FACULTAD DE DERECHO

INSTITUTO DE INVESTIGACION JURIDICA

CENTRO DE INVESTIGACION EN DERECHO REGISTRAL Y NOTARIAL

TRABAJO DE INVESTIGACION:

"LA PRESUNCION DE CONOCIMIENTO DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL DEL ART. 2012 DEL CODIGO CIVIL Y LA PROTECCION DEL ADQUIERENTE DE BUENA FE"

PARTICIPANTES:

Rubén Guevara Bringas (Responsable)

Marco A. Pacora Bazalar

Elizabeth Amado Ramírez

Moisés Arata Solís

Raquel Guzmán Halberstadt

LIMA-PERU

- 2014 -

INDICE

RESUMEN

INTRODUCCION

CAPITULO I: EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1 Planteamiento del problema
1.2 Formulación del problema
1.2.1 Problemas específicos
1.3 Objetivos de la investigación
1.3.1 Objetivos generales
1.3.2 Objetivos específicos
1.4 Justificación del estudio
1.5. Delimitación de la investigación

CAPITULO II: MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes del estudio
2.2 Bases teóricas
2.3 Definición de términos
2.4 Hipótesis
2.4.1 Hipótesis general
2.4.2 Hipótesis específica

CAPITULO III: DISEÑO METODOLOGICO

3.1 Nivel y tipo de investigación
3.2 Descripción del ámbito de la investigación
3.3 Técnicas e instrumentos para la recolección de datos
3.4 Validez y confiabilidad del instrumento

CAPITULO IV: DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

BIBLIOGRAFIA

RESUMEN

La seguridad jurídica en la adquisición de derechos de propiedad inmobiliarios es un valor muy apreciado en nuestra sociedad. Esta surge como una aspiración natural al sacrificio patrimonial que implica la adquisición de un inmueble, y además inspirado normalmente en un proyecto de vida que se gesta. Actualmente, los registros jurídicos constituyen la herramienta más sofisticada en cuanto a protección de derechos, quedando atrás otros mecanismos como la posesión.

Indagamos sobre la protección que el registro inmobiliario brinda a quienes depositan su confianza en él, desde la perspectiva del adquirente de buena fe. Así nos percatamos de una aparente antinomia, pues no quedaría claro si el adquirente debe conformarse con revisar el contenido de los asientos registrales o debe extender su búsqueda al título archivado.

Se confrontó las corrientes teóricas existentes en nuestro derecho, y valorando la jurisprudencia producida sobre el tema propuesto, sostenemos que la protección que el registro otorga, se asienta en la base del conocimiento de los terceros del título que da origen al asiento registral.

El soporte metodológico se sustentó en la técnica descriptiva, partiendo de la observación de la realidad basados en la legislación y jurisprudencia. Así, se llega a apreciar que, en el espacio teórico, las contrataciones inmobiliarias están sujetas a la interpretación que se haga del derecho aplicable, no obstante ello, la jurisprudencia corrige en gran medida el precepto aplicable: la indagación del contratante debe sobrepasar el asiento registral hasta el cabal conocimiento del título que le da origen.

La seguridad jurídica en la adquisición de inmuebles pasa por una interpretación coherente y sistemática de las normas, que opte siempre por la protección de quienes participen en el tráfico.

Palabras clave: seguridad jurídica, registros jurídicos, adquierentes de buena fe.

INTRODUCCION

Nuestro sistema jurídico, a través del principio de Fe Pública Registral, establece un mecanismo de protección destinado a brindar seguridad jurídica a los adquirentes de buena fe, para lo cual se exige que los actos inscritos se encuentren libres de invalidez o ineficacia, cuya causa no conste en el registro. De esta manera, para obtener protección registral, no basta con adquirir un bien inmueble e inscribirlo en el registro, pues se debe estar premunido, además de la buena fe –desconocimiento de inexactitudes registrales que afecten el título del otorgante del derecho-, de ciertas condiciones; celebrar un negocio oneroso y adquirir de un titular registral

Un problema a superar estriba en tener certeza si a efectos de detectar la causa de la nulidad, resolución o rescisión, el potencial adquirente debe indagar únicamente en los asientos registrales o extender su búsqueda en el título que da origen a dicho asiento, ya que por un lado la norma se refiere genéricamente al "registro", a las "partidas registrales" y al "asiento registral"

Sobre este tema, las opiniones en nuestra doctrina están divididas, hay quienes le otorgan una absoluta autonomía al título, ya que consideran que este tiene vida jurídica propia, y están quienes se inclinan por la necesidad de acudir necesariamente al título archivado.

La organización registral en nuestro derecho sigue la técnica de la inscripción, normalmente contrapuesta a la técnica de la transcripción. Según la técnica acogida por nosotros, por cada título que se presenta al registro se extiende un resumen o extracto del mismo, incorporándose los elementos más relevantes del acto o negocio jurídico. Esta técnica es reconocida en la doctrina como la más adecuada, ya que facilita conocer el historial jurídico del inmueble por parte de los terceros interesados, además de no recargar la partida del inmueble con información que haga confusa la hoja registral, mientras que se mantiene el título archivado en la oficina registral respectiva. En función a esa línea de ideas es que sostenemos en el presente trabajo, que el adquirente de derechos, debe extender su conocimiento al título del cual nace la práctica del asiento.

CAPITULO I: **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

1.1. Descripción de la realidad problemática

De acuerdo al art. 2012 del Código Civil “Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones” Asimismo, el art. I del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos señala que “…El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo”. El Art. VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos a la letra dice “La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación o rescisión del acto que los origina, no perjudica 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”

Por su parte, y como centro de análisis, el Art. 2014 del mismo cuerpo de leyes, indica que, a efectos de obtener protección registral, las causas de nulidad, resolución o rescisión de un título no deben constar en los registros públicos.

Esta frondosa legislación, aparentemente se contrapone y genera antinomias, ya que no parece haber una única línea de pensamiento en cuanto a los alcances de la publicidad, pues algunas normas limitan el fenómeno publicitario al asiento registral y otras quedan sometidas a una interpretación en sentido contrario. Se podría entender así, que las normas registrales únicamente exigen al tercero adquirente de bienes inmuebles, la revisión del asiento de inscripción y no del título archivado, ya que la presunción de conocimiento sólo abarcaría el contenido del asiento. Sin embargo, ello no es necesariamente así. Debemos tener en cuenta que los asientos de inscripción no tienen vida jurídica propia, pues dependen del título que les da origen y la publicidad que ofrece el registro se extiende al título archivado.

En tal sentido, nos encontramos con una aparente incompatibilidad entre lo preceptuado por las normas glosadas y la propia naturaleza de los asientos de inscripción, lo que llevaría a la inseguridad en las contrataciones, pues eventualmente podrían existir en el título archivado, causas que enerven el título del adquirente de un inmueble, el mismo que se ha limitado a tener en cuenta únicamente el contenido del asiento.

