presupuestos.

Son muchas las definiciones que sobre la calificación registral ha esbozado la doctrina. Así, por ejemplo, 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⁽³⁾”. 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⁽⁴⁾”. 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⁽⁵⁾”.

Por nuestra parte, sin alejarnos demasiado de ellas, en líneas generales entendemos que **la calificación registral es el examen 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 calificación registral no es entonces un principio registral en sí mismo, sino que se basa en los principios registrales, al igual que la publicidad registral, que tampoco es un principio sino que encuentra su eficacia y se manifiesta a través de principios registrales⁽⁶⁾. Más

(2) La clasificación completa supone que los bienes podrán ser corporales o incorporeales, y sólo los primeros podrán ser muebles o inmuebles. Esto con independencia de su condición de registrados o no registrados.

(3) PAU PEDRÓN, Antonio. *Curso de Práctica Registral*. Madrid: Universidad Pontificia de Comillas, 1995. pp.66 y 68.

(4) DÍEZ PICAZO, Luis. *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial. Las Relaciones Jurídico-Reales. El Registro de la Propiedad. La Posesión*. Volumen III. Cuarta Edición. Madrid: Civitas, 1995. p.383.

(5) AMORÓS GUARDIOLA, Manuel. *Significado de la calificación registral*. En: GOMEZ CALLIRGO, Javier (coordinador). *La Calificación Registral*. Tomo I. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España - Civitas, 1996. p.618.

(6) En el caso concreto de la publicidad registral, tal como se verá más adelante en este mismo trabajo, se manifiesta y encuentra eficacia

bien, los principios en que se basa la calificación registral determinan la rigurosidad y alcance de la misma, así como los diversos aspectos que debe tener en cuenta el registrador al momento de calificar un título.

En el Perú se considera que el principio general de calificación registral, y fundamentalmente en su aspecto de revisión de la legalidad de los títulos que acceden al registro para su inscripción, se encuentra establecido y recogido en el vigente artículo 2011 del Código Civil. La Comisión Revisora del código se pronuncia en este sentido, cuando indica que este artículo “se refiere al principio de calificación” y señala “los criterios que el registrador debe tener en cuenta con el objeto de determinar la legalidad de los títulos que pretenden lograr acogida registral⁽⁷⁾”. Es decir, se considera que la calificación registral es un principio, cuando en realidad, como se acaba de decir, no lo es, y además se le confunde con la legalidad del título que accede al registro para su inscripción, cuando, como se verá más adelante, no son lo mismo, sino que la calificación comprende a la legalidad del título pero no se agota en ella.

Por cierto que algunos autores han creído ver que en el citado artículo 2011 se encuentra también recogido el llamado principio de rogación o instancia, en virtud del cual, por regla general, las inscripciones se realizan a instancia o pedido de parte. Sin embargo, a nuestro entender esto no es así, toda vez que el artículo se refiere únicamente a “los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción”, pero no dice que la misma se realice a pedido o instancia de parte. Dicho principio, en cambio, se encuentra recogido en el artículo 131 del Reglamento General de los Registros Públicos, donde se señala expresamente que “toda inscripción se efectuará a instancia de quien adquiere el derecho, del que lo transmite o de quien tenga interés en asegurarlo”. El artículo 2010 del anteproyecto propone recoger de manera expresa este principio, señalando que los “asientos registrales se extienden a instancia de parte o de tercero interesado, salvo disposición en contrario”.

Volviendo al tema que nos ocupa en este punto, esto es, la calificación registral, el artículo 2011 del

anteproyecto, antes de enfocar el principio de legalidad y establecer la calificación registral en función al mismo, que es lo que hace el artículo 2011 actual, confundiendo ambos conceptos, define los diversos ámbitos y presupuestos de la calificación registral, en cuanto al control de legalidad, adecuación con los asientos registrales y relevancia del título inscribible.

2.1 Control de legalidad.

El primer presupuesto de la calificación registral, que se plasma en el conocido principio de legalidad, es el control de legalidad que debe realizar el registrador de los títulos que ingresan al registro.

Es importante destacar, porque de alguna manera tienden a confundirse ambos términos, que el principio de legalidad en tanto control de legalidad de los títulos que acceden al registro es tan sólo un aspecto de la calificación registral, de modo tal que ésta lo comprende pero no se agota en él. Es decir, no deben identificarse ni confundirse ambos conceptos, como ha ocurrido en algún sector de la doctrina.

El principio de legalidad estrictamente entendido, como aquí se propone, supone controlar la eficacia y validez del título tanto en su aspecto formal como material. Esto es, la legalidad de las formas de los documentos (título formal) en que consta el acto que dará origen a la inscripción, así como la validez y eficacia de dicho acto (título material).

2.1.1 Titulación auténtica y fehaciente.

En terminología registral, puede distinguirse el título material del título formal. El primero de ellos se refiere al acto o contrato generador de la situación jurídica objeto de inscripción. El segundo de ellos está constituido por el o los documentos donde dicho acto o contrato consta. Ambos conforman el título inscribible que llega al registro. Tratándose de una compraventa, por ejemplo, el contrato de compraventa es el título material y la escritura pública donde consta dicho contrato es el título formal.

Esto tiene perfecta concordancia con el vigente artículo 225 del Código Civil, cuando señala que “no debe confundirse el acto con el documento que sirve para probarlo” y agrega que “puede subsistir el acto

en una serie de principios registrales (oponibilidad, legitimación y fe pública registral, por citar los más importantes y que se recogen en el Perú), pero la publicidad por sí misma no es un principio registral.

(7) BIGIO CHREM, Jack. *Exposición de Motivos Oficial del Código Civil*. Lima: Comisión Revisora del Código Civil, 1998. p.188.

aunque el documento se declare nulo”. Es decir, una cosa es el acto (título material en términos registrales) y otra diferente el documento en que éste consta (título formal en términos registrales).

A decir de Díez Picazo, la “necesidad de dotar al registro de la máxima exactitud posible, de la máxima legalidad y de las necesarias condiciones para que se garantice la seguridad del tráfico jurídico, aconseja que a las inscripciones y en general los asientos que se deban practicar en él, sólo puedan llevarse a cabo partiendo de documentos que reúnan las necesarias condiciones de autenticidad. Por ello, al lado de lo que en la jerga del derecho registral se llama títulos en sentido material, como actos y negocios jurídicos de los que resulta la modificación jurídico-real (títulos de adquisición del dominio o de constitución, modificación o extinción de derechos reales), aparecen los títulos en sentido formal, que son los documentos en los que aquellos actos y negocios jurídicos se han plasmado, los documentos que tienen acceso al Registro, sobre los cuales recae la calificación o enjuiciamiento del registrador y sobre los cuales la inscripción o los asientos se practican. Estos títulos deben reunir una determinada condición de autenticidad⁽⁸⁾”.

Además de controlar la validez y eficacia del título que llega al registro, en cuanto a las formas se refiere habrá que controlar también la suficiencia de dicha forma para acceder a un determinado registro. Así, una compraventa (título material) que conste en documento con firmas legalizadas notarialmente (título formal), será suficiente para acceder al Registro de Propiedad Vehicular, más no así al Registro de Propiedad Inmueble, donde se requerirá que dicha compraventa conste en escritura pública. Es decir, en algunos casos se requiere la forma pública o titulación auténtica, y en otros basta con el documento de fecha cierta o titulación fehaciente.

