

LA MUERTE DE LA BUENA FE REGISTRAL* THE DEATH OF GOOD FAITH IN REGISTRATION

Freddy Escobar Rozas**

Pontificia Universidad Católica del Perú y
Universidad del Pacífico

The article 2014 of the Civil Code has been recently modified. In order to make this decision, the legislator took in consideration two reasons: the affirmation that the record entry doesn't counts with its own substantivity, and that the necessity of adopting measures to fight against fraudulent acts that might affect the owners.

Following this modification, the author presents a comparative analysis of the before and after of the option the legislator took, and takes position after putting himself in the side of third parties. From a juridical and economical point of view, he studies the modification and concludes that, apart from not resolving the problems it had to solve, generates damages that affect the third parties and the market.

KEY WORDS: Public Records; good faith in registration; record entry; third parties; transaction costs.

El artículo 2014 del Código Civil ha sido recientemente modificado. Para tomar esta opción, el legislador se basó en dos razones: la afirmación de que el asiento registral no cuenta con sustantividad propia, y la necesidad de adoptar una acción para combatir los actos fraudulentos que puedan afectar a los propietarios.

A raíz de dicha modificación, el autor nos plantea un análisis comparativo del antes y después de dicha opción del legislador, y toma una posición al respecto al colocarse en el lugar de los terceros. Desde un estudio tanto jurídico como económico de la modificación, concluye que ella, además de no resolver los problemas que se planteó solucionar, genera un perjuicio tanto a los terceros como al mercado.

PALABRAS CLAVE: Registros Públicos; buena fe registral; asiento registral; terceros; costos de transacción.

* En el proceso de elaboración de este artículo he tenido la oportunidad de intercambiar ideas con Enriqueta González y José Montañez. Mi agradecimiento a ambos por sus valiosas sugerencias. Los errores son solo míos.

** Abogado. Magíster en Derecho (LL.M.) por la Universidad de Harvard. Profesor del Departamento de Derecho de la Universidad del Pacífico y docente en la Maestría de Derecho Civil de la Escuela de Posgrado de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Socio de Ferrero Abogados. Contacto: fescobar@ferrero.com.pe.

I. INTRODUCCIÓN

La buena fe tiene un rol trascendental en la vida social: (i) primero, porque excusa de responsabilidad a quien razonablemente actúa en la creencia de no estar cometiendo una infracción a las normas del Derecho Privado¹; (ii) segundo, porque permite exigir actos que razonablemente hubiesen sido pactados si los costos de transacción fuesen bajos²; (iii) tercero, porque permite asignar titularidades en base a un criterio que desincentiva el comportamiento deshonesto³; y, (iv) cuarto, porque permite defender titularidades en base a un criterio que incentiva el comportamiento honesto⁴. Sin buena fe, tanto los niveles de responsabilidad excontractual como los niveles de comportamientos contractuales oportunistas serían alarmantemente altos.

En el contexto registral, la buena fe cobra una relevancia particular, pues en base a un procedimiento poco costoso, como es el de revisión de la información registral de un activo, permite oponer, a quien actúa diligentemente, el derecho adquirido en base a la referida información.

Recientemente, la Ley 30313⁵ ha introducido modificaciones a los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, con el objetivo de otorgar protección a los propietarios de bienes inmuebles contra ciertos actos fraudulentos cuyo común denominador es la suplantación de identidad. Las referidas modificaciones; sin embargo, no solo no solucionan el

problema de los actos fraudulentos antes indicados, sino que, además, afectan sensiblemente la función de la buena fe registral, al punto de despojarla de todo sentido y utilidad.

En este artículo, pretendo demostrar que la modificación introducida en el artículo 2014 del Código Civil no solo carece de justificación racional, sino que además genera una serie de consecuencias perversas, tanto desde la perspectiva moral como desde la perspectiva económica.

II. DE LOS ASIENTOS REGISTRALES A LOS TÍTULOS ARCHIVADOS

Hasta antes de la entrada en vigencia de la Ley 30313, el texto del artículo 2014 del Código Civil establecía lo 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, cancele 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” [El énfasis es agregado].

En sede judicial, coexistieron dos interpretaciones sobre los alcances del artículo 2014 del Código Civil: (i) una que sostenía que la adquisición era de

¹ Artículo 1223 del Código Civil.- “Es válido el pago de quien se encuentra en aptitud legal de efectuarlo. Sin embargo, quien de buena fe recibió en pago bienes que se consumen por el uso o dinero de quien no podía pagar, sólo está obligado a devolver lo que no hubiese consumido o gastado.”

Artículo 1268 del Código Civil.- “Queda exento de la obligación de restituir quien, creyendo de buena fe que el pago se hacía por cuenta de un crédito legítimo y subsistente, hubiese inutilizado el título, limitado o cancelado las garantías de su derecho o dejado prescribir la acción el verdadero deudor. El que pagó indebidamente sólo podrá dirigirse contra el verdadero deudor.”

² Artículo 168 del Código Civil.- “El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe.”

Artículo 1362 del Código Civil.- “Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.”

³ Artículo 1135 del Código Civil.- “Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.”

Artículo 1136 del Código Civil.- “Si el bien cierto que debe entregarse es mueble y lo reclamaban diversos acreedores a quienes el mismo deudor se hubiese obligado a entregarlo, será preferido el acreedor de buena fe a quien el deudor hizo tradición de él, aunque su título sea de fecha posterior. Si el deudor no hizo tradición del bien, será preferido el acreedor cuyo título sea de fecha anterior; prevaleciendo, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.”

⁴ Artículo 194 del Código Civil.- “La simulación no puede ser opuesta por las partes ni por los terceros perjudicados a quien de buena fe y a título oneroso haya adquirido derechos del titular aparente.”

Artículo 197 del Código Civil.- “La declaración de ineficacia del acto no perjudica los derechos adquiridos a título oneroso por los terceros subadquirentes de buena fe.”

