

REFLEXIONES SOBRE EL LIBRO DE REGISTROS PUBLICOS DEL CODIGO CIVIL*

Luis Pizarro Aranguren
Profesor de Derecho Civil
Pontificia Universidad Católica del Perú

Las funciones básicas que cumplen los registros públicos, tanto de inscripción de los actos jurídicos, como de la publicidad de los derechos que se originan como consecuencia de ellos, son claramente diferenciadas y analizadas por el autor en el presente artículo.

En tiempos en que la idoneidad de los registros peruanos es cuestionada, sobre todo a partir de la incorporación de nuevos mecanismos de financiación como las letras hipotecarias, y en momentos que asistimos a un proceso de reforma -esperemos que no sólo normativa- de nuestro sistema de inscripciones, las reflexiones del doctor Pizarro resultan, sin duda, orientadoras, no sólo para sopesar los alcances de una necesaria reforma, sino también para encarar, con una visión distinta, la interpretación de las normas registrales del Código.

Son particularmente relevantes las críticas que hace el autor a los efectos del registro frente a los terceros, sobre todo en cuanto refiere a la ilógica preferencia otorgada al adquirente a título oneroso frente al que adquiere a título gratuito, así como la conferida al titular de un derecho real frente al que tiene un derecho personal u obligacional.

El 14 de noviembre de 1994, el Código Civil del Perú cumple 10 años de vigencia, período que invita a la evaluación, la ratificación y la propuesta.

Por nuestra parte, sostenemos con convencimiento la necesidad de concretar varias modificaciones al tratamiento legal de diversas instituciones reguladas en el Código, con el objeto de corregir algunos errores de compatibilidad entre sus libros, incorporar la regulación expresa de nuevas instituciones y/o modificar la posición adoptada respecto de algunas materias concretas, en razón de la superación académica de la doctrina que la sustenta o, lo que es más importante, por la necesidad de conciliar el texto del Código con la realidad peruana contemporánea.

En el contexto descrito, el presente trabajo presenta un análisis inicial respecto de algunos aspectos relacionados con el Libro de Registros Públicos del Código Civil.

I. INTRODUCCION

En los últimos meses, los temas relacionados con los registros públicos han generado significativa consideración en diversos sectores de la sociedad, originándose debates, ponencias y propuestas, principalmente, sobre los problemas administrativos, institucionales y estructurales de los Registros¹.

* El análisis legal de temas vinculados al ámbito del Derecho Registral y los Derechos Reales, resulta una propicia ocasión para expresar un agradecimiento al doctor Jorge Avendaño Valdez, quien nos motivó, con su activo método de enseñanza, a tener un especial interés sobre estas materias en las aulas de nuestra Facultad.

¹ El día lunes 5 de setiembre de 1994, el *Diario Oficial "El Peruano"* ha publicado el Anteproyecto del Reglamento General de las Inscripciones, el mismo que contiene el procedimiento registral aplicable a los registros jurídicos del país.

Excesivo número de registros trabajando sin criterios unificados, atraso y desorden legislativo, inexistencia de instrumentos logísticos y tecnológicos, lentitud en la tramitación de los títulos, personal no capacitado adecuadamente, falta de registros en diversas zonas del país, incompatibilidad del contenido de los títulos inscritos con la realidad, irracional número de títulos observados o inseguridad en las transacciones, son algunas de las críticas generalizadas que suelen formularse a los registros públicos en el Perú².

No cabe duda de que los diversos cuestionamientos relacionados con los registros públicos se han profundizado teniendo en consideración la reciente reglamentación del sistema de financiamiento para adquisición de viviendas a través del mecanismo de **letras hipotecarias**³.

Concretamente sobre el tema de letras hipotecarias, debe advertirse que, dado su atractivo financiero, la existencia de excedentes en la economía, el éxito del sistema en otros países y la considerable demanda de vivienda, se estima que en los próximos años las operaciones en el mercado inmobiliario, y en consecuencia, los créditos con garantía hipotecaria, aumentarán en volúmenes no antes alcanzados, por lo que resulta prioritario establecer mejoras significativas en lo que respecta a la operatividad de los registros públicos⁴.