El artículo 2010 del actual Código Civil establece la necesidad de contar con instrumento público para acceder al registro. La excepción a la regla, sin embargo, permite que el título conste en documento privado. A diferencia del artículo 1041 del derogado Código Civil de 1936, donde se establecía que la disposición contraria debía ser una ley, el actual Código no lo exige. En consecuencia, podrá ser una

norma reglamentaria la que establezca la excepción a la regla del instrumento público. Así, por ejemplo, conforme al Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Público No.255-99-SUNARP, las transferencias de propiedad vehicular y constitución de gravámenes se realizan sobre la base de contratos que consten en documentos privados con firmas legalizadas notarialmente. Si se considera que actualmente el Registro de Propiedad Vehicular concentra alrededor del 40% del movimiento registral del sistema, será fácil concluir que la regla ya no es el instrumento público y la excepción el documento privado con firmas legalizadas.

Por esta razón, el artículo 2010-A del anteproyecto, antes de mantener la regla general del instrumento público o titulación auténtica, señala que los “asientos registrales se extienden en virtud de título que conste en instrumento público, en documento privado con firmas legalizadas por notario o en cualquier otro, conforme a los reglamentos especiales”. Es decir, se permite que las inscripciones se realicen en mérito a documentos públicos o fehacientes, dependiendo de cada registro y reglamento especial, e incluso sobre la base de otros documentos. Tal es el caso nuevamente del Registro de Propiedad Vehicular, por ejemplo, en que se admiten los comprobantes de pago para las primeras de dominio.

2.1.2 Calificación de resoluciones judiciales.

Finalmente, es importante analizar como actúa el control de legalidad frente a resoluciones y mandatos judiciales. El segundo párrafo del vigente artículo 2011, que prohíbe al registrador calificar las resoluciones que contengan un mandato judicial de inscripción, permitiéndole tan sólo pedir aclaraciones o rectificaciones, fue adicionado por la primera disposición modificatoria del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil aprobado por Decreto Legislativo No.768, y ha suscitado una serie de polémicas e incluso enfrentamientos entre registradores y jueces.

Con relación a este tema -calificación de documentos judiciales- y sobre la base de la versión original del artículo, que no incluía este segundo párrafo, la Comisión Revisora del Código Civil de

(8) DÍEZ-PICAZO, Luis. Op.cit.; p.370.

1984 señalaba lo siguiente: “Si se trata de documentos judiciales, el registrador debe apreciar la competencia del juzgado o tribunal, así como las formalidades del documento como son la firma del juez o secretario de juzgado y los obstáculos que se pueden presentar en cuanto a la incompatibilidad entre la resolución judicial y lo que es posible inscribir. En este sentido, no todo lo que el juez ordene debe inscribirse, porque si el juzgado decide la inscripción de un acto que según la ley no es inscribible, el registrador está autorizado por la naturaleza de su función a rechazar la solicitud de inscripción. Se debe agregar que el registrador jamás debe calificar el fundamento o la adecuación a la ley del contenido de la resolución, sólo debe estar seguro que tal mandamiento judicial efectivamente se ha producido y no padece de vicios que atenten contra su validez (...)”⁹”.

La novedad más importante consiste en establecer un título especial referido a los registros de bienes en general, al margen que se trate de bienes muebles o inmuebles.

En un sentido similar, el tercer párrafo del artículo 2011 del anteproyecto señala que cuando el título consta de “partes que contienen una resolución judicial donde se ordena practicar una determinada inscripción o anotación, el registrador no podrá calificar la eficacia o validez del mandato judicial”. Es decir, el registrador no podrá calificar el título material, pero sí la validez y suficiencia del título formal, así como la adecuación del mandato judicial con los asientos y la relevancia registral del mismo.

2.2 Adecuación.

El segundo presupuesto que debe tenerse en cuenta en el ámbito de la calificación registral es la adecuación del título inscribible con los asientos registrales. Esta adecuación se manifiesta fundamentalmente a través de dos principios. El primero de ellos es el de tracto sucesivo, recogido en

el artículo 2015 del Código Civil, según el cual ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane. El segundo de ellos es el de impenetrabilidad o prioridad excluyente, recogido en el artículo 2017 del Código Civil, según el cual no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior.

En ambos casos el título que llega al registro y que contiene la situación jurídica cuya inscripción se solicita podrá haber pasado el control de legalidad, pero sin perjuicio de ello, puede ser que no esté previamente inscrito el derecho del otorgante o que el título resulte incompatible con otro ya inscrito. Ninguno de los dos casos perjudica la legalidad del título, pero en uno u otro habrá que rechazar la inscripción.

En alguna medida, las siguientes palabras de Manzano Solano se orientan en la misma dirección: “(...)la calificación registral en sentido amplio alcanza no solo 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 diferente¹⁰”.

2.3 Relevancia o trascendencia.

El último presupuesto que debe tenerse en cuenta en el ámbito de la calificación registral es la relevancia o trascendencia registral del título inscribible. Esto es, la determinación de si 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 éstos.

El registro exterioriza y proclama situaciones jurídicas relevantes para terceros. Así, a quien va a comprar le interesa saber a quien le corresponde la titularidad de dominio del bien materia de adquisición, así como los diversos gravámenes o cargas que puedan

(9) BIGIO CHREM, Jack. Op.cit.: pp.188-189.

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

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 determinado 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, a saber: 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 forma, 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, ya que no adolecen de defectos, y además resulten plenamente compatibles con el contenido del registro, por cuanto no hay 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.

En el anteproyecto de reforma, respecto de este tema en particular, el artículo 2019 mantiene su numeración, pero ya no se encuentra ubicado en el título correspondiente al Registro de Propiedad Inmueble, sino en el correspondiente al Registro de Bienes. Además, cambia radicalmente su contenido, pues recoge el principio de especialidad y consagra el sistema de folio real, como se verá más adelante (Infra 4.1.1), y en cuanto a lo que interesa para este punto, ya no enumera los diversos actos y contratos inscribibles en los diversos Registros de Bienes, sino que de manera genérica señala que se inscribirá en la partida registral de cada bien, la primera de dominio y los derechos reales que con posterioridad modifiquen su situación jurídica real, así como los contratos y pactos especiales oponibles a terceros conforme a ley o que a criterio del registrador lo puedan ser, y las medidas cautelares ordenadas por juez o autoridad administrativa competente, con lo que se amplían las situaciones jurídicas que acceden el registro y se le otorga un mayor ámbito de calificación al registrador, pero siempre sobre la base de que sólo accede al registro aquello que es relevante para los terceros.