⁵ Publicada el 26 de marzo de 2015 en el Diario Oficial “El Peruano”. Esta ley tiene como finalidad establecer diversos mecanismos para evitar que los actos de suplantación de identidad y de falsificación de documentos presentados a los registros afecten indebidamente a los propietarios. Uno de esos mecanismos consiste en imponer al tercero adquirente la carga de revisar los títulos archivados a fin de detectar la existencia de alguna “causal notoria de nulidad o ineficacia”.

buena fe si las causas de anulación, rescisión o resolución del derecho del transferente no constaban **en la partida registral**; y, (ii) otra que sostenía que la adquisición era de buena fe solo si las referidas causas no constaban **en la partida registral o en los títulos archivados correspondientes**⁶.

A pesar de la dualidad de interpretaciones, el artículo VIII del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos [en adelante, “Reglamento del Registro”] estableció lo siguiente:

VIII. “Principio de Fe Pública Registral.

La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las **causas** de dicha inexactitud **no consten en los asientos registrales**” [El énfasis es agregado].

En consecuencia, desde una perspectiva positiva, era claro que para realizar una adquisición que resulte protegida por la buena fe registral las personas únicamente debían analizar la información contenida en los asientos registrales.

La Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley 30313 se aparta de lo dispuesto por el artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento del Registro, al establecer lo siguiente:

“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, cancele o resuelva** el del otorgante por virtud de **causas que no consten en los asientos registrales** y los **títulos archivados** que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la **inexactitud** del registro” [El énfasis es agregado].

Como se podrá advertir, a partir de la entrada en vigencia de la referida disposición, para realizar una adquisición que resulte protegida por la buena

fe registral, las personas deberán analizar la información contenida tanto en los asientos registrales como en la fuente de dicha información: los títulos archivados.

¿Por qué razón el legislador requiere que las personas analicen también los títulos archivados para ser merecedoras de la protección que otorga la buena fe registral?

El legislador piensa que el asiento registral no tiene sustantividad propia, en la medida en que es un “simple resumen del título archivado”⁷. Por lo tanto, desde su particular perspectiva, la revisión del asiento registral no puede ser concluyente.

El legislador, por otro lado, piensa que la revisión de los títulos archivados permitirá detectar causas “notorias” de invalidez o ineficacia, incrementando de este modo la posibilidad de detectar los fraudes que afectan a los propietarios.

Las razones descritas, sin embargo, son erróneas. El asiento registral tiene sustantividad propia. La revisión de los títulos archivados muy difícilmente permite detectar causas de invalidez, por lo que no es razonable esperar un incremento en la posibilidad de detectar los fraudes que la Ley 30313 pretende combatir.

III. LAS NUEVAS EXIGENCIAS DE LA BUENA FE

El texto modificado del artículo 2014 del Código Civil establece dos reglas. La primera tiene la siguiente estructura:

Si (~A) en la partida registral o en el título archivado no consta la causa de anulación, rescisión, cancelación o resolución del derecho del transferente; **entonces** (B) el adquirente –de buena fe– mantiene su derecho –una vez inscrito–, aunque con posterioridad se anule, rescinda, cancele o resuelva el del transferente.

Contrario sensu:

Si (A) en la partida registral o en el título archivado consta la causa de anulación, rescisión, cancelación o resolución del derecho del transferente;

⁶ “[...] en la doctrina nacional así como en el Poder Judicial se ha suscitado un reiterado debate en torno a si la buena fe, entendida como ignorancia o desconocimiento de las causales de nulidad, anulabilidad, rescisión o resolución, deberían [sic] constar en el asiento registral o en el título archivado [...]”. Ver: Dictamen de la Comisión de Justicia y Derechos Humanos del Congreso de la República sobre los Proyectos de Ley 2996/2013-PE, 3029/2013-CR, 3350/2013-CR, 3848/2014-CR y 3049/2014-CR. pp. 29-30.

⁷ “[...] el asiento registral no pasa de ser un resumen formal del título, sin sustantividad propia, lo cual significa para efectos prácticos que el tercero debe verificar el título material a fin de descartar la existencia de alguna causa notoria de nulidad o ineficacia, y a fin de lograr la protección de la fe pública registral contenida en el artículo 2014 del Código Civil”. Ver: Ibid. p. 12.

entonces (~B) el adquirente no mantiene su derecho –aun cuando esté inscrito– si con posterioridad se anula, rescinde, cancela o resuelve el del transferente.

No es relevante, a estos efectos, que el adquirente se percate o pueda razonablemente percatarse de la existencia de las causas de anulación, rescisión, cancelación o resolución. Basta que la causa correspondiente conste en la partida registral o en el título archivado para que, con independencia de la diligencia mostrada por el adquirente, se excluya la existencia de buena fe.

La segunda regla del texto modificado del artículo 2014 del Código Civil establece que la buena fe del tercero se presume en tanto no se pruebe su conocimiento sobre la inexactitud del registro. ¿Qué significa “inexactitud”? ¿Cómo se prueba el conocimiento del tercero?

Por “inexactitud” se entiende la divergencia entre la realidad registral y la realidad extra registral⁸. En la partida registral, “A” figura como propietario del bien “Y”. No obstante, “A” no es propietario de dicho bien debido a que el contrato que celebró para adquirirlo es nulo. “B”, sub-adquirente del bien “Y”, tendrá buena fe en la medida en que no “conozca” la referida divergencia.

Por “conocimiento” de la inexactitud registral se puede entender el “conocimiento real” o el “conocimiento presunto”. En el primer caso será necesario probar que el tercero advirtió la causa de la inexactitud registral y entendió sus alcances y consecuencias. En el segundo caso será necesario probar que el tercero pudo conocer la causa de la referida inexactitud y entender sus alcances y consecuencias. La prueba del “conocimiento real” es sumamente compleja. La prueba del “conocimiento presunto” es relativamente sencilla: basta que

el interesado demuestre que determinado título archivado contiene un pacto inválido o un pacto con efectos resolutorios.

Debido a que el primer párrafo del texto modificado del artículo 2014 del Código Civil hace referencia a las “causas que no consten en [...] los títulos archivados”, el “conocimiento” contemplado por el segundo párrafo del referido texto solo puede ser el “presunto”.

En consecuencia, la combinación de las dos reglas descritas obliga a quien pretenda obtener la protección de la buena fe registral a descartar, tanto a nivel de asiento registral como a nivel de título archivado, la existencia de causas de anulación, rescisión, cancelación o resolución del derecho del transferente. ¿Qué tan compleja puede ser la tarea de descartar las causas de invalidez e ineficacia contractual?