Ahora bien, no obstante la importancia de las materias vinculadas a los registros públicos, en su ámbito estructural o administrativo, el presente trabajo centralizará su atención en otro escenario no menos importante, el relacionado con los alcances legales de algunos artículos del Libro de registros públicos del Código Civil, que constituyen columnas fundamentales en el sistema civil patrimonial peruano.

II. TRATAMIENTO LEGAL DE LOS TRES PRINCIPIOS REGISTRALES FUNDAMENTALES: LA PUBLICIDAD, LA BUENA FE Y LA PRIORIDAD

1. El principio de publicidad registral del artículo 2012

El artículo 2012 del Código Civil peruano vigente establece textualmente lo siguiente:

«Artículo 2012.- Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.»

No obstante la importancia de esta norma, tal como lo expondremos más adelante, la misma constituye una novedad en relación al Código Civil de 1936⁵.

A nuestro entender, el artículo 2012 constituye una de las normas fundamentales de las relaciones patrimoniales en el sistema legal peruano, toda vez que concentra y otorga fortaleza absoluta a la función principal del registro: publicitar derechos oponiéndolos a los terceros.

El artículo, en razón de una presunción cerrada (absoluta o *iure et de jure*), impide totalmente la posibilidad que alguna persona, bajo cualquier razón o circunstancia, desconozca un derecho debidamente inscrito.

Ahora bien, debe comprenderse, valga la precisión, que la finalidad de la norma no consiste en establecer una arbitraria o utópica obligación para todas las personas de mantenerse constantemente informadas del contenido de las inscripciones, lo cual sería, como fácil puede advertirse, imposible de cumplir.

² "La Oficina Nacional de Registros Públicos ha visto incrementarse en un 20% la demanda de títulos y certificados de propiedad y tiene al sistema de letras hipotecarias en salmuera. En promedio, cada mes atienden más de 20 mil solicitudes de títulos, mientras alrededor de 13 mil se encuentran pendientes o bajo observación" (Ver: *Caretas*. n° 1325. Lima, jueves 18 de agosto de 1994. p. 20).

³ Las letras hipotecarias se encuentran reguladas por el Decreto Legislativo N° 770 (Ley General de Instituciones Bancarias, Financieras y de Seguros) y por las Circulares de la Superintendencia de Banca y Seguros N° B-1953-94, 1959-94 y B-014-94.

⁴ Resulta importante anotar que se ha suscrito un Convenio entre la Asociación de Bancos del Perú y el Ministerio de Justicia para la agilización de trámites de inscripción en la Oficina Nacional de los Registros Públicos. (ver: *Diario Gestión*. Lima, jueves 18 de agosto de 1994. p. 38).

⁵ Sin embargo, debe advertirse que el principio de publicidad registral está recogido en el Artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por la Corte Suprema de la República el 16 de mayo de 1968.

Por ello, el artículo bajo comentario no debe entender a la publicidad registral en un sentido activo de divulgación o difusión, sino en un estado pasivo de «posibilidad de conocer».

En este tema, compartimos la opinión de Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida⁶, que nos dicen que «se trata, no de procurar que las situaciones jurídicas inmobiliarias lleguen a conocimiento de todos, sino de que todos tengan medio de conocerlas. La expresión publicidad no significa aquí, pues, propaganda y difusión, sino **posibilidad de conocer**: el medio arbitrado para ello no es, por tanto, una publicación impresa en múltiples ejemplares -o una publicación oral que llega a múltiples oídos mediante adecuados medios de difusión-, sino la consignación de las titularidades que pretenden hacerse públicas en un libro que puedan consultar cuantos interesados lo soliciten, y que permanece desconocido para el resto» (subrayado agregado).

Por lo tanto, la publicidad registral, gracias al artículo 2012, es una publicación, por parte de un sujeto extraño, que verifica con carácter absoluto un evento concreto, otorgándole oponibilidad al contenido de la inscripción, teóricamente frente a todos y en términos prácticos frente a los sujetos, potencial y realmente involucrados patrimonialmente.

Terminemos el presente análisis del artículo 2012, que representa la esencia del funcionamiento del registro, precisando la diferencia entre el objeto de la inscripción y el objeto de la publicidad.

En efecto, lo que accede al registro para su inscripción son los actos jurídicos que celebran las partes, mientras que el contenido de la publicidad frente a terceros, con el carácter absoluto que le otorga el artículo 2012, está constituido por los derechos que emanan de los indicados actos jurídicos.