1.2 Formulación del problema

¿La redacción de las normas registrales conlleva a la inseguridad al adquirente de buena fe de bienes inmuebles, en la medida que por un lado se limita la publicidad al asiento de inscripción y en otros casos no?

1.2.1 Problemas específicos

- ¿Cuáles son los alcances de los Arts. 2012 y 2014 del Código Civil y del Art. VIII del T.P. del R.G.R.P.??
- ¿La redacción del Art. VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos constituye un obstáculo en la seguridad jurídica del adquirente de bien inmueble de buena fe?

1.3 Objetivos de la investigación

1.3.1 Objetivos generales

Demostrar que la publicidad registral se extiende al título archivado y no se limita al asiento de inscripción

1.3.2 Objetivos específicos

- Determinar los alcances del art. 2014 del Código Civil
- Determinar la orientación de nuestro sistema jurídico en cuanto a los alcances de la publicidad jurídica registral.

1.4 Justificación de la investigación

La publicidad registral inmobiliaria constituye un mecanismo de divulgación de las situaciones jurídicas que afecta a los inmuebles, pues en base a esta exteriorización en que consiste la publicidad, los terceros tienen la posibilidad de tener un conocimiento efectivo de la realidad jurídica del inmueble. En tal sentido, los alcances de la publicidad y la exigencia que hace la ley sobre su conocimiento debe estar determinada con precisión y claridad, pues las consecuencias sustantivas del Registro repercuten directamente en la comunidad; llámese en este caso, adquirente de buena fe.

No puede dejarse de lado el valor social y económico de la propiedad, pues en ella se desarrolla la libertad y dignidad del individuo, sumado a que el propietario se puede configurar en un agente activo de la economía mediante la explotación de la tierra en el sentido más amplio. Es por esta razón que el derecho de propiedad debe estar rodeado de todas las garantías, caso contrario, no estamos frente a un verdadero derecho.

1.5 Delimitación del problema de la investigación

El objeto de estudio de la presente investigación está enfocado en los siguientes puntos:

a) En referencia al aspecto normativo: el análisis se centrará en los arts. 2012 y 2014 del Código Civil y arts. I y VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

b) En referencia al límite espacial: se ha considerado únicamente el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima y al distrito judicial de Lima.

c) En referencia al límite temporal: nuestro análisis se limita a las consecuencias jurídicas producidas desde el año de 1998 al 2013. Ello incorpora las resoluciones judiciales con carácter de cosa juzgada, producidas en dicho período.

CAPITULO II: **MARCO TEÓRICO**

2.1 Antecedentes del estudio

De la revisión bibliográfica realizada al momento de escoger el tema que se propone, se han encontrado algunos trabajos de investigación, sobre todo artículos de revistas especializadas Tenemos el artículo "¿Por qué la presunción de conocimiento del contenido de las inscripciones no comprende a los títulos archivados?" (Martha del Carmen Silva Díaz, Gaceta Jurídica Tomo 145 - Diciembre 2005); 2) Se aborda el tema en "Tratado de Derecho Registral Inmobiliario" de Gunther Gonzáles Barrón, Lima, 2002. 3) El artículo "La publicidad registral y sus alcances ¿Hasta dónde se extiende la publicidad regulada en el At. 2012 del Código Civil", Diálogo con la Jurisprudencia, Año 7 N° 36 setiembre, Lima. 4)

2.2 Bases Teóricas de la Investigación

1 Denominación de Derecho Registral

Si bien nuestra materia es conocida entre nosotros, como Derecho Registral, habrá que considerar que se le conoce también como Derecho Hipotecario y Derecho Inmobiliario Registral. En el primer caso estamos ante el hecho de ser la hipoteca el primer derecho real inscribible, gestado por la Ley Hipotecaria Española de 1861. En el segundo caso se hace referencia al Derecho Registral pero cuyo objeto es el derecho real inscribible y todas sus afectaciones, es decir la finca, sus cargas y gravámenes y las modificaciones que pueda sufrir. En ese sentido, muchas definiciones que se recogen de la doctrina, giran en torno al registro inmobiliario.

La expresión Derecho Hipotecario, como dice MERINO, citado por ELENA VIVAR[1], resulta demasiado estrecha y restringida, empezando porque el calificativo "hipotecario" etimológicamente apunta sólo al Derecho de Hipoteca, y aunque la hipoteca sea la forma más adecuada de garantía real, no agota la multiplicidad de instituciones que se integran en un Registro; y continuando por que tal denominación, en principio, se debe a que la Ley Hipotecaria Española de 1861 creó el Registro de la Propiedad y determinó originalmente su organización, requisitos de inscripción y eficacia de los derechos inscritos, justificándose históricamente la denominación por haber nacido este Derecho a impulso de las necesidades del derecho real de hipoteca, consagrando en la doctrina española el empleo del adjetivo hipotecario como sinónimo de registral, pero de ninguna manera llegando a agotar todos los matices de la disciplina bajo estudio.

La aludida autora cita a ROCA SASTRE, mencionando que él es más enfático cuando nos menciona que las denominaciones "derecho inmobiliario" y

[1] VIVAR MORALES, Elena. "La Inscripción Registral de la Propiedad Inmueble en el Perú", Lima 1998, pág. 35

"derecho hipotecario" tienden a fundirse, resultando que "el derecho hipotecario en su acepción amplia, no es más que el derecho inmobiliario funcionando a través del Registro de la Propiedad Inmueble creado en 1861 y que regula la hipoteca. Como puede apreciarse, ambas definiciones han respondido en su momento a realidades históricas, no pudiéndose afirmar, *in estricto sensu,* que fueran posiciones incorrectas, pues deben mirarse desde las perspectivas en que sus propugnadores actuaron, respondiendo a las maneras de enfocar los ordenamientos jurídicos los problemas de tipo registral[2].

2 Concepto

El Derecho registral es el sistema de normas jurídicas y principios registrales que regulan la organización y funcionamiento de los registros públicos jurídicos que incorporan derechos, actos, contratos y demás, específicamente señalados por la ley, en los diversos registros.

Diversos autores han enriquecido la doctrina en materia registral con la construcción de conceptos que realzan diversos aspectos de nuestra materia de estudio. Así tenemos a MOLINARIO[3], quien señala "... El Derecho Registral Inmobiliario es la rama del Derecho Registral que tiene por objeto el estudio de los principios y normas que regulan: la organización y funcionamiento de los organismos estatales, nacionales y provinciales destinados a receptar los documentos notariales, decisiones judiciales y actos perfeccionados en ellos, concernientes a los derechos reales que se refieren a bienes inmuebles, así como también los derechos reales y creditorios que puedan afectarlos; la realización y la inscripción de los actos inscribibles y la inscripción en los libros o elementos conservatorios que lleven las oficinas competentes de tales negocios, documentos actos jurisdiccionales; la documentación que a su turno, puedan emitir los organismos en función de las inscripciones realizadas en ellos y los efectos y consecuencias jurídicas de las mismas; y por último los efectos y consecuencias que se desprenden de las inscripciones..."