IV. LAS CAUSAS OCULTAS QUE LOS TERCEROS DEBEN DETECTAR

A. Invalidez

Las causas de nulidad y anulabilidad están contempladas por los artículos 219⁹ y 221¹⁰ del Código Civil, respectivamente. Se trata de una lista cerrada –*numerus clausus*– de eventos que pueden generar la invalidez absoluta o relativa de los actos y contratos. Algunos de los eventos en cuestión no pueden, por su naturaleza, constar en la partida registral y/o en el título archivado.

Si uno de los contratantes no hubiese manifestado su voluntad, el notario no habría elevado el contrato a escritura pública dejando constancia de esa situación¹¹. El registrador tampoco habría registrado el título dejando constancia de la falta de manifestación de voluntad¹². Si uno de los contratantes

⁸ Artículo 75 del Reglamento del Registro.

⁹ Artículo 219.- “El acto jurídico es nulo:

1. Cuando falta la manifestación de voluntad del agente.
2. Cuando se haya practicado por persona absolutamente incapaz, salvo lo dispuesto en el artículo 1358.
3. Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable.
4. Cuando su fin sea ilícito.
5. Cuando adolezca de simulación absoluta.
6. Cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad.
7. Cuando la ley lo declara nulo.
8. En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa.”

¹⁰ Artículo 221.- “El acto jurídico es anulable:

1. Por incapacidad relativa del agente.
2. Por vicio resultante de error, dolo, violencia o intimidación.
3. Por simulación, cuando el acto real que lo contiene perjudica el derecho de tercero.
4. Cuando la ley lo declara anulable.”

¹¹ Artículo 54 del Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado; y artículo 28 del Texto Único Ordenado del Reglamento del Decreto Legislativo 1049 [en adelante, “Reglamento del Notariado”], aprobado por Decreto Supremo 10-2010-JUS.

¹² Artículo V del Título Preliminar y artículo 32 del Reglamento del Registro.

fuese incapaz absoluto o relativo, el notario no habría elevado el contrato a escritura pública dejando constancia de la incapacidad¹³. El registrador tampoco habría registrado el título dejando constancia de la incapacidad¹⁴. Si los contratantes hubiesen simulado, el notario no habría elevado el contrato a escritura pública dejando constancia de la simulación absoluta o relativa¹⁵. El registrador tampoco habría registrado el título dejando constancia de la simulación¹⁶. Si uno de los contratantes hubiese actuado en base a un vicio de voluntad, el notario no habría elevado el contrato a escritura pública dejando constancia del error, dolo o violencia¹⁷. El registrador tampoco habría registrado el título dejando constancia del referido vicio¹⁸.

Sin embargo, otros supuestos de invalidez absoluta o relativa pueden constar en los títulos archivados. Una estipulación puede ser nula o anulable por contravenir la ley. Una estipulación puede ser nula por indeterminación o por imposibilidad física o jurídica. Debido a que la ley se considera conocida por todos, la causa de invalidez por existencia de una estipulación ilícita, indeterminada o imposible consta en el título archivado. Detectar la referida causa de invalidez es, sin embargo, sumamente complicado, más aun si es necesario revisar títulos archivados a lo largo de diferentes años¹⁹.

En algunos casos, la causa de invalidez es inconscientemente ignorada por las partes. Pensemos en el caso de las partes que contratan sobre un bien que ya no existe o sobre un bien que ya no es parte del comercio. Como es obvio, de haber advertido la existencia de la causa de invalidez, esas partes no hubiesen contratado, pues el acuerdo inválido genera para ellas costos más no beneficios²⁰.

En otros casos, la causa de invalidez es conscientemente provocada por las partes. Pensemos en el caso de fraude a la ley. A diferencia de lo que ocu-

rre en el supuesto anterior, en este supuesto las partes adoptan un esquema relativamente complejo para evitar la aplicación literal de una norma imperativa. Ellas son conscientes de la nulidad, pero confían en que no sea detectada por algún tercero con interés o por algún funcionario con capacidad de fiscalización. A pesar de la nulidad, el acuerdo genera beneficios que superan los costos²¹. Solo así se explica que las partes lo celebren.

En cualquiera de los dos escenarios, la situación del tercero que pretende estar protegido por la buena fe registral es trágica. Si la causa de invalidez no es advertida por las propias partes, ¿cómo suponer que el tercero estará en condiciones razonables de detectarla? A diferencia de las partes, que negocian los términos del contrato y que conocen —o están en posibilidad de conocer— las leyes vigentes al momento de su celebración, el tercero solo puede intentar reconstruir una realidad a partir de un documento redactado y negociado en el pasado por dos extraños. Como es obvio, existe asimetría entre la situación de las partes y la situación del tercero. Si la causa de invalidez no pudo ser advertida por las partes, que tienen más y mejor información que el tercero, es irreal pretender que este último pueda detectar dicha causa.

Por otro lado, si la causa de invalidez es conscientemente creada por las partes, ¿podrá el tercero advertir el esquema diseñado para ocultar la violación de la norma inconveniente? A diferencia de las partes, que conocen a la perfección la norma inconveniente y que suelen estar asesoradas por expertos que diseñan esquemas para ocultar la transgresión normativa, el tercero carece de información relevante para siquiera detectar la existencia de la norma defraudada. En este caso, la asimetría es tan grave que resulta insensato pretender que el tercero esté en condiciones de advertir un esquema oblicuo o indirecto de transgresión normativa.

¹³ Artículo 54 del Decreto Legislativo 1049 y artículo 28 del Reglamento del Notariado.

¹⁴ Artículo V del Título Preliminar y artículo 32 del Reglamento del Registro.

¹⁵ Artículo 54 del Decreto Legislativo 1049 y artículo 28 del Reglamento del Notariado.

¹⁶ Artículo V del Título Preliminar y artículo 32 del Reglamento del Registro.

¹⁷ Artículo 54 del Decreto Legislativo 1049 y artículo 28 del Reglamento del Notariado.

¹⁸ Artículo V del Título Preliminar y artículo 32 del Reglamento del Registro.