Explicemos este concepto con un ejemplo: Primus es propietario de un inmueble, lo cual se encuentra acreditado en el Registro de la Propiedad Inmueble respectivo. Primus procede a celebrar un contrato de compraventa del inmueble a favor de Secundus, quien a su vez tramita un crédito con letras hipotecarias en el Banco A.L., institución que, como resulta obvio, le exige a Secundus que inscriba el contrato de compraventa para gra-

var el inmueble con una hipoteca en garantía del préstamo.

Aplicando la distinción entre el objeto de la inscripción y el objeto de publicidad registral, diremos que el Registro de Propiedad Inmueble inscribe el contrato de compraventa entre Primus y Secundus, entiéndase el acto jurídico, mientras que publicita el derecho de propiedad de Secundus, que se origina como consecuencia del mencionado contrato, por lo que, para el Banco A.L. lo que resulta relevante para su análisis financiero y legal de aprobación del crédito con letras hipotecarias será la titularidad de Secundus, con independencia del título que la originó.

En otras palabras, como afirman los mismos Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida⁷, «si lo que tiene acceso al Registro son los actos o títulos, lo que el Registro publica son derechos, o, más exactamente, las titularidades. Hay, pues, que distinguir entre lo que es objeto de la inscripción -primariamente los actos- y lo que es objeto de la publicidad registral -los derechos».

La consecuencia inmediata de esta distinción nos lleva a examinar el tema de la legitimidad del contenido registral.

A este respecto, el artículo 2013 del Código Civil señala expresamente lo siguiente:

«Artículo 2013.- El **contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez**» (subrayado agregado).

Volviendo al ejemplo planteado, se debe presumir, salvo prueba en contrario (presunción no absoluta, abierta o *iuris tantum*) que el contrato de compraventa entre Primus y Secundus es válido, manteniéndose la garantía absoluta del registro, gracias al principio de publicidad, en lo que corresponde a la titularidad de Secundus y, en consecuencia, la hipoteca inscrita a favor del Banco A.L.

En este sentido, tal como expondremos más adelante al referirnos al principio de buena fe pública del registro, en virtud del artículo 2014 del mismo Código, se podrá anular, resolver o rescindir el contrato de compraventa entre Primus y Secundus, pero la fuerza del principio de publicidad no

⁶ LACRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís. *Derecho Inmobiliaria Registral*. Bosch, Barcelona, 1984. p. 12-13.

⁷ LACRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís. *Op. cit.* p. 84.

enervará la hipoteca inscrita a favor del Banco A.L.

En consecuencia, lo que puede tener por cierto el Banco A.L. es la atribución de titularidad a Secundus, no que el acto que lo genera exista o sea válido, interpretación que le otorga coherencia sistemática a los artículos 2012, 2013 y 2014 del Código Civil.

2. LA BUENA FE PUBLICA DEL REGISTRO Y EL ARTICULO 2014 DEL CODIGO CIVIL

El tenor literal del artículo que consagra el principio de buena fe pública registral es el siguiente:

«Artículo 2014.- El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos.

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

Tal como se señala expresamente en la Exposición de Motivos Oficiales del presente artículo⁸, el mismo «consagra el principio de buena fe pública registral y constituye, respetando la importancia de otras modificaciones o innovaciones, **el más trascendental avance en materia de Derecho Registral**» (subrayado agregado).

Como puede apreciarse, gracias a la aplicación del presente principio, se protege en forma absoluta, dentro de algunos parámetros que estudiaremos luego, a las titularidades que se adquieren y se incorporan en el registro, inclusive, si el sujeto transferente del derecho no tenía legitimidad para realizar el acto.

De esta manera, si Primus es propietario de un predio, lo que se encuentra contenido en los asientos registrales, y procede a venderlo, en primer lugar, a favor de Secundus, quien eleva el contrato a escritura pública y recibe el bien en posesión; y, en segundo lugar, a Tercius, quien inscribe su derecho en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente, en estricta aplicación del artículo 2014, será Tercius quien deberá ser

considerado como propietario, no obstante que su compraventa se realizó posteriormente a la de Secundus y que éste tuvo la diligencia de formalizar su contrato ante notario público y tomar posesión física del inmueble.