En el caso de ROCA SASTRE se refiere al "Derecho Inmobiliario Registral" definiéndolo como "... aquel derecho que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, en relación con el Registro de la Propiedad, así como las garantías estrictamente registrales".

Para PASCUAL MARÍN[4] el derecho registral se define en un sentido objetivo y otro subjetivo. Objetivamente, es "el conjunto de normas reguladoras de las relaciones jurídicas relativas a bienes aptos para engendrar titularidades "*erga omnes*", mediante la publicidad del registro"; mientras que, subjetivamente, es "el conjunto de facultades derivadas de una relación jurídica en contacto con

[2] VIVAR MORALES, Elena, Op. Cit. pág. 35

[3]MOLINARIO, Alberto Domingo. "Del Derecho Registral y del Derecho Registral Inmobiliario". En: Curso de Derecho Registral Inmobiliario. Buenos Aires, 1971. p. 28.

[4]MARIN PEREZ, Pascual. "Derecho Civil. Vol. III: Derechos Reales y Derecho Registral". Editorial Tecnos, Madrid, 1984, p. 325.

el registro, y por tal, dotada de similares efectos *erga omnes*"

A decir de CANO TELLO[5], los autores suelen dividir el Derecho Registral en tres partes: 1ª Material o sustantiva: Comprende el concepto de finca entendido como entidad objetiva registral determinada por número propio y folio particular), la inmatriculación, los derechos reales inscribibles, los principios hipotecarios y la anotación preventiva.
2ª Formal o adjetiva: Comprende la regulación del procedimiento de inscripción.
3ª Orgánica: Regula todo lo referente a la organización de los Registros de la Propiedad.

3. Publicidad jurídica y publicidad jurídica registral

Para MANZANO SOLANO[6], el concepto de publicidad surge por oposición al de clandestinidad. Si la clandestinidad implica ocultación y desconocimiento, la publicidad supone todo lo contrario, difusión y conocimiento. El concepto convencional, vulgar o periodístico de la publicidad hace referencia a propaganda o difusión, bien por medio de una publicación impresa (libro, revista, periódico), bien a través de un medio oral (conferencia, discurso, radio, disco) o visual (cine, televisión, vídeo, DVD, ordenador, Internet). Pero, en todos esos casos, lo que importa directamente es el conocimiento efectivo de la noticia o de la obra; la publicidad agosta sus efectos en el hecho mismo de la difusión de la noticia o evento de que se trate. Este concepto es de escasa importancia para nuestro estudio, que debemos centrar en los aspectos jurídicos de la publicidad.

En sentido jurídico, la publicidad es la exteriorización o divulgación de una situación jurídica para producir cognoscibilidad general o posibilidad de conocer. Se trata, como dice LACRUZ BERDEJO, no tanto de que las situaciones jurídicas lleguen a conocimiento de todos, como de que todos tengan un medio oficial de conocerlas.

En cuanto al objeto de la publicidad, señala PAU PEDRÓN[7], son las situaciones, jurídicas. Es decir, las circunstancias inherentes y duraderas que afectan a los inmuebles. Estas circunstancias pueden referirse:

a) Al objeto: construcciones, plantaciones, excesos de cabida, volumen edificable, estado ecológico
b) Al derecho: gravámenes, afecciones, cargas, condiciones, sustituciones, reservas, prohibiciones de disponer, estatutos de propiedad horizontal o de aprovechamiento por turno.

Continua diciendo el profesor PAU PEDRÓN, que estas circunstancias duraderas tienen algún paralelismo -salvando las distancias- con los estados civiles de las personas. Así como el estado civil de las personas es el objeto del

[5] CANO TELLO, Celestino, "Manual de Derecho Hipotecario", Editorial Civitas, 2ª edición, Madrid, 1992, págs. 44 y ss.
[6] MANZANO SOLANO, Antonio y MANZANO FERNANDEZ, María Del Mar, "Instituciones del Derecho Registral Inmobiliario", Madrid, 2008, pág. 45
[7] PAU PEDRÓN, Antonio, "La Publicidad Registral", Madrid, 2001, pág. 269 y ss.

Registro Civil, el estado civil de los inmuebles es el objeto del Registro de la Propiedad.

Las situaciones jurídicas inmobiliarias son circunstancias que afectan de manera inherente y estable a un inmueble. La inherencia y la estabilidad es lo que caracteriza las situaciones jurídicas frente a determinadas conductas que tienen por objeto un inmueble: las prestaciones. La prestación es, por naturaleza, externa al bien mismo, y transitoria, se agota con el cumplimiento.

Paradigma de situación jurídica es el derecho real -tanto el derecho real pleno como los derechos limitados- El derecho real es una circunstancia estable del inmueble (y, como circunstancia, sustancial, afectante a la sustancia). Pero hay otras muchas situaciones jurídicas que, por ser tales, pueden acceder al Registro, y no son derechos reales: prohibiciones de disponer, condiciones, derechos de arrendamiento y retorno, afecciones, cargas reales, volúmenes edificables, estado ecológico, estatutos de propiedad horizontal... Situaciones, como se ve, extraordinariamente heterogéneas, que tienen de común la estabilidad y la inherencia. Las situaciones jurídicas inmobiliarias, por afectara un inmueble, deben ser conocidas por todos: todos los que entren en relación jurídica con él deben quedar afectados por ese conjunto de situaciones que perfilan su particular estatuto jurídico. De ahí que se prevea su inscripción en el Registro, que es el instrumento técnico de publicidad.

El legislador establece un concreto régimen de publicidad (presunción de exactitud, protección de adquirentes de buena fe...) para las situaciones jurídicas inscritas, y ese régimen se aplica a todas ellas (en la medida, naturalmente, que su naturaleza jurídica lo permita). En cuanto a situaciones jurídicas, todos esos fenómenos citados quedan sujetos al régimen de la publicidad. No tiene, pues, sentido, el razonamiento habitual de plantear la proximidad de una determinada situación inscribible a la naturaleza del derecho real, para deducir una mayor o menor aplicabilidad del régimen de la publicidad. Quizá el caso en que con mayor frecuencia se aplica este razonamiento sea el del arrendamiento. Como no es derecho real -se dice-, no es aplicable el régimen registral de los derechos reales; por tanto, su inscripción sólo determina la oponibilidad (y, correlativamente, su no inscripción, la inoponibilidad); como no es un derecho real, no se pueble aplicar a la inscripción de arrendamiento ni la legitimación ni la fe pública registral. El razonamiento es equivocado. El legislador establece un régimen para la publicidad de las situaciones jurídicas inmobiliarias, no un régimen de publicidad de los derechos reales que sólo pueda aplicarse por analogía cuando exista analogía sustantiva. Cuando el legislador declara inscribible el derecho arrendaticio, quiere, simplemente, sujetarlo al régimen registral -o, lo que es lo mismo, al régimen de la publicidad-.