¹⁹ Las normas cambian constantemente, por lo que el tercero que analice los contratos archivados de, por ejemplo, los últimos diez años, tendría que contrastar las estipulaciones contenidas en tales contratos con las leyes vigentes al momento de la celebración de los mismos.

²⁰ Los costos de las partes que celebran un contrato nulo sin estar conscientes de ello están representados por los costos de negociación de tal contrato y los costos de encontrar un contrato sustituto. Los beneficios que las partes indicadas no obtienen son los derechos previstos en el contrato nulo.

²¹ Los costos de las partes que celebran un contrato nulo estando conscientes de ello están representados por los costos de deshacer la transacción y por los costos de la aplicación de una norma inconveniente que desean evadir (“C”). Los beneficios que las referidas partes obtienen están representados por los ahorros derivados de la evasión de la norma inconveniente (“B”). Debido a que las partes consideran que existe baja probabilidad de que se detecte la nulidad es que aquéllas deciden celebrar el contrato. En términos probabilísticos: “B” > “C”.

El panorama se torna novelesco si tomamos en cuenta lo siguiente: por mandato de la ley, tanto el notario²² como el registrador²³ tienen el deber de analizar y verificar la legalidad de los actos y contratos escriturados y registrados, respectivamente. Ciertamente, el notario y el registrador pueden equivocarse y no detectar una causa de invalidez. ¿Pero por qué el tercero no puede equivocarse? ¿Por qué el tercero debe, para estar protegido por la buena fe registral, advertir lo que los funcionarios públicos no pudieron advertir?

Antes de la modificación, el riesgo de invalidez era controlable, pues la causa de invalidez solo podía constar en el asiento registral mediante la inscripción de la demanda de nulidad o anulabilidad interpuesta en contra del titular registral del activo. Con la modificación introducida por la Ley 30313, el riesgo de invalidez es incontrolable, pues la causa de invalidez puede perfectamente constar en los títulos archivados, a pesar de no haber sido detectada por los filtros notariales y registrales.

Se puede suponer que, para efectos de eliminar la incertidumbre con relación a la invalidez, el tercero debe tomar en consideración el plazo de prescripción extintiva aplicable a la nulidad (diez años) y a la anulabilidad (dos años)²⁴. Si el tercero identifica la causal de invalidez, aquél debe computar el plazo de prescripción extintiva desde la fecha en que debió ser ejercida la acción de nulidad o de anulabilidad. Si tal plazo venció, la causa de invalidez habrá desaparecido. El problema con el plazo de prescripción extintiva es que en cualquier momento puede ser interrumpido o suspendido. Como quiera que las acciones de interrupción y suspensión no constan —por razones obvias— en los títulos archivados, el transcurso del plazo de prescripción extintiva no elimina, *per se*, el riesgo de activación de la causa de invalidez.

Como veremos más adelante, imponer a los terceros el riesgo de detectar la causa de invalidez no advertida por los funcionarios encargados del control de la legalidad de los actos jurídicos es inacep-

table tanto desde una perspectiva moral como desde una perspectiva económica.

B. Rescisión

El Código Civil dispone que la rescisión opera en tres casos: (i) lesión; (ii) venta de bien ajeno; y, (iii) venta por extensión o cabida. Para que exista rescisión por lesión se requiere la concurrencia de tres requisitos: (i) desproporción entre las prestaciones; (ii) estado de necesidad apremiante; y, (iii) aprovechamiento de dicho estado²⁵. Si bien es eventualmente posible reconstruir los valores de mercado del bien objeto del contrato y determinar si el precio pactado es “lesivo”, no es posible reconstruir, de la lectura del título archivado, el estado de necesidad apremiante ni el aprovechamiento de tal estado. Por tanto, la rescisión por causa de lesión no puede constar en título archivado alguno.

Para que exista rescisión por venta de bien ajeno, se requiere la concurrencia de dos requisitos: (i) que el vendedor no sea propietario del bien; y, (ii) que el comprador desconozca esta circunstancia. Los contratos de compraventa no contemplan declaraciones que dejen constancia de la falta de propiedad del vendedor, menos aún del desconocimiento del comprador de tal situación. Si un contrato de compraventa contuviera una declaración que dejara constancia de la falta de propiedad del vendedor, entonces el comprador estaría consciente de que la operación recae sobre un bien ajeno, por lo que no procedería acción de rescisión alguna. Esto quiere decir que la rescisión por causa de venta de bien ajeno tampoco puede constar en título archivado alguno.

Finalmente, para que exista rescisión por venta por extensión o cabida, se requiere la concurrencia de dos requisitos: (i) que se pacte un precio en razón de la extensión o cabida del bien; y, (ii) que al momento de la entrega del mismo exista un faltante superior a un décimo de la cantidad indicada en el contrato. Como quiera que el segundo requisito

²² El artículo 5 del Reglamento del Notariado establece lo siguiente: “La función fedante y formalizadora de instrumentos protocolares y extraprotocolares que realiza el notario implica la labor [...] de **calificación de la legalidad** del otorgamiento del acto o contrato que se solicita [...]” [El énfasis es agregado].

²³ El artículo V del Título Preliminar del Reglamento del Registro establece lo siguiente: “Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción. La calificación comprende la **verificación** del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la **validez del acto** que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción [...]” [El énfasis es agregado]. Asimismo, el artículo 32 del Reglamento del Registro establece lo siguiente: “El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán: [...] c) **Verificar la validez** y la naturaleza inscribible del acto o contrato [...] d) **Comprobar que el acto** o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y **cumplen los requisitos establecidos en dichas normas** [...]” [El énfasis es agregado].

²⁴ Numerales 1 y 4 del artículo 2001 del Código Civil.

²⁵ Artículo 1447 del Código Civil.

ha de verificarse en el momento de la ejecución del contrato, es claro que en el título archivado no puede constar la causa de rescisión bajo análisis.

En consecuencia, ninguna de las causales de rescisión puede constar en los títulos archivados.

C. Cancelación

No existe una “acción de cancelación” civil. La cancelación es una acción administrativa, regulada por el Reglamento del Registro. El artículo 94 del referido Reglamento establece que son causales de cancelación de las inscripciones:

- a) La extinción del bien, de la persona jurídica o del derecho inscrito.
- b) La declaración de nulidad del título en cuya virtud se efectúa la inscripción.
- c) La declaración de nulidad de la inscripción por falta de requisitos esenciales.
- d) La caducidad de la inscripción por mandato legal.
- e) Otros supuestos establecidos por ley.