En cuanto al Registro de Personas Jurídicas, el artículo 2025 del anteproyecto señala que “los actos y derechos inscribibles relativos a las personas jurídicas (...) se encuentran determinados en este Código, en las leyes especiales correspondientes o en los reglamentos”. Es decir, no se indican las situaciones jurídicas que ingresa al registro sino que se opta por remitir al mismo Código Civil, para las personas jurídicas sin fines de lucro, a la Ley General de Sociedades, para las sociedades mercantiles, y a otras leyes y reglamentos especiales. Sin embargo, se parte del supuesto de que estas normas también se basan en el criterio de la relevancia o trascendencia. En el caso del Registro de Personas Naturales se mantienen los mismos actos inscribibles.

3 La causalidad y sus consecuencias.

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 Lacruz 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⁽¹¹⁾”.

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 a la existencia de este vínculo o nexo⁽¹²⁾, 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 jurídico real.

En este sentido, las palabras de Pau Pedrón 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⁽¹³⁾”.

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.

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 atributario, 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 atributario 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 dimana esa relación obligatoria. Por uno u otro camino nos

(11) 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”. LACRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís. *Derecho Inmobiliario Registral. Elementos de Derecho Civil*. Tomo III. Barcelona: Bosch, 1991. p.119.

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

(13) PAU PEDRÓN, Antonio. *Efectos de la inscripción en la constitución de los derechos reales*. En: *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales. Madrid. No. III, 1994. p.32.

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⁽¹⁴⁾.

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⁽¹⁵⁾.

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⁽¹⁶⁾”.

Por estas consideraciones, se propone el artículo 2014 en el anteproyecto, en el siguiente sentido: “El asiento registral expresará necesariamente el acto causal de donde emana, el mismo que deberá constar en el correspondiente título, salvo disposición en contrario”. Y se agrega al final que el “registro no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a este Código o a otras leyes”.

4 Inscripción registral.

Si bien la calificación es considerada como la función principal del registrador, la labor de éste no termina allí, sino que además debe extender el correspondiente asiento de inscripción. Y la inscripción es tan importante como la calificación. No se ha ganado mucho si luego de una calificación rigurosa y estricta se realiza una inscripción deficiente, por cuanto la información que llega a los terceros a través de la publicidad registral, que es el objeto fundamental del registro, será deficiente o poco clara.

Por ello, así como existen determinadas reglas para calificar, las mismas que están recogidas en diversos principios registrales, también existen determinadas reglas para inscribir, que también están recogidas, fundamentalmente, en un principio registral. Este principio es de especialidad, también conocido por algún sector de la doctrina como determinación, se manifiesta tanto en el aspecto formal de las inscripciones como en el material.

4.1 Aspectos formales.

El aspecto formal de las inscripciones se refiere a la manera en que estas se realizan y para ello hay que tener en cuenta, a su vez, otros dos aspectos que de alguna manera se complementan: la forma en que se organiza la información que llega al registro y la forma como se extienden los asientos registrales.

4.1.1 Folio real y folio personal.

Lo primero que hay que tener en cuenta, es la forma en que se organiza la información que llega al registro. Así, en un registro de bienes (predios, vehículos automotores, embarcaciones, aeronaves, etc.), la manera más eficiente de organizar la información es en función al bien registrado. De esta manera, se abrirá una partida por cada bien en donde se describirá detalladamente y se inscribirán los diversos cambios jurídico reales y modificaciones físicas que operen sobre el mismo. En un registro de personas en cambio, la mejor manera de organizar la información es en función a la persona misma, de modo tal que por cada persona jurídica, por ejemplo, se abrirá una partida registral y se inscribirán todos los actos relativos a la misma que se consideren relevantes para los terceros.

El primero de los sistemas que organiza la información en función del bien se denomina **folio real**. El segundo de los sistemas que organiza la información en función a la persona se denomina **folio personal**.

Es con relación al primero de ellos donde se pueden detectar en el derecho comparado una serie de deficiencias, toda vez que en muchos sistemas la información que llega al registro de la propiedad inmueble, por ejemplo, no se organiza en función al bien, sino en función a la persona o en función al orden

(14) AMOROS GUARDIOLA, Manuel. *La Causa del Crédito Hipotecario*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales, 1990. pp.22-24.

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

(16) DÍEZ PICAZO, Luis. Op.cit.: p.802.

cronológico de ingreso de los expedientes. Es decir, se aplica a un registro de bienes los sistemas de folio personal o folio causal, lo que no resulta lo más adecuado a la naturaleza del mismo. Tal es el caso de los sistemas francés, italiano, belga, venezolano, entre otros.

En el Perú, al menos en cuanto al Registro de la Propiedad Inmueble, desde su origen se ha organizado la información en función al bien mismo. Es decir, siempre se ha utilizado el sistema de folio real. Parece importante, sin embargo, recoger dicho sistema de organización en el Código Civil, para que sea aplicado sin lugar a dudas en los demás registros de bienes que puedan incorporarse al Sistema Nacional de los Registros Públicos o crearse en el futuro, así como establecer que el sistema de folio personal es aplicable a los registros de personas. Si bien esto último resulta claro para el Registro de Personas Jurídicas, no lo es tanto para el Registro de Personas Naturales, dado que el mismo en la actualidad no se organiza en función a la persona sino en función a cada acto que se inscribe. Es decir, se abre una partida registral por cada mandato o poder que otorga una persona, o por cada testamento o sucesión intestada. Esta organización debe cambiar sustancialmente en el futuro con la norma que se prevé consagrar en el Código Civil, de modo tal que se abra una partida por cada persona natural y allí se inscriban todos los actos que dicha persona otorga en vida (los mandatos y poderes, así como sus revocaciones, delegaciones y sustituciones, su testamento, etc.).

En este sentido, se plantean artículos específicos para cada uno de los registros donde se recoja el sistema de folio real o folio personal, según corresponda. Así, en el Registro de Bienes, la primera parte del artículo 2019 del anteproyecto establece que los registros de bienes “se rigen por el sistema de folio real” y que por cada bien “se abrirá una partida registral, en donde se individualizará perfectamente, indicándose sus características y posteriores modificaciones”. Señala también, que en dicha partida “se inscribirá la primera de dominio (...), así como los derechos reales que con posterioridad modifique la situación jurídica real del bien”.

En cuanto al Registro de Personas Jurídicas se indica en el artículo 2024 del anteproyecto que por cada persona jurídica “se abrirá una partida registral independiente en donde se inscribirá su primera

inscripción, así como los actos y derechos posteriores relativos a ella”. En el Registro de Personas Naturales el artículo 2029 del anteproyecto señala que “los diversos actos inscribibles según cada registro comprendido dentro del Registro de Personas Naturales, se organizarán y extenderán en una sola partida que se abrirá por cada persona natural que lo otorgue o a quién corresponda”.



4.1.2 Técnicas de inscripción.

El segundo aspecto que debe tenerse en cuenta es la manera en que se extienden los asientos registrales en un determinado sistema. En el ámbito del derecho comparado pueden distinguirse dos grandes sistemas: el de transcripción y el de inscripción.