Ahora bien, del ejemplo descrito se desprende a simple vista una situación injusta en contra de Secundus, quien deberá satisfacer su interés exclusivamente con el cobro de una indemnización por los daños y perjuicios sufridos.

Al aproximarnos a una respuesta sobre la lógica de una situación claramente injusta respaldada por una norma expresa, tenemos que dirigir nuestra atención, nada menos, que a la función central del Derecho en una sociedad como la nuestra, basada económicamente en el intercambio de bienes y servicios: otorgar seguridad al tráfico.

En este contexto, la seguridad en el mercado se logra a través de mecanismos, entre los cuales el registro es el más perfecto, que permitan a los contratantes contar con una información objetiva, imparcial y absoluta que permita tomar decisiones al menor costo posible («costos de transacción»).

Por lo tanto, en base a la necesidad primaria de satisfacer la seguridad del tráfico, se sacrifica una necesidad, que se considera secundaria: la seguridad de los derechos que no cuentan con mecanismos de publicidad que les permitan oponerse a los demás.

La consecuencia de lo expuesto, como dicen La Cruz Berdejo y Sancho Rebullida⁹, es que «la seguridad del tráfico, es decir, la satisfacción del adquirente, sólo puede conseguirse a costa de la seguridad del propietario», por lo tanto, «seguridad jurídica y seguridad del tráfico son, hasta un cierto grado, conceptos contrapuestos».

Ahora bien, luego de explicar la racionalidad del principio de buena fe pública registral, evaluemos dos aspectos centrales del artículo 2014: el requisito de onerosidad del título y los alcances de la buena fe.

La onerosidad del título

A nuestro entender, no existe una razón suficientemente justificada que amerite establecer una

⁸ Exposición de Motivos Oficiales del Código Civil: Libro de Registros Públicos. En: *Diario Oficial "El Peruano"*. Lima, 19 de julio de 1987.

⁹ LACRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís. *Op. cit.* p. 12.

restricción a la aplicación del principio de buena fe pública registral en base a la onerosidad del título, excluyendo a las adquisiciones que se concretan a título gratuito.

En efecto, consideramos que la publicidad que emana del registro, que conforme lo hemos señalado, tiene carácter absoluto en aplicación del artículo 2012 del Código, resulta igualmente aplicable tanto a los adquirentes a título oneroso como gratuito.

Es por ello que nos preguntamos, utilizando nuestro mismo ejemplo, qué razón existiría para desproteger a Tercius si en lugar de suscribir e inscribir un contrato de compraventa, suscribe e inscribe uno de donación.

Suponemos que la explicación del requisito de onerosidad para el artículo 2014¹⁰, se sustenta en el hecho que Tercius, en nuestro caso, no debe ser preferido antes de Secundus, en tanto que no ha realizado ningún sacrificio económico para adquirir el bien, lo que a nuestro parecer resulta una lógica legislativa que desconocería la función de oponibilidad de derechos que se origina de las inscripciones, la misma que resulta fundamental en todas las relaciones con contenido patrimonial.

En otras palabras, los alcances del registro, en tanto cumpla su función de otorgar seguridad al tráfico de bienes por medio de la publicidad absoluta que otorga oponibilidad a los derechos, no debe distinguir la protección de un tercero adquirente por el hecho de la onerosidad o gratuidad de la operación.

En todo caso, dejamos abiertas dos interrogantes que se originan como consecuencia de las siguientes variantes de nuestro ejemplo original:

Primero, ¿cómo se aplica el artículo 2014 si Primus transfiere tanto a Secundus como a Tercius a título gratuito?

Segundo, ¿cómo se aplica el artículo 2014 si Primus transfiere a Secundus a título oneroso, a Tercius a título gratuito y, posteriormente, Tercius transfiere a Cuartius a título oneroso?

Todo un caos, promovido por una limitante (la onerosidad del título) injustificada. En tal sentido, el registro, como signo de oponibilidad, debe publicitar un derecho con capacidad de excluir cualquier otro que le resulte incompatible, sin importar su origen.

Alcances de la buena fe

Como consecuencia de la incorporación del segundo párrafo del artículo 2014 en el Código Civil¹¹, se origina la interrogante respecto de la extensión del concepto de buena fe que requiere el adquirente para ser preferido.

En términos sencillos, el hecho de que Tercius conozca, por razones que no constan en el registro, la transferencia de Primus a Secundus, ¿convierte en improcedente la protección registral a su favor?