En los títulos archivados puede constar la causa de nulidad del título²⁶. En este caso, por tanto, también se presentan los problemas descritos en el rubro de invalidez.

D. Resolución

El Código Civil dispone que la resolución opera en los siguientes casos: (i) condición resolutoria; (ii) plazo resolutorio; (iii) frustración del fin del contrato; (iv) imposibilidad sobrevenida de la prestación; (v) excesiva onerosidad de la prestación; (vi) incumplimiento del contrato; y, (vi) pacto de retroventa y otros pactos similares. A diferencia de las causas de invalidez y rescisión, las causas de resolución no son *numerus clausus*. Las partes pueden establecer diversos pactos con el fin de dejar sin efecto la relación contractual.

Existen causas de resolución que, por su propia naturaleza, no pueden constar en la partida registral ni en los títulos archivados. La frustración del fin del contrato, la imposibilidad sobrevenida de la prestación y la excesiva onerosidad de la prestación se basan en eventos no deseados que ocurren luego de la celebración del contrato. Por tal razón,

las partes no pactan tales eventos, de modo que no es posible advertir su existencia de la lectura de los títulos archivados.

Otras causas de resolución; sin embargo, sí pueden constar en los asientos registrales o en los títulos archivados. Este es el caso de una condición resolutoria o de un pacto de retroventa. La resolución por incumplimiento es discutible. Puede constar en el título archivado la existencia de una obligación pendiente de pago y el derecho de la parte acreedora a resolver el contrato en caso de incumplimiento. O puede constar simplemente la existencia de una obligación pendiente de pago. En el primer supuesto, existe un pacto resolutorio que consta en el título archivado. En el segundo supuesto, no existe un pacto resolutorio que consta en el título archivado. Literalmente, el artículo 2014 del Código Civil solo cubre el primer supuesto. No obstante, los jueces pueden considerar que este artículo cubre ambos supuestos, en la medida en que, por aplicación de la ley²⁷, el acreedor de una obligación pendiente de pago puede resolver el contrato.

Sin perjuicio de lo indicado, es necesario notar que, en términos literales, la causa próxima de la resolución en ningún caso consta en el título archivado. La causa próxima de la resolución es el cumplimiento del hecho futuro e incierto (“condición resolutoria”), el ejercicio del derecho (“pacto de retroventa”), la notificación de la demanda de resolución (“incumplimiento”), etcétera. La condición resolutoria, el pacto de retroventa, el incumplimiento, etcétera son “causas remotas” de la resolución. El texto de la modificación del artículo 2014 del Código Civil no distingue entre “causa próxima” y “causa remota”, por lo que es factible interpretar que ambos tipos de causa están incluidos en el supuesto de hecho de la norma bajo análisis.

A diferencia de lo que ocurre con las causas de invalidez, el tercero puede identificar de forma relativamente sencilla a las “causas remotas” de resolución, en tanto que las mismas son explícitas. Sin embargo, el tercero encontrará obstáculos formidables para identificar las “causas próximas” de resolución, en la medida en que éstas, por su naturaleza, no constan en los títulos archivados.

Se puede suponer que, para efectos de eliminar la incertidumbre con relación a la ocurrencia y a los efectos de las “causas próximas” de resolución, el tercero debe tomar en consideración el plazo de prescripción extintiva de la acción personal (10

²⁶ Este dato consta en el título archivado.

²⁷ Artículo 1428 del Código Civil.

años)²⁸. Si el tercero identifica un pacto que otorga el derecho a resolver por incumplimiento, aquél debe computar el plazo de prescripción extintiva desde la fecha en que tal derecho debió ser ejercido. Si tal plazo venció, la causa de resolución habrá desaparecido. El problema con el plazo de prescripción extintiva es que en cualquier momento puede ser interrumpido o suspendido. Como quiera que las acciones de interrupción y suspensión no constan, por razones obvias, en los títulos archivados, el transcurso del plazo de prescripción extintiva no elimina, *per se*, el riesgo de activación de la causa de resolución.

V. LOS EFECTOS DE LAS CAUSAS OCULTAS

La modificación del artículo 2014 del Código Civil genera el siguiente efecto: si en el título archivado consta un pacto inválido (por ser contrario a la ley, por ser indeterminado o por ser imposible), una causa de cancelación de la partida registral o un pacto con efecto resolutorio²⁹; entonces, el tercero no mantendrá su adquisición si su contraparte —esto es, el transferente— pierde el derecho que figuraba en el asiento registral. No es relevante que el tercero haya razonablemente podido detectar y comprender el pacto inválido, la causa de cancelación o el pacto con efecto resolutorio; basta que el pacto inválido, la causa de cancelación o el pacto con efecto resolutorio conste en el título archivado.

Surge la interrogante sobre el alcance secuencial de la invalidez, cancelación o resolución del derecho del otorgante. “A” vende el bien a “B”, luego “B” vende el bien a “C”, luego “C” vende el bien a “D”. Si el contrato entre “A” y “B” es anulado, can-

celado o resuelto por una causa que consta en el título archivado, ¿qué ocurre con el derecho de “D”?

Literalmente, el texto modificado del artículo 2014 del Código Civil establece que si el derecho del “otorgante” se anula, cancela o resuelve por una causa que consta en el asiento registral o en el título archivado, entonces el tercero no mantiene su adquisición. En el ejemplo propuesto, el derecho de “B” es anulado, cancelado o resuelto. “B” es otorgante de “C”, no de “D”. En consecuencia, “D” puede mantener su derecho, pues el derecho de su otorgante “C” no sufre anulación, cancelación o resolución alguna³⁰.

Sin embargo, es posible que “A”, al demandar la invalidez —nulidad o anulabilidad— o la ineficacia —resolución— del contrato celebrado con “B”, incluya en el proceso a “C” y a “D”, bajo el argumento de que la causa de invalidez o ineficacia consta en el contrato entre “A” y “B” (título archivado). En tal caso, el juez, al amparo del primer párrafo del texto modificado del artículo 2014 del Código Civil, puede ordenar la cancelación del asiento registral que reconocía la propiedad de “B” así como la de los asientos registrales que reconocían la propiedad de “C” y “D”.