El primero de ellos supone la incorporación completa del título que llega al Registro. Esta incorporación puede ser literal, es decir, copiar literalmente el contenido del título. Este tipo de incorporación es a la que responde propiamente el nombre de transcripción. No obstante, la incorporación puede ser también física, que consiste en archivar el título que llega al registro. A este tipo de incorporación también se le conoce como sistema de transcripción. Originalmente, el sistema francés aplicaba la incorporación literal, pero hoy en día incorpora físicamente el título. A pesar de ello, el sistema francés

fue y sigue siendo un sistema de transcripción. Con los adelantos informáticos de los últimos tiempos podría hablarse también de una incorporación en base de datos, pero también estaríamos ante un sistema de transcripción.

El segundo sistema es el de inscripción, propiamente dicho, que supone extraer únicamente lo relevante para los terceros e inscribir tan sólo eso. Es decir, se trata de una incorporación por extracción. Este es el sistema que siempre ha prevalecido en el Perú, y se consagra definitivamente para todos los registros jurídicos en el artículo 2010-C del anteproyecto: “Las inscripciones constituyen un extracto del título presentado al Registro, en cuanto sean relevantes o trascendentes para los terceros, conforme a este Código y a los reglamentos especiales”.

4.2 Aspectos materiales.

Finalmente, los aspectos materiales de las inscripciones suponen determinar el contenido de los asientos registrales. No basta con ordenar la información que llega al registro en función al bien (folio real) o a la persona (folio personal), y luego extraer lo relevante para los terceros, sino que además hay que definir qué es lo relevante y cuál es el contenido mínimo de un asiento registral.

En este sentido, el artículo 2010-B del anteproyecto establece que en cada inscripción debe encontrarse perfectamente determinado, además del bien o la persona a la cual se refiere, “el derecho o situación jurídica materia de inscripción, el o los titulares beneficiados con ella y el o los documentos en que consta”. A ello debe agregarse lo señalado por el ya citado artículo 2014 del anteproyecto, que el “asiento registral expresará necesariamente el acto causal de donde emana”.

5 La publicidad registral y sus efectos.

La calificación registral, en primer término, y la inscripción en segundo, tienen un mismo objetivo: exteriorizar determinadas situaciones jurídicas que son relevantes para los terceros. Es decir, el control de legalidad, adecuación con los asientos registrales y relevancia del título inscribible, en primer lugar, y la incorporación de la situación jurídica al registro,

teniendo en cuenta determinadas reglas y principios, buscan, en última instancia, publicitar dichas situaciones jurídicas.

Y estos pasos previos -calificación e inscripción- a la publicación, caracterizados por su rigurosidad y precisa reglamentación, se justifican plenamente, pues los importantes efectos jurídicos que emanan de la publicidad registral, así como el fin específico de la misma, imponen que el acceso al registro sea restringido y selectivo, y que aquello que accede, sea adecuadamente presentado y proclamado.

Es importante tener en cuenta al respecto que los efectos de la publicidad registral en un determinado sistema se encuentran estrechamente vinculados a los alcances y rigurosidad que en dicho sistema tenga la calificación registral. Es decir, a mayor eficacia de la publicidad y fuerza del registro, más rigurosa debe ser la calificación y viceversa. A decir de Pau Pedrón, “la calificación es un presupuesto lógico de la eficacia del Registro. La intensa eficacia del Registro sólo puede producirse por una previa calificación rigurosa⁽¹⁷⁾”. Y lo mismo puede decirse de la inscripción registral. Mientras más clara y precisa sea ésta, justificará más aún efectos importantes a nivel de la publicidad registral.

5.1 Publicidad material.

Lo que se conoce como publicidad material no es otra cosa que el efecto genérico desplegado en el ámbito sustantivo de la publicidad registral, esto es, dicha cognoscibilidad o posibilidad de conocer que emana directamente de ella.

A diferencia de lo que ocurre con la publicidad en sentido lato en que lo importante es que el conocimiento exteriorizado llegue efectivamente a los destinatarios del mismo, la publicidad jurídica material tan sólo busca que estos tengan la posibilidad de conocer. Esta posibilidad de conocer es lo que la doctrina más autorizada denomina **cognoscibilidad general**.

La idea consiste en que los terceros, por tener la posibilidad de conocer las situaciones jurídicas publicadas, se verán afectados o perjudicados por ellas, aún cuando no las hubieran conocido efectivamente. Como bien señala Manzano Solano, “(...) la cognoscibilidad legal (nosotros la denominamos

cognoscibilidad general) sustituye al conocimiento efectivo y las consecuencias jurídicas se producen independientemente de que se dé o no ese conocimiento de hecho. Se garantiza y asegura el tráfico con preferencia al derecho subjetivo⁽¹⁸⁾”.

Es en este sentido en que debe entenderse el vigente artículo 2012 del Código Civil, que antes de recoger lo que la mayoría de comentaristas denominan el principio de publicidad, **regula a través de una presunción absoluta de conocimiento la eficacia material de la publicidad registral, que no es un principio sino la base subyacente sobre la cual todos los principios reposan.**

En consecuencia, los terceros no podrán alegar desconocimiento o ignorancia porque siempre tuvieron la posibilidad de conocer y saber. Al revés, aquello que no esté publicado no debe perjudicarlos ni oponérseles por cuanto nunca estuvieron en posibilidad de conocerlo. Este doble efecto de la publicidad jurídica constituye su aspecto material y se concreta, como se acaba de decir y luego se verá, en los principios registrales recogidos por cada sistema, de modo tal que estos determinarán cómo y cuándo el perjuicio y la oposición operan.

En este contexto, puede afirmarse que la publicidad jurídica registral consiste en la exteriorización sostenida e ininterrumpida de determinadas situaciones jurídicas para producir cognoscibilidad general. Es decir, se busca hacer cognoscibles o posibles de conocer, y no necesariamente conocidas, las situaciones jurídicas publicadas. De esta manera, la institución registral y la publicidad que de ella emana se basa tan sólo en generar una posibilidad de conocimiento y no en un conocimiento efectivo. Y esto es así porque los efectos jurídicos de dicha publicidad se desplegarán con o sin conocimiento efectivo de lo que proclama el registro. Es decir, un tercero adquirente se podrá ver perjudicado o beneficiado por el contenido del registro al margen de que lo haya conocido o no, a diferencia de lo que ocurre con la publicidad posesoria o fáctica, por ejemplo, en que la protección de la apariencia en que ésta se basa presupone

necesariamente el conocimiento efectivo de la misma.

Siendo esto así, no parece justificado ni necesario desde un punto de vista técnico establecer una presunción absoluta de conocimiento como la que contempla el actual artículo 2012 del Código Civil⁽¹⁹⁾. Debe bastar con señalar claramente que el “contenido de los asientos registrales afecta a los terceros aún cuando estos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo”. En este sentido, se propone la reforma del artículo equivalente al actual artículo 2012.

A su vez, los efectos materiales concretos de esta publicidad registral se apoyan en dicho efecto genérico, es decir, en la cognoscibilidad o posibilidad de conocimiento. Estos efectos materiales concretos se manifiestan en determinados principios registrales que el Código Civil peruano vigente recoge: principio de oponibilidad (artículo 2022), principio de legitimación (artículo 2013) y principio de fe pública registral (artículo 2014).