Al respecto, la Exposición de Motivos Oficiales del artículo analizado concluye con una respuesta afirmativa a la interrogante planteada:

«La buena fe que se le exige a una persona a efectos de constituirse en tercero registral, es la de ignorar la existencia de inexactitud en lo publicado por el registro.

En otros términos, si en verdad existen razones de nulidad, rescisión o resolución, que no aparecen del registro, **ellas deben ser además desconocidas por quien pretende ampararse en el principio estudiado**» (subrayado agregado).

Especulamos, una vez más, que la lógica de la incorporación del segundo párrafo del artículo 2014, que permite interpretar, tal como lo expresa la Exposición de Motivos, un concepto de buena fe más abierto al estrictamente registral, resulta ser la búsqueda de un objetivo de justicia o, inclusive, moralidad, a fin de despojar de protección al tercero que adquirió un derecho y procedió a inscribirlo, pero, lamentablemente, tenía conocimiento de una transferencia anterior, aunque ésta no estuviera registrada.

A nuestro parecer, si recurrimos nuevamente a la esencia del registro, como medio de publicidad de

¹⁰ Resulta curioso advertir que el artículo 948 del Código Civil, el mismo que constituye norma análoga al artículo 2014, pero aplicable a los bienes muebles no registrables, no distingue entre adquisiciones a título gratuito u oneroso.

¹¹ En el Código Civil de 1936, el principio de buena fe pública registral estaba recogido en el artículo 1052 con similar tenor al artículo 2014 del Código Civil de 1984, pero sin incluir el segundo párrafo vigente actualmente. En el Anteproyecto del Reglamento General de las Inscripciones, publicado en el *Diario Oficial "El Peruano"* el 5 de setiembre de 1994, se reproduce el principio de la buena fe pública registral del artículo 2104, exclusivamente en su primer párrafo.

los derechos para crear seguridad en el tráfico de bienes, abaratando los costos de transacción, gracias al efecto de oponibilidad (o exclusión), pronto comprenderemos la necesidad de otorgarle un carácter objetivo y absoluto, por lo tanto, cualquier requerimiento o limitante adicional al adquirente registral (como por ejemplo, exigirle que desconozca de otras transferencias no registradas), distorsionará completamente la razón de existencia del registro, originando, precisamente, inseguridad en el tráfico, mayores costos de transacción y, curiosamente, injusticia.

La metáfora de «la carrera», utilizada por Alfredo Bullard¹², resulta especialmente gráfica para comprender el concepto señalado:

«La necesidad de racionalizar riesgos implica, para este sistema, el objetivizar la oponibilidad, permitiendo al maximizador un comportamiento eficiente. La relación jurídico oponible se convierte en una carrera, donde la meta es llegar a alcanzar un signo de reconocibilidad constituido en mi favor. Debe ganar el corredor más veloz, el que en la libre competencia imponga su condición sobre los otros. En la carrera poco importará que alguno de los corredores haya partido antes que los demás. **Por el contrario, mayor será el mérito del triunfador si, conociendo esto, llega primero a la meta.** Sólo habrá "injusticia" si es que quien llega en segundo lugar es declarado ganador por los jueces de la prueba sin expresión de causa. De la misma forma, poco importa quién celebró el primer acto. Lo que importa es quién llegó primero a conseguir la oponibilidad, logrado lo cual, colgarán de su cuello la medalla de la titularidad. Poco importa si el derrotado partió antes. Al contrario, eso es sólo una prueba de que el vencedor estaba mejor dotado y era un mejor deportista, o si queremos, un más eficiente maximizador. Con este juego de ideas, el sistema admira y protege al agente económico eficiente como el público en el estadio admira y aplaude al vencedor de los 100 metros planos. **Así, el comportamiento egoísta es virtud, y la buena fe es ingenuidad.** Y para maximizar beneficios, el egoísta es más eficiente que el ingenuo; por ello, el sistema jurídico prefiere al primero sobre el segundo, al fuerte sobre el débil, al hábil sobre el torpe. Se viste a la ley de la selva de etiqueta, se le reglamenta, y se reconoce, al

preferir la oponibilidad de cierta relación jurídica, el triunfo del eficiente maximizador» (subrayado agregado).