La ergaomnicidad o absolutividad no es una característica intrínseca o estructural de las situaciones jurídicas inmobiliarias: es su consecuencia. Lo que es inherente y duradero debeafectar a todos -a todos los que entren en relación con el inmueble-. Que de hecho les afecte depende de la publicidad. Como escribe Díez-Picazo respecto de los derechos reales, “puede decirse que un negocio constitutivo de un derecho real, al que no se le haya dotado de la necesaria publicidad, y en particular de la inscripción en el Registro, en relación

con los terceros de buena fe no alcanza plena efectividad y, por consiguiente, en alguna medida no llega a ser un auténtico derecho real"

3.1 Los Registros Jurídicos y los Registros Administrativos

AMOROS GUARDIOLA[8] señala que la distinción entre el concepto de registros jurídicos y registros administrativos descansa, al menos, en dos notas; la publicidad y la eficacia sustantiva. Los primeros son registros con eficacia material o sustantiva sobre los derechos de las personas y su valor en el tráfico jurídico inmobiliario. Son instrumentos de publicidad jurídica, como expresión de la verdad jurídica oficial afectante a los bienes inmuebles que, como tal, se impone a todos y produce consecuencias jurídicas por sí mismas en el orden sustantivo. Los segundos, persiguen una finalidad más limitada: archivo o colección de datos, generalmente para uso interno de la Administración, con efectos estadísticos, fiscales, informativos, etc. Pero las presunciones de exactitud e integridad que se predican al respecto de los Registros jurídicos, no alcanzan a los Registros administrativos.

3.2 Evolución y antecedentes de la publicidad registral

3.2.1 Antecedentes griegos y egipcios

En el libro de ARISTÓTELES *Constitución de los Atenienses,* escrito hacia el año 324 a.c., la tierra del Ática es personificada como la Madre Tierra, y los mojones de piedra en las fincas indicaban los lotes de tierra sujetos a responder de las deudas. Los estudiosos del Derecho Registral suelen llamar a estos mojones *piedras hipotecarias.* En el mismo libro señala ARISTÓTELES que se inscriben en tablillas blancas los nombres de los compradores y que se "inscriben también las tierras y las casas", y seguidamente "se llevan al Consejo las tablillas escritas...y las guarda el esclavo público". Y en el Libro VI de su *Política,* también ARISTÓTELES nos da testimonio de la existencia de un sistema de registro de los contratos y de una Magistratura (a cargo de los registradores sagrados, *hieromnémones*o presidentes registradores) en la que deben registrarse los contratos privados y las sentencias de los tribunales[9]. Respecto a los mojones del Ática se ha pronunciado GARCIA GARCIA completando el análisis de MANZANO SOLANO, y ha dicho que la existencia de los mojones del Ática revela lo siguiente: "…1.° La necesidad de dar publicidad a los derechos reales que carecen de contacto posesorio; 2.° La necesidad de llegar, y así se hace en el sistema evolucionado actual, a un sistema de publicidad más técnico y perfecto, al ser totalmente insuficiente esos sistemas rudimentarios de publicidad. Una de las finalidades y de los resultados de un buen sistema de publicidad registral es precisamente la desaparición de la usura, al asentar el crédito territorial sobre

[8] AMORÓS GUARDIOLA, Manuel, "Los Registros Jurídicos de Bienes en Derecho Español" En: II Congreso Internacional de derecho registral. Centro de Estudios Hipotecarios. Madrid, 1975, pág. 755 y ss.
[9] MANZANO SOLANO, Antonio y MANZANO FERNANDEZ, María Del Mar, Ob. Cit. págs. 51 y ss.

bases claras y sólidas. Esto es lo que no se consiguió con los horoi[10]. Estos mojones eran totalmente insuficientes a estos efectos. Por eso, vino la reforma ulterior de Solón, tratando de evitar la usura que se había desatado en aquellos tiempos del Ática y que los horoi no podían atajar por su carácter meramente informativo y rudimentario. Por tanto, los horoi son un precedente de publicidad de la hipoteca; pero, por otro lado, están muy alejados de los requisitos y efectos de la moderna publicidad registral"[11].

FERNÁNDEZ DEL POZO, citado por MANZANO SOLANO[12], explica que "en todas partes donde está establecida la inscripción de las propiedades y de los contratos, es fácil saber por ella si los bienes son libres y sin cargas, y si el vendedor es realmente propietario, porque el Magistrado inscribe inmediatamente al comprador en lugar del vendedor". En Derecho egipcio es natural grabar un extracto del acto dispositivo en piedra. El derecho del adquirente se hace tan seguro, tan inmueble, como la tierra eterna o la piedra imperecedera.

3.2.2 Antecedentes romanos

LUIS CARRAL Y DE TERESA, es contundente al señalar que en Roma no existió publicidad registral, y que ella es creación germánica. Señala el autor, que en Roma existió la Mancipatio, la *In Jure cessio* y la *Traditio.* Al respecto, el autor desarrolla brevemente tales instituciones romanas:

La *Mancipatio* existíaúnicamente respecto de las *Res mancipi*, no importando que se tratase de bienes muebles o de bienes inmuebles. Es una forma de contratación esencialmente formalista, porque las frases rituales, los gestos y la actitud general de los intervinientes, son el elemento sin el cual las partes no pueden quedar obligadas, ni surtir efectos los actos que celebren.

En la Mancipatio, existe el*mancipioaccipiens*, es el adquirente; el *MancipioDans*, el transferente. E interviene también el *libripens*, que es el agente público, y los *testisdassicis*, que son cinco testigos. El *mancipioaccipiens*" y el *mancipiodans*, ante el *libripens*, y los *testisclassicis* comparecían para que el primero pronunciara las palabras rituales *nuncupatio*, a la vez que ponía su mano sobre la cosa que en el acto simbolizaba por ejemplo el predio enajenado y que podía consistir en un puñado de tierra o en otra cosa semejante. Después golpeaba la *libra* (la balanza), que sostenía el *libripens*, con una rama de árbol.

La *In jure cessio* tambiénse usaba sólo para las *res mancipi*, tratárase de bienes muebles o inmuebles. Era un juicio fingido que encubría un negocio de transferencia de bienes; un simulacro de juicio reivindicatorio, en el que el demandado confesaba la demanda.

[10]Un horos u horoi es un mojón o señal de piedra utilizado en la Antigua Grecia para delimitar las propiedades. A partir del siglo IV a. C., los *horoi* son también empleados como señales hipotecarias, marcando las tierras adscritas a un acreedor.