Frente a este riesgo, el único mecanismo de protección que eventualmente tendría “D” sería la prescripción adquisitiva³¹. Si “D” probase que “B”, a pesar de no ser propietario³², mantuvo una posesión de propietario por 10 años o más³³, entonces “D” podría reclamar la adquisición por usucapión³⁴. Para ello, sin embargo, “D” tendrá que estar en posesión del bien.

²⁸ Numeral 1 del artículo del Código Civil.

²⁹ Desde una perspectiva formal —a la cual el legislador se siente tan afín—, resulta curioso que el tercero sub-adquirente pueda perder su derecho como consecuencia de la resolución del derecho del transferente. El artículo 1372 del Código Civil establece que la resolución se retrotrae al momento en que se produce la causal que la motiva. Imaginemos que “A” transfiere el bien “X” a “B” y que el pago del precio debe producirse en T+25. Imaginemos que “B” transfiere el bien “X” a “C” el día T+20. Imaginemos finalmente que “A” resuelve el contrato celebrado con “B” por falta de pago. De acuerdo con la ley, la resolución se retrotrae a T+25, pues en ese momento se genera el incumplimiento, que es la causa que origina la ineficacia contractual. Sin embargo, “B” transfirió el bien “X” a “C” en T+20. Como quiera que este momento —T+20— no es afectado por la retroactividad de la resolución del contrato “A–B”, formalmente “C” debe mantener su adquisición. La afectación del derecho de “C” solo es sustentable, desde una perspectiva formal, si se reconoce retroactividad plena a la resolución del contrato “A–B”.

³⁰ De acuerdo con el Código Civil, la nulidad, la anulación o la resolución del contrato “A–B” no es causa de nulidad, anulación o resolución de los contratos “B–C” y “C–D”. Si “A” logra recuperar el bien, “C” y “D” serán titulares de contratos válidos y eficaces en términos obligacionales, por lo que podrán, al amparo de tales contratos, exigir el remedio que corresponda por incumplimiento. Cuando menos, “C” podrá exigir a “B” la restitución del precio pagado, y “D” podrá exigir a “C” la restitución del precio pagado.

³¹ Artículo 950 del Código Civil.

³² Debido a la nulidad del contrato “A–B”.

³³ La usucapión opera a los 5 años cuando existe justo título y buena fe. Dependiendo de la causa de nulidad, es posible alegar buena fe. Como quiera, sin embargo, que se trata de un asunto discutible y de probanza relativamente compleja, hace sentido tomar en consideración el plazo de 10 años, que se aplica en el peor escenario: cuando no existe justo título ni buena fe.

³⁴ “D” también puede adquirir por usucapión probando que los periodos de posesión sucesiva de “B” y “C” suman 10 años o más.

VI. LOS ERRORES DEL LEGISLADOR

El legislador justifica la modificación del artículo 2014 del Código Civil en dos ideas. La primera es que los referidos asientos no tienen sustantividad propia, pues solo son “resúmenes” de los títulos archivados. La segunda es que si los terceros revisan los títulos archivados, aquéllos pueden detectar las causas de invalidez “notorias” y evitar de esta forma la consumación de actos fraudulentos que afecten a los propietarios. Ninguna de las justificaciones del legislador es atendible.

Los asientos registrales suministran la información que el mercado requiere tener sobre (i) la titularidad de un activo; (ii) las restricciones que gravan dicha titularidad; y, (iii) los derechos para provocar un cambio en la relación de pertenencia de la misma. Al mercado no le interesa conocer las consideraciones que las partes tienen para contratar, las declaraciones y garantías que realizan, la forma de pago que eligen, la manera en que se distribuyen los impuestos que gravan la transacción, el modo de resolver las eventuales disputas o conflictos, etcétera.

Los terceros solo necesitan conocer a quién le pertenece la titularidad del activo que desean adquirir, cuáles son las restricciones eventuales que existen sobre dicha titularidad (por ejemplo, servidumbre de paso, usufructo) y cuáles son los derechos que pueden generar un cambio en la relación de pertenencia de la misma (por ejemplo, embargos, opciones, derechos de preferencia). En consecuencia, si bien el asiento registral solo consigna una parte de la información contenida en los títulos archivados, para el mercado solo esa parte de la información en cuestión es relevante.

Los asientos registrales, por otro lado, revelan la información requerida por el mercado de un modo ordenado y sistemático, utilizando para tal fin categorías propias. Así, a diferencia de los títulos archivados, cuyo lenguaje es disímil y, eventualmente, contradictorio, los asientos contemplan “campos” uniformes en los que el registrador vuelca los pactos relevantes de las partes contratantes. Esto quiere decir que el registrador no “resume” el título archivado, sino que toma cierta información del mismo, la procesa, la valida y la exterioriza a través de esquemas uniformes, diseñados especialmente para suministrar al mercado los datos que reduzcan los costos de transacción vinculados al proceso de identificación de los titulares de los activos y de las situaciones que pueden afectar la toma de decisiones de adquisición.

Los asientos registrales, en consecuencia, tienen sustantividad propia, pues, a diferencia de los tí-

tulos archivados, que contienen información que solo interesan a las partes, aquéllos contienen información exclusivamente dirigida al mercado, bajo una sistematicidad propia y en función de categorías elaboradas con el fin de reducir los costos de transacción.

Los terceros pueden eventualmente incurrir en mayores costos de transacción para efectuar una revisión de los títulos archivados. Dicha revisión, sin embargo, difícilmente detectará una causa de invalidez. En la vida real, las causas de invalidez pasan desapercibidas para las partes, los notarios y los registradores. En los casos en los que las partes son conscientes de las causas de invalidez y deciden contratar para obtener un beneficio ilegal, aquéllas suelen emplear esquemas que no permiten detectar ilegalidad alguna a quienes no estén familiarizados con las normas que regulan las actividades de las partes.