Por lo tanto, en una reforma legislativa del Código Civil, sugerimos eliminar del artículo 2014, el requisito de «onerosidad» para la adquisición protegida por el registro, así como cualquier tipo de conocimiento (o para ser más precisos «desconocimiento») subjetivo, adicional o complementario al contenido exclusivo del registro.

3. EL PRINCIPIO DE PREFERENCIA O PRIORIDAD REGISTRAL EN EL LIBRO DE REGISTROS PUBLICOS

El complemento, o consecuencia, de los dos principios antes desarrollados, es la preferencia que otorga el registro, en respetuoso orden del tiempo de las inscripciones. De esta manera, el artículo 2016 del Código¹³ determina con claridad el principio señalado:

«Artículo 2016.- La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.»

Ahora bien, un concepto tan claro como la prioridad de los derechos inscritos en razón a un criterio de tiempo, resulta inexplicablemente complicado en su aplicación en razón de diversos artículos adicionales del Código que ingresan a distinguir, a nuestro parecer en forma equivocada, sobre la aplicación del principio de preferencia en base a la naturaleza del derecho que se inscribe. En primer lugar, tenemos el texto del artículo 2019:

«Artículo 2019.- Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

1. Los actos y contratos que constituyan, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
2. Los contratos de opción.
3. Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
4. El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.

¹² BULLARD G., Alfredo. *La Relación Jurídica Patrimonial*. Lluvia, Lima, 1990. p. 331.

¹³ El Artículo VII del Título Preliminar del Anteproyecto del Reglamento General de Inscripciones, publicado el 5 de setiembre de 1994, contiene el siguiente tenor:

"La prioridad en el tiempo de la inscripción, determina la preferencia excluyente o de rango de los derechos inscritos o anotados preventivamente.

Los efectos de la inscripción se retrotraen a la fecha y hora de la presentación".

5. Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
6. Los contratos de arrendamiento.
7. Los embargos y demandas verosíblemente acreditados.
8. Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.
9. Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles»

El artículo nos invita a distinguir los derechos que acceden al registro por la vieja clasificación entre relaciones jurídicas reales y personales.

En esta forma, del artículo acotado se desprende la posibilidad de inscribir en los registros a los derechos reales de manera general y sin restricciones; sin embargo, tratándose de derechos personales (contratos de opción, reserva de propiedad, contratos de arrendamiento o embargos) se advierte la necesidad de una mención expresa dentro de una lista aparentemente cerrada.

Esta discriminación, a nuestro razonamiento injustificada, es regulada por diversas legislaciones en razón de sustentos doctrinarios como el siguiente:

«Fuera de los reales, llegan al registro derechos personales, pero con una decisiva particularidad, a saber, que **mientras un derecho real tiene acceso a los libros por el mero hecho de serlo, los personales llegan individualizadamente, mediante el enunciado, en la ley, del *nomen iuris* de cada uno de los inscribibles.** Se permite el acceso al registro de estos derechos por razones de conveniencia y oportunidad»¹⁴.

En segundo lugar, encontramos el artículo 2022, que a la letra dice:

«Artículo 2022.- Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone.

Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.»

El primer párrafo del artículo redundante en el tema de la prioridad registral por el criterio del tiempo

de las inscripciones, pero circunscrito a los derechos reales (en oposición a los derechos personales) sobre bienes inmuebles (en oposición a los bienes muebles).

Adicionalmente, con el mismo criterio inexplicablemente restrictivo, el segundo párrafo de la disposición comentada remite a las «normas de derecho común» (concepto no definido ni en el Código Civil ni en otra norma vigente), al conflicto de derechos de diferente naturaleza, entendemos derechos reales versus derechos personales.

Sustentando el artículo 2022, la correspondiente Exposición de Motivos Oficiales¹⁵ establece lo siguiente:

«No hay duda de que, si se enfrentan dos titulares de derechos reales, quien tendrá preferencia en virtud del principio de prioridad será aquel que inscribió primero; esto es confirmado por la primera parte de este artículo.

Pero si se tratara de un enfrentamiento entre un derecho personal y uno real, y a esto alude la segunda parte del artículo, tendrá preferencia el titular del derecho real, porque goza de la oponibilidad *erga omnes*, que no tiene el derecho personal y además porque el real goza de lo que se llama energía persecutoria, de la que también carece el derecho personal.