[11] GARCIA GARCIA, José Manuel, "Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*"*, Tomo I, Ed. Civitas, Madrid, 1988, págs. 142 y 143.

[12] MANZANO SOLANO, Antonio y MANZANO FERNANDEZ, María Del Mar, Ob. Cit. Págs. 52

El *in jure cedens* (transferente), o sea el demandada concurría con el *vindicans* (adquirente), o sea el vindicante, demandante, ante el magistrado. Con los ritos procesales de la *legisactiosacramenti* i*n Rem,* el primero aceptaba la demanda del segundo. El magistrado, en atención a esta actitud de las partes de la aceptación de la demanda, declaraba que la propiedad pertenecía al vindicante. La *mancipatio* y la *in jure cessio*, van desapareciendo paulatinamente en la época clásica, frente al avance de la fórmula de la *traditio*.

La *traditio* eraaplicable a toda clase de bienes, y si la intervención de ritos o fórmulas. Se trataba de una entrega de la cosa con desapoderamiento. Por eso, en el lenguaje jurídico moderno, tradición también quiere decir entrega. Al principio, la *mancipatio* y la *in jure cessio*, coexiten con la *traditio*, pero acaban por desaparecer[13]

Finalmente, CARRAL, a manera de conclusión, suscribe que en Roma no hay publicidad, ni menos existe el Registro y que por eso fue un sistema de clandestinidad de inmuebles.

Se hace evidente que Roma mantuvo un sistema de transferencia clandestino que se extiende a todos los derechos reales, sean hipotecas o transferencias de dominio, tanto es así que la doctrina no ha perdido ocasión de ampliar el análisis de dicho sistema oculto en contraste con el desarrollo de diversas instituciones del derecho romano. Así se dice: En el Derecho Romano no estaba difundido el documento, a diferencia de lo que ocurría en Grecia y Egipto. El documento, la escritura, son la base de cualquier publicidad registral, por lo que si aquéllos fallan es imposible que se diera esta última. Cuando en Roma aparece y se difunde el documento, ya se había generalizado con más fuerza la eficacia de la "traditio" en sus diferentes formas. Por eso, se ha dicho, con fórmula un tanto abreviada, pero bien significativa: "Roma habla. Egipto escribe". Esto explica la difusión de la publicidad registral en Egipto y países orientales y la escasez de antecedentes en el Derecho Romano.

En el Derecho Romano existían fuertes sanciones civiles y penales para prevenir los problemas de la doble venta o de las ventas de fincas como libres estando gravadas. Hay que tener en cuenta que si una persona vendía una cosa que no era suya, el comprador tenía la *actioauctoritatis*que le permitía dirigirse contra el vendedor para reclamarle el doble de valor de la cosa vendida. Por otra parte, el Derecho Romano castigaba con duras penas el estelionato. En este sentido, nos dice GÓMEZ DE LA SERNA citado por GARCIA GARCIA[14]: "Para disminuir estos inconvenientes (la falta de publicidad y venta de bienes gravados como si fueran libres), que los romanos no podían atajar por medios puramente civiles, que eran los más apropiados al efecto, estableciendo la publicidad de las hipotecas, acudieron al Derecho Penal, erigiendo el delito de estelionato, y declarando comprendidos en él a los que presentaran como libres bienes hipotecados, y a los que hipotecaran de nuevo los que ya lo estaban (pár. 1.° de la ley 36, título VII, lib. XIII del Dig.), comparando sus fraudes y engaños al veneno del insecto que llamaban *stellio,* por las manchas estrelladas quo tenía en

[13] CARRAL Y DE TERESA, Luis, "Derecho Notarial y Derecho Registra"*l*, Editorial Porrúa, México, 1981, págs. 221 y ss.
[14] GARCIA GARCIA, Ob. Cit., págs. 147 y 148.

la piel. Pero el mal —dice GÓMEZ DE LA SERNA— no había sido atacado en su origen, en la falta de publicidad; por esto, aunque los emperadores multiplicaron sus *rescriptos*, como decía el Emperador Gordiano, para atajarlo, castigándolo con penas severísimas, no adelantaban mucho; el estelionato era cada vez más frecuente; se había errado la curación, acudiéndose única y exclusivamente a medios represivos, cuando debía esperarse más de los preventivos, dejando sólo aquellos para los casos en que éstos fueran ineficaces, pero de modo que en ningún caso quedara impune el que con mala fe cometiera semejantes actos de defraudación".

También se ha dicho que las necesidades del crédito y del tráfico jurídico inmobiliario apenas se sintieron en Roma. El crédito real tuvo muy poco desarrollo en la sociedad romana —dice SANZ FERNÁNDEZ—, que dio una extraordinaria preponderancia a la garantía personal, como lo acredita la riqueza del Derecho Romano en cuanto a ésta y el rudimentario desenvolvimiento de la hipoteca. Por otra parte, hay que tener en cuenta la severidad de las doce Tablas respecto al deudor que no paga (hasta podía ser descuartizado). Todo esto puede explicar la falta de un mejor desarrollo de la publicidad de las hipotecas.

5. La Inscripción

En sentido amplio, inscripción equivale a asiento registral, es decir, siguiendo la definición de SANZ FERNÁNDEZ, a "la constatación o expresión formal y solemne, hecha en los libros del Registro, de los hechos, actos y contratos que por su naturaleza puedan tener acceso al mismo". Se incluye aquí cualquier tipo de constancia registral: lo mismo la destinada a describir los caracteres físicos de las fincas (declaración de obra nueva) o a modificar la distribución de las parcelas tal como figuran en los libros; que la dirigida a publicar una transmisión de propiedad, o de derecho real limitado; o que se ha puesto una demanda reivindicando la finca, o se ha decretado su embargo; o a hacer saber que la condición suspensiva o resolutoria se cumplió, etc.

DIEZ-PICAZO, resumiendo a ROCA SASTRE, hace las siguientes divisiones de los asientos que se practican en el registro:

a) Asientos principales y asientos accesorios. Los primeros son aquellos que tienen autonomía y función propia dentro del campo de la publicidad. Los segundos ejercen únicamente una función de carácter instrumental y están al servicio de otros asientos. Son asientos principales las inscripciones y las anotaciones preventivas. Son asientos accesorios las notas marginales. (El asiento de presentación, una vez tomada razón en el libro de inscripciones, es accesorio en un ulterior sentido, al ser mero puente sin individualidad propia y al servicio, incluso, de las notas marginales).

b) Asientos definitivos y asientos provisionales. Los primeros son, aquellos que tienen una duración indefinida y que cumplen su función dentro de' la publicidad durante todo su período de vigencia. Los segundos tienen una duración temporal o una vigencia temporalmente limitada, por estar destinados a convertirse en otros asientos o a extinguirse por caducidad, pasado un plazo determinado de

tiempo. Son asientos provisionales en este sentido los asientos de anotación preventiva.

c) Asientos de carácter positivo y de carácter negativo. Los primeros exteriorizan el nacimiento o la aparición de un derecho o este mismo derecho en la plenitud de su existencia o de vida. Los segundos constatan la extinción de un derecho o la pérdida de vigencia de un asiento anteriormente practicado. Es el caso de los asientos de cancelación.