De esta manera, si es posible oponer los derechos inscritos a los no inscritos, por ejemplo, es porque era posible conocer dicho derecho inscrito o, de acuerdo al sistema positivo peruano vigente, cuya modificación se propone según se acaba de señalar, porque se presume en términos absolutos que todos conocen dicho derecho inscrito.

5.2 Eficacia constitutiva.

A raíz de las reformas propuestas en el ámbito de los derechos reales, en el sentido que la constitución y transferencia de derechos reales respecto de bienes registrados se realiza con la inscripción, el principio de oponibilidad, recogido en el artículo 2022 del Código Civil, pierde vigencia y más bien, adquiere plena relevancia el llamado principio de inscripción, propio de los sistemas germanos y de todos aquéllos donde la inscripción resulta determinante para constituir o transmitir derechos reales.

El principio de oponibilidad, vigente hoy en día en el sistema peruano y hasta que la reforma en el sentido antes indicado se apruebe, es un principio propio de los sistemas llamados declarativos, toda vez

(18) MANZANO SOLANO, Antonio. *Derecho Inmobiliario Registral*. Tomo I. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudio Registrales. p.30.

(19) En el Código Civil Peruano vigente, este efecto genérico que emana de la posibilidad de conocimiento se sustenta en una presunción absoluta de conocimiento a favor del contenido del registro. Así, de acuerdo al artículo 2012 del Código Civil vigente establece que “se presume sin admitirse prueba en contrario que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”.

que el registro no constituye ni transmite derechos sino que permite oponerlos. En un sistema constitutivo, en cambio, la inscripción, al constituir el derecho, permite oponerlo, pero no porque exista un principio de oponibilidad específico que así lo diga expresamente, sino porque antes de la inscripción no existe derecho alguno y, por tanto, el primero que se inscriba será el primero en constituirse y, por aplicación del principio de prioridad, deberá prevalecer sobre los demás.

El principio de oponibilidad que determina la preferencia entre derechos reales parcial o totalmente excluyentes, es propio y necesario en los sistemas en que dichos derechos pueden transmitirse y constituirse extra-registralmente, pero cuando la inscripción registral es requisito previo para ello.

Esto en el ámbito de los derechos reales, pero existen otros derechos que recaen sobre bienes y que emanan de actos de naturaleza eminentemente personal y no real, por lo que no requerirán de inscripción registral para existir jurídicamente, sino el sólo acuerdo de voluntades. Tal es el caso de los contratos de arrendamiento y de opción, entre otros que también pueden tener vocación de oponibilidad. Ambos, de acuerdo a las normas vigentes, surgen con el consenso o acuerdo de voluntades, son actos inscribibles y serán oponibles en la medida en que dicha inscripción se realice (artículos 1708 y 1670 para el arrendamiento y artículo 2023 para la opción). Esto debe mantenerse tal cual, sin perjuicio de que la relación de actos inscribibles pueda aumentar a la contemplada hoy en día por el artículo 2019, por lo que resulta necesario una norma genérica en el título relativo al registro de bienes que establezca claramente que en estos casos, a pesar que la situación jurídica que se pretende oponer haya surgido antes que el derecho real inscrito con posterioridad o que otra situación jurídica no real, será inoponible a lo inscrito con anterioridad. En este sentido debe entenderse el artículo 2020 del anteproyecto, cuando señala que la “inscripción de contratos o pactos especiales oponibles a terceros otorga durante su vigencia derecho preferente sobre todo derecho real o personal que se inscriba con posterioridad”.

5.3 Eficacia legitimadora relativa.

La eficacia legitimadora relativa de la publicidad registral se manifiesta a través del principio de legitimación registral, el mismo que recoge el

vigente artículo 2013 del Código Civil, de donde emana una presunción de exactitud relativa de que el contenido de las inscripciones corresponde a la realidad extra-registral, en tanto no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez. Se trata, en consecuencia, de una presunción *iuris tantum* de que lo publicado por el registro es exacto (coincidencia con la realidad fáctica), por lo que su contenido surtirá plenos efectos mientras dicha presunción no se destruya.

El artículo 2013 mantiene su numeración en el anteproyecto y sigue ubicándose en el título de disposiciones generales, pues es aplicable tanto al Registro de Bienes como a los Registros de Personas Jurídicas y Naturales. Sin embargo, su redacción amplia y perfecciona la terminología. Por ejemplo, ya no se dice, como se hace actualmente, que “el contenido de las inscripciones se presume cierto”, sino que “los asientos registrales se presumen exactos y válidos”. El término “exactitud” es propio del derecho registral y supone, como ya se indicó, la correspondencia que existe entre los asientos registrales y la realidad externa a los mismos. Un registro será inexacto cuando exista discrepancia entre uno y otro.

5.3.1 Alcances de la legitimación.

Como consecuencia de este principio, aunque el artículo vigente que lo recoge no lo señala expresamente, el titular registral se encuentra legitimado para actuar de la forma en que el propio asiento registral determina. Esto es, si el titular registral figura como propietario, podrá actuar como tal y de la misma manera, si figura como usufructuario, arrendatario, etc. De esta manera, quien aparece en los asientos registrales como propietario, ostentará la legitimación dispositiva para transferir o gravar el bien, por ejemplo, y en general para actuar como propietario, hasta que dicha “verdad” que publica el registro, que se presume como tal hasta que se rectifique o se declare su invalidez, sea efectivamente rectificadas o declaradas inválidas. Es decir, hasta que se destruya la presunción de exactitud, porque, en el caso propuesto, quien aparecía como propietario en realidad ya no lo era o nunca lo fue.

A decir de la Comisión Revisora del Código Civil, “se presume, por medio de esta disposición, que el derecho o la titularidad del registro existe y que pertenece a dicho titular, por lo cual éste podrá ejercerla

sin ninguna clase de impedimento legal⁽²⁰⁾". La Comisión Revisora repite textualmente el artículo 38 de la Ley Hipotecaria española, que señala lo siguiente: "A todos los efectos legales se presumirá que los Derechos Reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo".

Es importante advertir que la Ley Hipotecaria española limita la presunción de exactitud únicamente a los derechos reales inscritos en el Registro y no al contenido de la inscripción, de manera genérica, como lo hace el artículo 2013 del Código Civil. Es cierto que este último artículo, al encontrarse en la parte de disposiciones generales, se aplica a todos los registros y no únicamente al de propiedad inmueble. Así, este mismo principio pero aplicable a las sociedades mercantiles en el caso español se encuentra recogido en el artículo 7 del Título Preliminar del Reglamento del Registro Mercantil (aprobado por Real Decreto 1784/1996 del 19 de Julio), y dice lo siguiente: "El contenido del Registro se presume exacto y válido. Los asientos del Registro están bajo la salvaguarda del Registro y Tribunales y producirán sus efectos mientras no se inscriban la declaración judicial de su inexactitud o su nulidad". Esta redacción resulta más clara y precisa pero, como ya se indicó aplicable únicamente a los Registros de Sociedades Mercantiles en España.