En este contexto, ¿qué sentido tiene obligar a los terceros a revisar los títulos archivados para detectar las causas de invalidez? ¿Qué posibilidad real tienen los terceros, al revisar los títulos archivados, de detectar la suplantación de identidades? Si esa suplantación no es detectada por el notario que autoriza la escritura pública ni por el registrador que inscribe el título, ¿es razonable esperar que los terceros adviertan la causa de los fraudes inmobiliarios?

Imaginemos, sin embargo, que los terceros tuviesen herramientas similares a las de las partes, los notarios y los registradores para detectar las causas de invalidez, ¿les corresponde a ellos realizar esa tarea? ¿Deben los terceros asumir los costos y los riesgos generados por la invalidez contractual?

VII. LAS PERVERSIDADES DEL NUEVO RÉGIMEN

Las causas de invalidez son provocadas por las partes. A veces porque actúan negligentemente, a veces porque actúan estratégicamente (con dolo). Un principio fundamental del orden social es que las personas que toman una decisión no pueden trasladar a otras los costos de tal decisión. El Estado Constitucional de Derecho reconoce y protege las libertades de las personas en la medida en que éstas asuman las consecuencias de su ejercicio.

“B” y “C” celebran un contrato de transferencia de una edificación “Y” a cambio de un precio ascendente a 80. Las partes pactan que el transferente se encargará de prestar el servicio de demolición de la fábrica a cambio de una retribución ascendente a 20 y que el incumplimiento de este servicio constituirá condición resolutoria de la transferencia. El precio de mercado del sustituto de “Y”

es 100. Las partes no agregan al precio el impuesto "X", ya que la norma que regula este impuesto contempla una exoneración para la transferencia de edificaciones. Al final del día el adquirente recibe del transferente un terreno sin edificación. No obstante, por efecto de la combinación de pactos, el transferente no paga el impuesto "X".

"D" y "E" celebran un contrato de transferencia de cierto volumen del mineral "Z", pactando que el precio será el que resulte de aplicar la cotización que publique la asociación de comercializadores "W" para el mes en el que deberá producirse la entrega. No obstante, a la fecha de la suscripción del contrato la referida asociación había dejado de publicar cotizaciones sobre diversos minerales, entre ellos el mineral "Z".

En los ejemplos propuestos, ambos contratos son inválidos, aunque el tipo de comportamiento de los contratantes no es similar. En el primer ejemplo, "B" y "C" actúan de forma deshonesto. En el segundo ejemplo, "D" y "E" actúan de forma negligente.

Si bien la deshonestidad es más grave que la negligencia, no es aceptable que ni las partes deshonestas ni las partes negligentes sean preferidas por el ordenamiento frente a terceros³⁵. En principio, se puede considerar que los terceros actúan con negligencia al no detectar la causa de nulidad o anulabilidad. Tal negligencia, sin embargo, no puede ser más grave que la deshonestidad de "B" y "C", o que la negligencia de "D" y "E".

La sociedad no puede proteger a "B" y "C". La deshonestidad ha de ser desincentivada por todos los medios posibles. La sociedad tampoco puede proteger a "D" y "E". En general, la negligencia de "D" y "E" será menos tolerable que la de los terceros, pues aquéllos tienen más y mejor información que estos últimos en la medida en que son los que negocian los términos del contrato y conocen —o pueden conocer— las normas vigentes al momento de su celebración. Pero aun si la negligencia de "D" y "E" fuese equiparable a la de los terceros, ¿por qué razón "D" y "E" deben ser preferidos frente a los terceros? ¿No fueron "D" y "E" los que causaron el problema? ¿Los que causan los problemas han de tener mejor trato que los que no los detectan *ex post*?

Desde una perspectiva económica, el análisis conduce al mismo resultado. La existencia de la causa de invalidez es la que genera el problema social.

¿Quién está en mejores condiciones de mitigarlo? ¿Las partes? ¿El notario? ¿El registrador? ¿O los terceros? No hacen falta elaboraciones sofisticadas para concluir que, de todos los mencionados, los terceros son los que están en la posición menos ventajosa para detectar la causa de invalidez.

Las partes están en mejor posición que el tercero para detectar y evitar una causa de invalidez, pues ellas son las que negocian el contrato y las que conocen —o pueden conocer más fácilmente— las leyes vigentes al momento de la celebración. El tercero debe reconstruir la voluntad de las partes a través de un proceso interpretativo, con las limitaciones que el mismo ofrece. Por otro lado, el tercero debe identificar y examinar las leyes vigentes en el momento de la celebración de cada uno de los contratos archivados. Los costos en los que el tercero tendrá que incurrir para descartar causas de invalidez son evidentemente más altos que los costos en los que las partes habrían tenido que incurrir para evitar el problema de la invalidez.

El notario y el registrador también están en mejor posición que el tercero para detectar y evitar que una causa de invalidez sea formalizada y registrada, pues han sido especialmente preparados para evaluar la conformidad de los contratos con las exigencias del ordenamiento. Por otro lado, ellos conocen mejor que las partes y los terceros las leyes vigentes al momento de la celebración de los contratos.

Siendo esto así, ¿por qué el riesgo que genera la existencia de una causa de invalidez no lo asumen las partes, el notario y/o el registrador? ¿Por qué el tercero ha de asumir la carga de detectar las inconsistencias legales de los títulos archivados bajo pena de perder el derecho que adquiere? La regla creada por la modificación del artículo 2014 del Código Civil impone el riesgo de la invalidez de los títulos archivados al que se encuentra en la situación menos apropiada para mitigarlo, al que debe incurrir en mayores costos para controlarlo.

La modificación realizada al artículo 2014 del Código Civil no solo protege a quien no merece protección, no solo impone riesgos al que está en la situación menos favorable para mitigarlos, sino que, además, y esto es lo más trágico, genera incentivos perversos a los segmentos que han permitido la existencia de las suplantaciones de identidad y de escrituras públicas falsificadas.

No tendríamos fraudes inmobiliarios si los notarios y los registradores hubiesen implementado meca-

³⁵ Incluso si algún tercero con interés o si la autoridad competente activan el mecanismo de nulidad, las partes deshonestas no pueden readquirir el activo perjudicando a terceros.

nismos apropiados de seguridad para detectar las falsificaciones de los documentos de identidad y de las escrituras públicas. Lamentablemente, en lugar de afrontar el problema de manera directa y obligar a los funcionarios públicos encargados de proteger la fe pública a mejorar sus procesos operativos, la Ley 30313 traslada el problema de los fraudes a los ciudadanos. Ahora, ellos no solo tienen que realizar una tarea que no les corresponde, sino que, además, deben pagar por servicios que no reciben.