Este es un caso de enfrentamiento entre el titular de un derecho real y uno de un derecho personal, en que por aplicación del derecho común, resulta victorioso el titular del derecho real» (subrayado agregado).

En tercer lugar, el artículo 2023, otorga preferencia al derecho de opción inscrito, inclusive sobre derechos reales y personales.

El texto de la norma, novedad del Código Civil de 1984, es el siguiente:

«Artículo 2023.- La inscripción de los contratos de opción otorga durante su vigencia **derecho preferente sobre todo derecho real o personal** que se inscriba con anterioridad» (subrayado agregado).

Como consecuencia de los tres artículos reseñados, llegamos a la conclusión de que el Código Civil establece, en forma impecable, el principio

¹⁴ LACRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís. *Op. cit.* p. 93.

¹⁵ Exposición de Motivos Oficiales del Código Civil: Libro de Registros Públicos. *Op. cit.* p. 24.

de preferencia basado en el criterio temporal de las inscripciones (artículo 2016). No obstante, la preferencia resulta general y automática para los denominados derechos reales, mientras que para los derechos personales se requiere una disposición expresa y puntual¹⁶ (artículo 2019), por lo tanto, cuando se enfrentan un derecho real con un derecho personal resulta ganador el derecho real, aunque su inscripción sea posterior (artículo 2022), salvo que el derecho personal sea una opción de compra (artículo 2023) o un arrendamiento (artículo 1708¹⁷), en cuyo caso vuelve a imponerse el criterio temporal para la preferencia de derechos.

El presente trabajo no es el escenario más apropiado para exponer la problemática de la clasificación de las relaciones jurídicas en reales y obligacionales. Sin embargo, sencillo resultará comprender que, partiendo de la razón de ser del registro, nuevamente, como mecanismo de oponibilidad de los derechos, sustentado en un conocimiento pleno y absoluto de las inscripciones (principio de publicidad), que genera la protección de los terceros adquirentes (principio de buena fe pública registral), consideramos como lógico y natural el establecimiento de la preferencia de las relaciones jurídicas, sean reales u obligacionales, en base al tiempo del ingreso al registro.

En este sentido, cuando una persona es titular de una relación jurídica personal (embargo, arrendamiento, comodato, contrato de opción, compromiso de contratar, etc.), debería recurrir al registro a inscribir su derecho y obtener la garantía de excluir a los demás, con independencia que éstos sean titulares de relaciones jurídicas personales o reales.

En otras palabras, no existe relación lógica alguna entre la publicidad que otorga el registro con la naturaleza de los derechos que acceden al mismo.

Por último, ¿qué razón (coherente y fundamentada) existe para negarle protección registral a un contrato de comodato o un compromiso de contratar?

III. EL PROBLEMA DE LA VIGENCIA DE LAS INSCRIPCIONES: EL CASO DEL BLOQUEO REGISTRAL

Un tema íntimamente relacionado con los tres principios analizados, especialmente con el principio de prioridad registral, es el denominado «**bloqueo registral**», el mismo que nos invita a reflexionar sobre la vigencia de las inscripciones¹⁸.

El bloqueo, que en otras legislaciones se denomina «**reserva de prioridad registral**», es una medida precautoria por medio de la cual se consigue, a favor de quien proyecta la celebración de un contrato (compraventa, arrendamiento, permuta, donación, hipoteca, prenda, etc.) que tenga como objeto un bien registrable (predios, vehículos, marcas, etc.), obtener preferencia antes que se materialice el contrato y para ello debe solicitarlo al registro público respectivo.

En términos generales, se entiende que la preferencia conseguida puede ser utilizada para toda clase de actos sujetos a inscripción, lo que significa que no podrán registrarse demandas, gravámenes, embargos u otros actos respecto del bien que ha sido objeto del bloqueo registral.

Por lo tanto, el bloqueo así definido es el otorga-

¹⁶ Un ejemplo interesante de un derecho que accede al registro por mandato expreso de una norma es el recientemente regulado Fideicomiso, institución recogida por el Decreto Legislativo N° 770 (Ley General de Instituciones Bancarias, Financieras y de Seguros), definida como "una relación jurídica por la cual una persona, llamada fideicomitente, transfiere uno o más bienes a otra persona, llamada fiduciario, quien se obliga a utilizarlos en favor de aquel, o de un tercero, llamado fideicomisario". Así, el artículo 319 del referido Decreto Legislativo N° 770 establece lo siguiente: "Artículo 319.- [...] Para oponer el fideicomiso a terceros se requiere que la transmisión al fiduciario de los bienes y derechos inscribibles sea anotada en el registro público correspondiente".