La pregunta que surge es si respecto del Registro de Propiedad Inmueble, y por extensión al Registro de Propiedad Vehicular ya incorporado al Sistema Nacional de los Registros Públicos, la presunción del artículo 2013 del Código se extiende únicamente a los derechos reales, como ocurre en el sistema español conforme al citado artículo 38 de la Ley Hipotecaria, también podría incluirse a otras titularidades distintas a las del derecho real, como la del arrendatario por ejemplo, o incluso va más allá, y abarca también las características físicas del bien.

La respuesta para nuestro sistema es que la presunción contenida en el artículo 2013 resulta mucho más amplia que la del artículo 38 de la Ley Hipotecaria española. Al presumirse genéricamente la certidumbre del contenido de las inscripciones, no sólo quedan comprendidos los derechos reales y demás titularidades, como ya se dijo, sino que también las características físicas del bien. Este último aspecto se

encuentra respaldado por una reiterada jurisprudencia del Tribunal Registral de la Oficina Registral de Lima y Callao.

Esta legitimación opera tanto en el ámbito sustantivo como procesal, y en éste último legitima al titular registral tanto activa y como pasivamente. Es decir, quien aparezca en el registro como propietario podrá demandar como tal, pero también podrá ser demandado por esa condición. Sin embargo, como estamos ante una presunción *iuris tantum*, la demanda podrá ser desestimada si se prueba que dicho titular ya no es propietario; es decir, que no hay correspondencia entre lo que dice el registro y la realidad externa. Lo mismo ocurre con el gerente o director de una empresa, quien podrá actuar y también ser demandado por dicha condición. Sin embargo, podrá salvar su responsabilidad ante una denuncia penal, por ejemplo, si prueba que a pesar de figurar en el registro como gerente o director, en realidad ya no lo era. El artículo 2013 del anteproyecto mantiene estos alcances y los precisa.

5.3.2 Efectos de la rectificación.

Las inscripciones continuarán produciendo todos sus efectos -legitimando al titular registral- mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez. La rectificación es la manera en que desde y por el registro se puede contradecir la presunción relativa de exactitud contenida en este artículo. Esta sólo puede realizarse conforme al procedimiento previsto en el Reglamento General de los Registros Públicos, en donde se prevé la rectificación de los asientos del registro en los casos en que se haya incurrido en un error material o en un error de concepto.

El error material se presenta, conforme al artículo 177 del citado reglamento, cuando, sin intención de causar daño, se han escrito unas palabras por otras, omitido circunstancias cuya falta no causa la nulidad del título, o equivocado los nombres propios al copiarlos del título, sin que por ello se haya cambiado el sentido del asiento registral o el de alguno de sus conceptos. En este caso, el registrador con conocimiento de los interesados puede rectificar de oficio los errores materiales cometidos sobre la base de los títulos archivados. Si bien el reglamento no lo señala expresamente, también se considera como error

(20) BIGIO CHREM Jack. Op.cit.; p. 192.

material realizar la inscripción en un bien distinto al que se refiere el título. En este caso procede realizar el traslado del asiento a la partida registral correcta.

El error de concepto, como su nombre lo indica, es el que modifica sustancialmente el sentido del asiento o de la partida. De acuerdo al artículo 178 del referido Reglamento General, estos errores sólo pueden rectificarse si hay acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador. En defecto de tal acuerdo, la rectificación deberá realizarse mediante resolución judicial.

En este último caso, la rectificación no se realiza desde y por el registro, sino que mediante resolución judicial se estaría declarando la inexactitud del contenido de la inscripción y rectificándolo. En este contexto es que el segundo párrafo del artículo 2013 del anteproyecto señala que toda “rectificación surte efectos desde la fecha en se realice y en ningún caso perjudicará al tercero de buena fe que hubiere inscrito su derecho con anterioridad a la misma”. Esta disposición guarda plena coherencia con el hecho de que la buena fe del tercero adquirente se limite al asiento registral y no tome en cuenta el título que dio mérito al mismo, tal como se verá más adelante al revisar la eficacia legitimadora absoluta de la publicidad registral. También debe concordarse con la eficacia constitutiva y oponibilidad registral tratada en el punto anterior. Lo no inscrito no ha nacido o, en todo caso, no es oponible, y si el tercero sólo debe limitarse al asiento registral, entonces lo que no está allí no ha surgido antes que su derecho sea inscrito, ni le es oponible ni rompe su buena fe.

5.3.3 Efectos de la declaración judicial de invalidez.

Por otro lado, esta presunción relativa de exactitud y validez también cede ante la declaración judicial de invalidez. Esto debe concordarse con los artículos 172 -según el cual el único órgano del Estado capacitado para declarar la nulidad de una inscripción es el Poder Judicial- y 182 -según el cual, cuando los errores materiales o de concepto anulen una inscripción, no hay lugar a una rectificación y deberá pedirse la nulidad ante el Poder Judicial- del Reglamento General de los Registros Públicos. De ello se desprende que ni el registrador ni ninguna otra instancia registral pueden anular o cancelar una inscripción, con lo que se consolida plenamente la

seguridad jurídica estática de la que nos referimos líneas atrás.

Debe entenderse que la declaración judicial de invalidez puede referirse tanto al asiento registral mismo como al título que lo originó. En este punto es importante precisar si la declaración judicial de nulidad del título (hablamos del título material, una compraventa por ejemplo) genera automáticamente la cancelación de nulidad de la inscripción o ésta debe declararse expresamente.

Nuestra legislación no precisa este aspecto, a diferencia de la legislación hipotecaria española. En ella, el segundo párrafo del citado artículo 38, señala que no podrá “ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada sin que, previamente, o a la vez se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente”. Ello tiene coherencia en el sistema español en donde, como ya se dijo, sólo están legitimadas las titularidades que corresponden a derechos reales.

Por ello, se precisa en la parte final del artículo 2013 del anteproyecto que “la resolución judicial o administrativa, según el caso, que declare la invalidez del título que dio origen a una inscripción, da mérito suficiente para cancelar el respectivo asiento”. Es decir, no habrá que esperar a que el juez ordene expresamente la cancelación del asiento registral, sino que basta con que se haya declarado nula la compraventa que dio origen a una determinada inscripción, por ejemplo, para que automáticamente se proceda a cancelar el respectivo asiento donde se inscribió la transferencia de propiedad.

5.4 Eficacia legitimadora absoluta.

La eficacia legitimadora absoluta -o presunción absoluta de exactitud como la mayor parte de la doctrina acostumbra llamarla- de un registro de seguridad jurídica se manifiesta a través del principio de fe pública registral, según el cual el tercero que adquiere un derecho sobre la base de lo que publica el registro, no podrá ver perjudicada su adquisición por la posterior inexactitud del registro por causas que no conoció o no pudo conocer al momento de llevarla a cabo. En el Perú, además, al igual que en el caso español (artículo 34 de la Ley Hipotecaria), para que dicho tercero se encuentre protegido, debe haber realizado su adquisición a título oneroso, a diferencia

de los sistemas germanos (Alemania, Suiza y Austria) en donde se protege incluso al tercero adquirente a título gratuito⁽²¹⁾.

Cabe hablar entonces, junto con Díez-Picazo, que existe “una publicidad de tercer grado, a la que podremos llamar publicidad legitimadora, cuando la publicidad se hace equivaler para los terceros de buena fe a la realidad jurídica, de tal manera que los terceros pueden actuar confiando en que la situación pública o publicada es para ellos inimpugnable⁽²²⁾”.