5.1Concepto y Naturaleza de la Inscripción

En sí, el inscribir —la acción del Registrador de practicar la inscripción— no supone una manifestación negocial de voluntad ni tampoco una reproducción o verificación del negocio, sino algo distinto: su publicación, tras de unproceso de jurisdicción voluntaria destinado primero a comprobar, hasta cierto punto, la susceptibilidad del acto inscribible, según su contenido y circunstancias, para ser trasladado a los libros registrales, y luego a dar efectividad a este traslado. Tal publicación es, en definitiva, un acto de Derecho público de naturaleza cuasi jurisdiccional. Un acto voluntario, evidentemente, pero no una declaración de voluntad.

De acuerdo al artículo 46 del Reglamento General de los Registros Públicos el asiento registral expresará necesariamente el acto jurídico de donde emana directa o inmediatamente el derecho inscrito, el mismo que deberá constar en el correspondiente título. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

Asimismo, se prescribe que los asientos de inscripción referentes a una partida se extenderán en estricto orden de presentación de los respectivos títulos, salvo los casos de títulos conexos a que se refiere el artículo 5º del RGRP

Sólo se calificarán conjuntamente los títulos conexos ingresados con distintos asientos de presentación, cuando:

a) Lo soliciten el o los presentantes;
b) Se encuentre pagada la totalidad de los derechos registrales requeridos para su inscripción;
c) El título presentado en segundo lugar contenga el acto previo que posibilite la inscripción del título presentado en primer lugar, siempre que dicho acto preexista a la fecha de presentación del primer título;
d) No existan títulos intermedios incompatibles. Este requisito no será exigible cuando el instrumento inscribible que contiene el acto previo haya sido extendido con anterioridad al asiento de presentación del primer título.

Los efectos de la inscripción de los títulos conexos calificados conjuntamente se retrotraen a la fecha y hora del asiento de presentación del título que ingresó primero.

En estos casos la calificación corresponde al Registrador que conoce del título presentado en primer lugar.

En los casos en que por error se hubiese inscrito un título, contraviniendo lo previsto en los párrafos anteriores, procederá la calificación e inscripción, de ser el caso, del título presentado con anterioridad, dejándose constancia de esta circunstancia en el asiento. Simultáneamente deberá comunicarse el error incurrido al superior jerárquico y al titular del derecho perjudicado, en el domicilio consignado por éste en el título o, en el señalado en su documento de identidad.

En cuanto a la técnica que se emplea, los asientos registrales pueden constar en tomos, fichas movibles o sistemas automatizados de procesamiento de información. Serán extendidos en partidas electrónicas, salvo en aquellos casos en los que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, autorice la utilización de técnicas distintas.

Las partidas registrales llevarán un código o numeración que permita su identificación y ubicación.

La técnica utilizada exige también que en la partida registral se extenderán, con expresa constancia de los datos de identificación del Registrador que las extienda, las anotaciones de correlación de inscripciones, cierre de partidas y demás que señalen las leyes y reglamentos.

En cuanto al contenido del asiento de inscripción, éste contendrá un resumen del acto o derecho materia de inscripción, en el que se consignará los datos relevantes para el conocimiento de terceros, siempre que aparezcan del título; así como, la indicación precisa del documento en el que conste el referido acto o derecho; la fecha, hora, minuto y segundo, el número de presentación del título que da lugar al asiento, el monto pagado por derechos registrales la fecha de su inscripción, y, la autorización del registrador responsable de la inscripción, utilizando cualquier mecanismo, aprobado por el órgano competente, que permita su identificación.

Cuando se trate de un asiento de inscripción extendido en mérito de una resolución judicial comprenderá, además de los requisitos señalados en el artículo 50 del RGRP que resulten pertinentes, la indicación de la Sala o Juzgado que haya pronunciado la resolución, la fecha de ésta, los nombres de las partes litigantes y del auxiliar jurisdiccional, la transcripción clara del mandato judicial y la constancia de haber quedado consentida o ejecutoriada, de ser el caso. Para el caso del asiento de inscripción extendido en mérito de una resolución administrativa comprenderá, además de los requisitos establecidos en el artículo 50 del RGRP la indicación del órgano administrativo que haya dictado la resolución y la fecha de ésta. Cuando la normativa vigente así lo exija, se indicará la constancia de haberse agotado la vía administrativa.

El asiento de inscripción de títulos que contengan instrumentos otorgados en el extranjero contendrá, además de los datos señalados en el artículo 50, la indicación del Cónsul o funcionario competente ante quien se haya otorgado el título o certificado las firmas de los otorgantes, así como de los funcionarios que hayan intervenido en las legalizaciones que constan de aquél.

Nuestra técnica adoptada, exige también, que por cada título que hubiere dado lugar a inscripción se extenderá una anotación señalando el número y la fecha de su presentación, la naturaleza de la inscripción solicitada, con indicación del número de asiento y partida donde corre inscrito el acto o derecho registrado, el monto de los derechos registrales cobrados, el número del recibo de pago, la fecha, la firma y el sello del Registrador que lo autoriza.

Dicha anotación deberá extenderse por duplicado, una para conservarla en el Archivo Registral y la otra para ser entregada al solicitante de la inscripción, salvo lo dispuesto en las normas y reglamentos especiales.

Por su parte, el artículo 55 del RGRP señala que las inscripciones se practicarán, sino existiesen defectos u otras circunstancias debidamente acreditadas, dentro de los siete días siguientes a la fecha del asiento de presentación o dentro de los cinco días siguientes al reingreso del título y siempre dentro del plazo de vigencia de dicho asiento.

6. Los Principios Registrales

6.1 Concepto

LOPEZ DE ZAVALIA[15], citando a CARRIÓ GENARO, señala que este detecta once usos de la expresión "principios jurídicos" vinculados a siete focos de significación de la palabra principio en el lenguaje ordinario. Esos focos son: 1) Parte o ingrediente importante de algo, propiedad fundamental, núcleo básico, característica central; 2) Regla, guía, orientación o indicaciones generales; 3) Fuente generadora, causa u origen; 4) Finalidad, objetivo, propósito o meta; 5) Premisa, inalterable punto de partida para el razonamiento, axioma, verdad teórica postulada corno evidente, esencia, propiedad definitoria; 6) Regla práctica de contenido evidente, verdad ética incuestionable; 7) Máxima, aforismo, proverbio, pieza de sabiduría práctica que nos viene del pasado y que trae consigo el valor de la experiencia acumulada y el prestigio de la tradición.