Bajo el nuevo régimen legal, los ciudadanos tienen que re-examinar los títulos autorizados por los notarios y aceptados por los registradores, a efectos de descartar la existencia de causas de invalidez. En este contexto, ¿qué incentivos tienen los notarios y los registradores para ser diligentes? Si la ley impone a los ciudadanos el riesgo de detectar las causas de invalidez de los títulos archivados, ¿qué acción legal puede entablar un ciudadano contra el notario o el registrador por autorizar y registrar, respectivamente, un título inválido? Ninguna. ¿Por qué razón, entonces, los notarios y los registradores actuarían de modo apropiado?

Las consecuencias de este nuevo régimen legal son altamente nocivas para el mercado. La carga de revisar los títulos archivados para formarse una idea sobre la solidez de la cadena de transferencias registradas generará un incremento significativo en los costos de transacción. Debido a la complejidad de detectar las causas de invalidez de los referidos títulos, muchos de los interesados preferirán no contratar en caso tengan alguna duda sobre la existencia de tales causas. La imposibilidad de confiar plenamente en el transcurso del plazo de prescripción extintiva de las acciones de nulidad o anulabilidad contribuirá a incrementar las decisiones de no contratación. Todo esto se traducirá en transacciones frustradas y, por ende, en ganancias sociales perdidas.

VIII. AL RESCATE DE LA BUENA FE REGISTRAL

El registro público es útil no porque compila los diferentes contratos celebrados respecto del activo, sino porque un funcionario especialmente preparado se encarga de evaluarlos y dar conformidad a las consecuencias de tales contratos, publicitando

las titularidades, las limitaciones y las expectativas que afectan a las mismas³⁶.

Si los ciudadanos deben validar, por sus propios medios, la legalidad de los títulos archivados, ¿para qué sirve la calificación registral? Si los ciudadanos deben descartar causas de invalidez o ineficacia no detectadas por el registrador, ¿para qué sirve el registro?

El registro debe suministrar información sobre tres cosas: (i) a quién le pertenece la titularidad de un activo; (ii) qué limitaciones afectan dicha titularidad; y, (iii) qué derechos existen para generar un cambio en la relación de pertenencia de la misma.

Esta información debe ser provista por el registrador después de evaluar los títulos presentados al registro. No es aceptable que el registrador indique al mercado que la situación de un activo "X" es "X ∈ Y", pero deje a salvo la posibilidad de que tal situación sea "X ∉ Y". Si lo que el registrador indica en el asiento registral no permite contratar con confianza y con seguridad; entonces, el registro público pasa a ser un lugar en el que simplemente se compilan los contratos y en el que, como desafortunadamente indica el legislador, se realizan "resúmenes" de los títulos archivados. Ese sistema ofrece una utilidad muy marginal para el mercado. Ese sistema despoja de todo sentido y utilidad a la buena fe registral.

La buena fe registral requiere la derogación de la modificación del artículo 2014 del Código Civil y la adopción de un texto similar al del artículo VIII del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento del Registro. El servicio que los ciudadanos requieren y por el cual pagan consiste en la eliminación de la asimetría informativa relacionada a la situación legal de la titularidad de un activo y, por ende, en la reducción de los costos de transacción.

El retorno al régimen que define la buena registral en función de la información contenida en los asientos registrales no tiene por qué perjudicar la lucha contra los fraudes inmobiliarios, pues dichos fraudes no se combaten obligando a los ciudadanos a revisar los títulos archivados, sino obligando a los funcionarios encargados de proteger la fe pública a adoptar mecanismos de seguridad apropiados. Las notarías deben estar conectadas

³⁶ Es por ello que el artículo 87 del Reglamento del Registro establece que "[e]n ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero de buena fe durante la vigencia del asiento que se declara inexacto", y que el artículo 91 de este mismo cuerpo normativo establece que "[l]as inscripciones se extinguen respecto de terceros desde que se cancela el asiento respectivo [...]". El sentido de estas disposiciones es otorgar protección a quien contrata en función de la información contenida en el asiento registral, aun cuando tal información sea incorrecta y dé lugar a una posterior rectificación o cancelación. Si lo que consta inscrito en los asientos registrales no es suficiente, ¿qué sentido tiene el registro?

en tiempo real con el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil.

Por otro lado, las notarías y los registros públicos deben estar conectados por una plataforma electrónica que opere con firmas electrónicas³⁷. A través de esta plataforma, los notarios deben enviar las escrituras públicas firmadas digitalmente. De este modo, será imposible falsificar tales escrituras³⁸.

Obviamente, estos sistemas operativos tendrán costos y tanto los notarios como los registros públicos trasladarán a los ciudadanos esos costos. El mercado, sin embargo, estará dispuesto a asumir esos costos para obtener información segura y confiable del sistema registral, en lugar de pagar honorarios a abogados que, por razones obvias, no pueden garantizar la inexistencia de causas de invalidez en los títulos archivados. ¶

³⁷ La firma electrónica es una herramienta matemática que opera con algoritmos asimétricos que permiten encriptar y desencriptar los mensajes. Toda firma electrónica está compuesta por dos claves asociadas: (i) una privada; y, (ii) otra pública. El titular de la clave privada envía el mensaje encriptado. El destinatario del referido mensaje, empleando la clave pública del titular en cuestión, lo desencripta. Un tercero puede interceptar el referido mensaje, pero al no ser su destinatario, estará imposibilitado de emplear la clave pública. En consecuencia, para ese tercero el contenido del mensaje será ininteligible.

³⁸ En el segmento del mercado de capitales, las empresas envían al regulador los reportes vinculantes (información financiera, hechos de importancia, etcétera) utilizando la plataforma MVNET. Esta plataforma, que opera con firmas electrónicas, hace imposible la suplantación. Si el regulador recibe un mensaje electrónico enviado desde de la cuenta de la empresa "X", ese mensaje, con toda seguridad, fue enviado por la empresa "X".