Si bien preferimos usar el término publicidad legitimadora para abarcar un supuesto más amplio (el del principio de legitimación propiamente y el de fe pública registral que ahora nos ocupa), las palabras de Díez-Picazo se refieren directamente a la presunción de exactitud absoluta que algunos sistemas otorgan al registro para proteger al tercero adquirente.

La eficacia legitimadora de la publicidad registral, que en su aspecto relativo se manifiesta en el principio de legitimación, puede también tener una manifestación absoluta en este principio de fe pública registral, si es que la cuestión se mira no desde la perspectiva del tercero adquirente sino desde la del titular que ostenta la legitimación dispositiva registral. En este caso, la presunción absoluta de exactitud genera una eficacia legitimadora absoluta, al igual que la presunción de exactitud relativa que emana del principio de legitimación genera una eficacia legitimadora relativa.

En el sistema peruano vigente este principio se encuentra recogido en el artículo 2014 del Código Civil, que señala lo siguiente: “El tercero que de buena fe y a título oneroso adquiere un derecho de quien en el registro aparece con facultades para otorgarlo, será mantenido en su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después el del otorgante se anula, resuelva o rescinda por virtud de causas que no constaban en el registro”, y agrega un segundo párrafo según el cual “la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía de la inexactitud del registro público”.

El citado artículo se encuentra ubicado en el título dedicado a disposiciones generales, por lo que debería ser aplicable a todos los registros que el código regula. Sin embargo, si se analiza el artículo con cuidado, se podrá concluir que este es un artículo que tiene su origen en el registro de la propiedad inmueble y su aplicación se da fundamentalmente allí, o en otro registro de bienes, pero no en los registros de personas jurídicas o naturales.

En el sistema español, por ejemplo, el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, cuyo texto es casi igual a nuestro artículo 2014, recoge el principio de fe pública registral aplicable al registro de la propiedad inmueble. Por otro lado, el artículo 8.1 del Reglamento del Registro Mercantil recoge el mismo principio, pero aplicable a las sociedades mercantiles, que finalmente son personas jurídicas, con un tenor distinto, lo que genera distintos alcances: “La declaración de inexactitud o invalidez de los asientos del Registro Mercantil no perjudicará los derechos de terceros de buena fe adquiridos conforme a Derecho”.

Por ello, en el anteproyecto, el principio recogido en el artículo 2014 se ubica en el título correspondiente a los registros de bienes, bajo la numeración 2021, mientras que los artículos 2028 y 2029-A del anteproyecto recogen las manifestaciones concretas de este principio en los registros de personas jurídicas y naturales, que hoy en día no se encuentran en el Código Civil.

5.4.1 Principio de fe pública registral en el Registro de Bienes.

De un completo análisis del vigente artículo 2014 pueden extraerse hasta cinco requisitos para que el tercero sea protegido y, por tanto, mantenido en su adquisición. En primer lugar, que la adquisición se realice de quien aparece en el registro con facultades para otorgar el derecho. Esto es, de quien registralmente se encuentra investido de legitimación dispositiva, con lo que el tercero estaría contratando sobre la base de lo que publica el registro. En segundo

(21) Resulta de suma importancia la experiencia germana, pues este principio es propio y característico de estos sistemas. De hecho, el sistema español que lo recoge se inspira desde la Ley Hipotecaria de 1861 en el sistema alemán. Incluso, en dicha norma el principio en cuestión protegía también a los adquirentes a título gratuito. Fue con la reforma hipotecaria de 1877 que se agrega el requisito de la onerosidad, el mismo que se recoge en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria de 1944 y se mantiene vigente hasta nuestros días. El principio de fe pública registral es ajeno al sistema francés, entre otros (Bélgica, Argentina, Brasil), y se encuentra recogido sólo parcial y limitadamente en el sistema italiano.

(22) DÍEZ-PICAZO, Luis. Op.cit.; p.238.

lugar, que la adquisición se realice a título oneroso. En tercer lugar, que el tercero proceda de buena fe, es decir, que desconozca la inexactitud del registro. En cuarto lugar, que las causas de la inexactitud no consten en el registro. En quinto y último lugar, que el tercero inscriba su derecho en el registro.

Todos estos requisitos se mantienen en el artículo 2021 del anteproyecto, ubicado en el título correspondiente al Registro de Bienes, a excepción de la onerosidad, con lo que nos alejamos de la tradición hispana (al menos desde 1877 en que se modifica la antigua Ley Hipotecaria de 1861, que no exigía el requisito de la onerosidad) y nos acercamos más aún (a la eficacia constitutiva del registro que ya supone un acercamiento) a los sistemas germanos. Este es un primer cambio importante con relación a este principio que vale la pena anotar.

Sin embargo, hay un segundo cambio, en mi opinión de mayor importancia. El artículo 2021 del anteproyecto señala en su parte final “por virtud de causas que no consten en los asientos registrales”, a diferencia del citado artículo 2014 que señala “por virtud de causas que no consten en los registros públicos”. Lo que a primera vista parece ser un simple cambio terminológico, en realidad constituye un cambio fundamental con una serie de implicancias. Esto porque la expresión “registros públicos” que emplea el vigente artículo 2014 ha sido interpretado como que incluye a los títulos archivados que dan mérito a la inscripción. Es decir, al tercero para encontrarse protegido no le bastará con revisar los asientos registrales, sino que además tendrá que revisar los títulos archivados que dieron mérito a los mismos, pues la causa de la inexactitud podría no constar en los primeros pero sí en los segundos. Al menos esta ha sido la opinión de la Corte Suprema de Justicia, así como la de la Comisión Revisora del Código Civil de 1984, luego de plantear el problema de si para amparar al tercero es necesario que éste recurra al título o basta con el asiento, señala que “la intención del legislador del 84 es la de que el principio de fe pública registral y, en general, todas las garantías que el registro otorga, se extiendan al título que motiva la inscripción⁽²³⁾”.

Esta concepción, sin embargo, es completamente errada. Y ello por una simple razón, aunque parece que resulta difícil de percibir. Tal

como se verá más adelante, el sistema peruano es uno de extracción, esto es, se extrae del título archivado únicamente aquello que es relevante a los terceros para efectos de su inscripción. No se hace un resumen, como señala erróneamente la Comisión Revisora, sino que se extrae e incorpora al registro todo aquello que sea trascendente y oponible a los terceros. En consecuencia, siendo las cosas así, no resulta lógico que el tercero tenga que revisar el título que dio mérito a la inscripción para ser amparado por la protección que otorga el registro, sino que debe bastarle con lo expresado en los asientos registrales, que constituyen lo relevante para el tercero y la única verdad legitimada del registro. Por esta razón se cambia la expresión “registros públicos” por la de “asientos registrales”, para que no quepan dudas de que al tercero le basta con recurrir a los asientos registrales y erradicar cualquier interpretación en sentido contrario.