El citado autor propone el siguiente concepto: "En el sentido del Derecho Registral argentino, comparándolo con el de otros países y con el Derecho que debe ser desde el punto de vista del perfeccionamiento de las instituciones, se entiende por principios registrales la versión sintética y abreviada de las normas más generales que, en su armónica conjunción, dan fisonomía propia a cada uno de los órdenes jurídicos puestos en términos de comparación".

Por su parte, LACRUZ BERDEJO[16] señala, "Entiendo aquí por principios hipotecarios aquellas reglas más generales de la legislación hipotecaria española, formuladas directamente en ella u obtenidas por inducción de sus preceptos, que

---

[15] LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando, "Curso Introductorio al Derecho Registral", Buenos Aires, 1983, pág. 288 y ss.

[16] LACRUZ BERDEJO, "Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral", pág. 60

dan a conocer las líneas esenciales de nuestro ordenamiento inmobiliario registral"

Según los ROCA SASTRE ("Derecho Hipotecario", 1, pág. 183), " ... estos principios pueden considerarse como el resultado conseguido mediante la sintetización técnica de parte del ordenamiento jurídico sobre la materia, manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directivas del sistema inmobiliario registral español"

Para SANZ FERNÁNDEZ, "principios hipotecarios son las reglas fundamentales que sirven de base al sistema hipotecario de un país determinado y que pueden determinarse por inducción o abstracción de los diversos preceptos de su derecho positivo" (citado por FUEYO LANERI, "Teoría General de los Registros", pág. 175)

La declaración 11 de la Carta de Buenos Aires de 1972 los define: "Los principios de derecho registral son las orientaciones fundamentales que informan esta disciplina y dan las pautas en la solución de los problemas jurídicos planteados en el derecho positivo" (citado por FUEYO LANERI)

En cuanto a la utilidad de los principios, LOPEZ DE ZAVALIA nos dice que:

1. Sirven para comprender al orden jurídico que se examina, como un sistema que sigue una determinada orientación.

2. Permiten dar una descripción sintética de un determinado orden jurídico que facilita la comparación con otros órdenes jurídicos en las variantes fundamentales que los órdenes comparados puedan presentar.

Por su parte, GARCÍA GARCÍA[17] define los principios registrales como "las notas, caracteres o rasgos básicos que tiene o debe tener un determinado sistema registral".

El maestro español señala; "en primerlugar, se trata de notas, caracteres o rasgos básicos del sistema. Con ello queda claro, dice el autor, que no se pretende que los principios hipotecarios sean una manifestación del concepto filosófico de los grandes principios, ni se pretende tampoco que sean principios generales del Derecho. La propia expresión "principios hipotecarios), al estar compuesta de dos palabras (principios e hipotecarios). ya demuestra que no se trata de desorbitar la cuestión, pensando en principios filosóficos o principios generales No son "principios", sino "principios hipotecarios", es decir, dogmas o notas de una determinada disciplina, de un sistema o de una legislación, y concretamente, de la parte registral o hipotecaria del Derecho Civil, que constituye el Derecho Inmobiliario Registral"

[17] GARCIA GARCIA, Ob. Cit. Pág. 533 y ss.

Por eso, señala el autor, que considera bizantina la polémica planteada entre SANZ FERNANDEZ y Pascual MARÍN PÉREZ respecto a si es adecuado o no hablar de "principios" en este caso. SANZ FERNÁNDEZ mantiene una posición muy crítica, agrega, de los llamados principios hipotecarios. En cambio, Pascual MARÍN PÉREZ considera muy acertada la expresión "principios". Por otra parte, GARCIA, haciendo referencia a Ignacio DE CASSO, dice que: "este prefiere hablar de presupuestos, pero la expresión "presupuestos del sistema registral", dice, aparte de haber sido un intento sin ningún éxito entre los autores, no se acomoda a la verdadera naturaleza de los principios hipotecarios, que no son algo previo y exterior al Derecho Hipotecario, sino que están en el contenido mismo del Derecho Hipotecario, constituyendo su propia sustancia. Además, hay principios hipotecarios que actúan como "requisitos" de la inscripción, y otros como "efectos" de ella; pero no como "presupuestos".

6.2 Clasificación de los principios registrales

Señala el maestro GARCIA[18], que "hay que prescindir de artificiales clasificacionesde los principios hipotecarios que pretenden atenerse a aspectos formales y materiales, pues en el sistema español no cabe hacer esta distinción ni siquiera respecto a aquellos principios en que predomina el aspecto material o formal, ya que se trata de aspectos íntimamente enlazados, cuya separación puede llevar a erróneas interpretaciones".

Señala el autor que mayor trascendencia tiene, en cambio, la clasificación de los principios hipotecarios atendiendo a la distinción de los que representan "efectos de la inscripción" y los que significan "requisitos de la inscripción". Cuya clasificación es la siguiente:

"A) Dentro de los principios hipotecarios que se refieren a los "efectos de la inscripción":

a) Principio de inscripción.
b) Principio de legitimación registra!.
c) Principio de inoponibilidad.
d) Principio de fe pública registra!.
e) Principio de prioridad.
f) Principio de usucapión *secundum tabulas*.
g) Principio de limitación de la usucapión "contra tabulas".

B) Dentro de los principios hipotecarios que se refieren a los "requisitos de la inscripción", hay que incluir los siguientes:

a) Principio de rogación o instancia.

[18] GARCIA GARCIA, Ob. Cit. Pág. 537 y ss

b) Principio de voluntariedad de la inscripción
c) Principio de negocio causal
d) Principio de tracto sucesivo
e) Principio de legalidad en su movilidad de titulación auténtica.
f) Principio de legalidad en su modalidad de calificación registral.
g) Principio de especialidad o determinación.

De la enumeración de “principios hipotecarios” dentro de uno y otro grupo, se desprende que aceptamos los que vienen siendo considerados como tales por la mayor parte de los autores, si bien ofrecemos una serie de variantes que hemos considerado imprescindibles.

6.2.1 Los principios registrales de rogación, titulación auténtica, especialidad, legalidady tracto sucesivo.

1. Principio de Rogación

El principio de rogación se encuentra recogido en el artículo 2011 del Cód. civ. y en el artículo III del T.P del R.G.R.P. El artículo 2011 del Código Civil señala: “Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementarias que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro”, y el artículo III del T.P. del R.G.R.P dice: “Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.

Se presume que el presentante del título actúa en representación del adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción que se solicita, salvo que aquél haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta. Para todos los efectos del procedimiento, podrán actuar indistintamente cualquiera de ellos, entendiéndose que cada vez que en este Reglamento se mencione al presentante, podrá también actuar la persona a quien éste representa, salvo lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 13º, o cuando expresamente se disponga algo distinto. En caso de contradicción o conflicto entre el presentante y el representado, prevalece la solicitud de éste”.