¹⁷ "Artículo 1708.- En caso de enajenación del bien arrendado se procederá del siguiente modo:
1. Si el arrendamiento estuviese inscrito, el adquirente deberá respetar el contrato [...]"

¹⁸ El Código Civil de 1936 contenía una norma interesante de estudiar a propósito del tema de la vigencia de las inscripciones, el artículo 1049, cuyo tenor era el siguiente:
"Artículo 1049.- Las inscripciones de las hipotecas y de los gravámenes indicados en los incisos 5 y 8 del artículo 1042, inclusive las que consten en los asientos de dominio, se extinguirán a los treinta años de las fechas de las respectivas inscripciones si no fueren renovadas."
La norma, criticada desde una perspectiva teórica, dado que resultaba arbitrario extinguir inscripciones registrales por el solo paso del tiempo, tenía una aplicación práctica útil, pues permitía liberar de gravámenes a los bienes que por diversas razones no habían sido cancelados, no obstante que en la mayoría de casos el crédito garantizado se encontraba pagado o, inclusive, prescrito gracias al paso de un tiempo tan prolongado.

miento por parte de un registro público de una reserva preferencial en estricto sentido.

En la legislación nacional, el bloqueo registral se encuentra regulado por el Decreto Ley N° 18278 promulgado el 18 de mayo de 1970.

Esta antigua norma, hoy concordada con la recientemente promulgada Ley General de Instituciones Bancarias, Financieras y de Seguros (Decreto Legislativo N° 770), vigente desde el 1 de noviembre de 1993, ha mantenido un campo de aplicación limitado, tanto por los sujetos a quienes favorece (principalmente empresas bancarias), como por los bienes objeto de registro (fundamentalmente predios).

Por lo tanto, el bloqueo registral no puede ser utilizado por dos particulares a fin de crear una medida de precaución, en caso lo estimen conveniente, en una operación que tenga como objeto un bien inscrito en el registro, lo cual, en nuestra opinión, resulta discriminatorio¹⁹.

El término de vigencia que establece el Decreto Ley N° 18278 para la efectividad del bloqueo es de **sesenta días**, los mismos que deben computarse a partir del ingreso al registro del documento que emita o certifique el notario respectivo.

No obstante el plazo expresado, los efectos legales del bloqueo sólo terminarán cuando se haya

inscrito el acto o contrato anotado preventivamente, cuando lo solicite el contratante o los contratantes en cuyo favor se estableció el bloqueo, o cuando sea ordenado judicialmente.

Por lo tanto, al término de los sesenta días no se genera un cese automático de los efectos del bloqueo, debiéndose cumplir, necesariamente, con alguno de los tres supuestos señalados en el párrafo anterior.

Esta opción legislativa nos parece inadecuada, toda vez que, se podría llegar a la situación extrema que el término previsto se extienda en forma desmedida, con el consiguiente perjuicio para otras operaciones.

Partiendo del principio que el contenido de las inscripciones son conocidas por todos (principio de publicidad), lo cual le otorga seguridad a los contratantes respecto de la información que pueden recabar de este tipo de instituciones para celebrar sus transacciones, somos de opinión que el plazo de vigencia de sesenta días para el bloqueo registral debe originarse y cesar en forma automática, sin necesidad de formalizar ningún tipo de acto adicional, generando gastos adicionales, dilaciones innecesarias e inseguridad para el mercado.

Setiembre de 1994

¹⁹ El doctor Rubén Guevara Manrique (GUEVARA MANRIQUE, Rubén. "Bloqueo Registral: Duración y Alcances". En: Diario El Comercio. Lima, 18 de agosto de 1994) señala:

[...] el bloqueo de las partidas de inscripción en los Registros Públicos en beneficio de la seguridad contractual referente a inmuebles, pero con serias deficiencias, como es su carácter discriminatorio por ser beneficiadas muy pocas entidades, cuando, a nuestro entender, debe ser a favor de toda persona natural o jurídica, sin excepción".