5.4.2 El principio de fe pública registral en el Registro de Personas.

En este ámbito, como ya se indicó, el principio de fe pública registral y en consecuencia, la eficacia legitimadora absoluta del registro, se manifiesta de manera distinta a como lo hace en los Registros de Bienes, a través del vigente artículo 2014 y del propuesto artículo 2021.

El tercero protegido es distinto, por cuanto no es necesariamente el que adquiere un derecho de quien tiene legitimación dispositiva, sino que el enunciado es más genérico, se trata simplemente de aquél que contrata sobre la base de lo que dice el registro. No es necesario que haya la transferencia o constitución de un derecho, tan sólo un beneficio patrimonial. Además, este beneficio patrimonial no es inscribible, por lo que el tercero protegido no va a tener su derecho inscrito, lo que es requisito indispensable para la protección del otro tercero. La única coincidencia radica en el requisito de la buena fe y en que las causas de la inexactitud no consten en los mismos asientos registrales.

Al respecto es importante tener en cuenta lo señalado por Esturillo López, en sentido que el concepto de tercero en el campo mercantil (entiéndase para nosotros en el campo de personas jurídicas en

(23) BIGIO CHREM, Jack. Op.cit.; p. 210.

general) “no puede coincidir con el que tiene dentro del campo inmobiliario” en donde se trata de “un tercer adquirente considerado frente al contrato, anulado y resuelto y del que fue parte el transmitente y no aquél”. En cambio, en el campo mercantil el tercero de buena fe “no tendrá necesidad de inscribir su derecho en el Registro Mercantil para gozar de la protección que tales preceptos les brinda (se refiere al artículo 8.1 del Reglamento del Registro Mercantil, ya citado con anterioridad). Ni tampoco será exigible que el derecho concretamente adquirido por el mismo se halle previamente inscrito a nombre del sujeto que lo transfiere. El registro se lleva por personas y no por bienes, por cuanto que éstos no se inscriben (se refiere en el Registro Mercantil). Estimamos, pues, que el aludido tercero es toda persona que ha entrado en relación jurídica con alguno de los sujetos inscritos y que confiado en lo que publica el Registro Mercantil sobre él, realiza un acto o contrato cualquiera afectante a sus intereses, aunque éste, por las razones dichas, no sea inscribible (...)”⁽²⁴⁾.

En consecuencia, “cualquier persona que entra en relación jurídica con una sociedad mercantil o cualquier otro sujeto inscribible e inscrito, confiado en los pronunciamientos del Registro adquiriendo algún derecho (considero que el supuesto es más amplio y no sólo debe hablarse de adquisición sino de beneficio patrimonial en general) directamente de ellos o, a través de sus apoderados, también inscritos, quedará indemne de toda clase de perjuicios, siempre que hubiera obrado de buena fe, por el hecho de que se declarase judicialmente inexacta o nula la inscripción del sujeto transmitente o, en su caso, la de sus apoderados(...). Y esto sucederá, aunque, por las razones que han quedado expuestas, no esté concretamente inscrito el aludido derecho a nombre del transmitente, ni tampoco pueda estarlo a nombre del tercero adquirente”⁽²⁵⁾.

Las citadas consideraciones se comparten plenamente, salvo en cuanto a la insistencia de hablar de la “adquisición de algún derecho”. Considero que, en la medida en que el sujeto protegido es la “persona que entra en relación jurídica con una sociedad mercantil o cualquier otro sujeto inscribible e inscrito”,

el supuesto es más amplio y, por tanto, debe hablarse de beneficio patrimonial en general. En consecuencia, el tercero no será necesariamente un adquirente, sino un beneficiario, y la persona jurídica no será necesariamente un transmitente, sino un atributario.

Sobre la base de estos argumentos, que diferencian perfectamente un tercero de otro, se propone, como ya se había indicado, un tratamiento separado. El tercero protegido en los Registros de Bienes, a través del artículo 2021 (actualmente artículo 2014, con las modificaciones ya anotadas) y el tercero del Registro de Personas Jurídicas mediante el artículo 2028 del anteproyecto, que dice lo siguiente: “La inexactitud o invalidez de los asientos registrales, incluido el de constitución, no perjudicará al tercero que de buena fe hubiere contratado sobre la base de los mismos, siempre que las causas de dicha inexactitud o invalidez no consten en los asientos registrales correspondientes”.

Lo señalado hasta el momento es también aplicable al Registro de Personas Naturales, por lo que se propone también en el capítulo de disposiciones generales de este título el artículo 2029-A, con el siguiente tenor: “Los terceros que de buena fe contraten sobre la base de los asientos registrales, no se verán afectados por la inexactitud o invalidez de estos, siempre que no se desprenda de los mismos asientos registrales las causas de tal inexactitud o invalidez”.

Cabe resaltar que también se señala expresamente que las causas de la inexactitud no consten en los asientos registrales. Al igual que en el Registro de la Propiedad Inmueble y demás registros de bienes y, por las mismas razones, debe quedar claramente establecido que el sujeto protegido debe limitarse únicamente a revisar los asientos registrales, dejando de lado los títulos que originaron los mismos.

5.5 Publicidad formal.

Ahora bien, para que la publicidad registral, basada en esta posibilidad de conocimiento, pueda desplegar todos sus efectos (eficacia constitutiva y legitimadora), resulta fundamental que dicha posibilidad sea real. Esto es, que el usuario tenga acceso al conocimiento del contenido de los asientos

(24) ESTURILLO LÓPEZ, Antonio. *Estudio de la Legislación sobre el Registro Mercantil (Práctica de Legislación Mercantil Societaria)*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales, 1984. pp.274-275.

(25) *Ibid.*: p.275

registrales a través de medios idóneos. Por ello es que, si bien es un valor entendido y se encuentra recogido en los reglamentos, es importante que el Código Civil señale expresamente que el “registro es público” y que podrá tener acceso al mismo toda persona que tenga interés en el conocimiento de su contenido.

Esto es lo que se conoce en doctrina como la publicidad formal, que permite convertir en conocimiento efectivo lo que sólo era en un principio posible, y era lo que bastaba para efectos de la publicidad material. Sin embargo, insisto en que los efectos de esta publicidad material perjudicarán o beneficiarán a los terceros al margen de que la posibilidad de conocimiento se convierta en conocimiento efectivo.

El artículo pertinente del anteproyecto (artículo 2009), sin embargo, no se limita a señalar que el “registro es público”, sino que además indica que “se

presume el interés de cualquier persona que solicite información de los registros” pero “podrá denegarse su otorgamiento si de los documentos presentados para ello o de las circunstancias del caso, el registrador determina la inexistencia de dicho interés”. Finalmente, impone al registro la obligación de suministrar al titular registral, a su solicitud, los datos de la o las personas que hubieran solicitado información vinculada con él.

Con estas disposiciones se busca permitir un fluido tráfico jurídico, al presumir el interés de las personas que solicitan información de los registros, lo que evitará demoras en la calificación de tal solicitud, pero al mismo tiempo se trata de equilibrar el derecho que tiene el titular registral de que la información que tienen estos mismos registros sobre él no circule de manera indiscriminada o, en todo caso, tenga conocimiento de quien o quienes la están haciendo circular. ⁴⁸