Por tanto, al tenor de estas dos normas, podemos afirmar que el principio de rogación plantea que todo aquel que desee inscribir un título en el registro deberá solicitarlo, no procediendo las inscripciones de oficio.

1.2 Excepciones al principio de rogación

Si bien es cierto el artículo 2011 del Código civil impone la regla de que toda inscripción requiere de la previa solicitud del interesado, hay casos en que para practicar el asiento de inscripción correspondiente, no es necesaria dicha solicitud. Se presentan las siguientes situaciones:

a) Error material: Se produce cuando se han escrito unas palabras por otras o algunos números por otros sin que ello afecte el derecho que publica el asiento. Los supuestos del error material están recogidos en el artículo 81del R.G.R.P.: “a) Si se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a los que constan en el título archivado respectivo; b) Si se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento; c) Si se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le corresponde; d) Si se han numerado defectuosamente los asientos o partidas.”

En estos supuestos, el propio registrador practicará la subsanación correspondiente tomando como base el título archivado, no obstante, sino fuese suficiente la información que allí se presenta, podrá solicitarla directamente a los interesados.

b) Hipoteca legal: El artículo 1118 del Código civil contempla los casos de hipoteca legal. Sin embargo, el más recurrente se presenta cuando existe un saldo de precio deudor en el caso de la compraventa.

2. Principio de titulación auténtica

Mientras que el principio de rogación nos indica que toda inscripción debe ser solicitada por el interesado, el de titulación auténtica exige la idoneidad del documento que habrá de presentarse al registro. De acuerdo con la Exposición de motivos del Código Civil: “Dichos instrumentos son de tres tipos, dependiendo de la naturaleza de la función de quien los expida: i) instrumento público notarial, como los partes notariales; ii) instrumento público judicial, como los partes judiciales y las copias certificadas de actuados judiciales; iii) instrumento público administrativo, como las resoluciones administrativas con carácter de cosa juzgada, las copias certificadas de las partidas de los registros de estado civil”.

Excepcionalmente se admite inscribir títulos de naturaleza privada, sin embargo en estos casos se exige que el documento lleve las firmas certificadas, salvo disposición en contrario.

Señala DÍEZ-PICAZO[19] que: "La necesidad de dotar al Registro de la máxima exactitud posible, de la máxima legalidad y de las necesarias condiciones para que garantice la seguridad del tráfico jurídico, aconsejan que los asientos que se deban practicar en él sólo pueden llevarse a cabo partiendo de documentos que reúnan las necesarias condiciones de autenticidad. Por ello, el lado de lo que en el Derecho registral se llama títulos en sentido material, como actos y negocios jurídicos de los que resulta la modificación jurídico-real (títulos de adquisición de dominio o de constitución, modificación o extinción de derechos reales), aparecen los títulos en sentido formal, que son los documentos en los que aquellos actos y negocios jurídicos han plasmado, los documentos que tienen acceso al Registro, sobre los cuales recae la calificación o enjuiciamiento del registrador y sobre los cuales los asientos se practican. Estos títulos deben reunir ciertas condiciones de autenticidad"

De esta manera a los registros jurídicos se presentan por regla general instrumentos públicos, que por excelencia está constituido por la escritura pública; la máxima expresión de autenticidad que se puede lograr dentro del desarrollo de la actividad notarial.

3. Principio de Especialidad o Determinación

El principio de especialidad ha sido recogido por el artículo IV del Título Preliminar del RGRP, más no por el Código Civil. Este principio surge de la necesidad de que el Registro preste información clara y precisa, de tal manera que quienes consultan los asientos registrales aprecien con facilidad la información relevante, sin que se produzca una dudosa interpretación o dificultades en su entendimiento.

Realmente este principio surgió para la concreción del derecho real de hipoteca y se fue extendiendo con el tiempo a los demás derechos reales sobre los bienes inmuebles. Hoy puede decirse que domina todo el campo registral.

No sólo para la inscripción es necesario concretar e individualizar las fincas con expresión de sus linderos, cabida, situación..., sino que además es necesario especificar cada uno de los derechos reales constituidos sobre ellas, y es preciso además expresar con exactitud quién es el propietario de la finca y quiénes son los titulares de los derechos reales existentes sobre la misma, así como las cuotas de participación en su caso.

[19] DÍEZ-PICAZO, Luis, y GULLÓN, Antonio, "Sistema de Derecho Civil", Vol. III, pág. 302.

Este principio es básico y rige ampliamente en los sistemas que configuran la finca como unidad registral, como ocurre en el nuestro[20]

4. Principio de Legalidad

Este principio está contenido en el artículo 2011 del Código civil, cuando dice que "…Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos…". De esta manera se hace necesario que todo título que se presente al registro para su inscripción deberá estar sometido a la calificación registral.

La calificación registral es un acto que debe realizarse de manera personal, integral e indelegable y la realiza el Registrador, y consiste en examinar los aspectos formales de los documentos que se presentan al registro para su inscripción. Forman parte del título los documentos que complementan o coadyuvan a que se realice la inscripción.

La función calificadora del registrador es una actividad técnico-jurídica que tiene como propósito incorporar al registro una determinada situación jurídica prevista por ley e implica un análisis minucioso y exhaustivo que se realiza sobre el título presentado.

En la calificación registral, el Registrador es un órgano activo, dinámico, predispuesto a inscribir, para lo cual no sólo verifica las formalidades de la documentación presentada, sino que por disposición de la Ley, está obligado a verificar la legalidad de los actos y derechos de los cuales se efectúa la rogatoria de inscripción.

La calificación registral, se efectúa sólo en mérito a la información que suministra el usuario o presentante del título, y desde luego con los datos que se constan en los antecedentes registrales. No puede el Registrador fundar su calificación del título en información que tenga o haya obtenido en forma particular, extra registral, sobre la verdadera situación de los actos y derechos a calificar[21]

4.1 Características de la calificación registral

La calificación es efectuada por el registrador y además por el Tribunal Registral, y tienen las siguientes características:

a) Simultánea y no sucesiva: Implica que la calificación registral debe practicarse de manera integral. El registrador debe realizar el examen íntegro del título en la primera oportunidad que tenga que efectuarla y no en forma sucesiva. De este

[20] CANO TELLO, Celestino, Ob. Cit. Pág. 119
[21] Manual Oficial de los servicios registrales de la SUNARP, Edición 2010, Lima.

modo, hará saber de todos los errores o defectos que contenga el título en un solo momento y no de manera sucesiva, a menos que se trate de errores detectados en virtud de los documentos que el interesado presenta en el reingreso con la finalidad de subsanar las observaciones planteadas por el registrador.

b) Personal e indelegable: El ejercicio personal e indelegable de la calificación registral de los títulos por parte de los registradores y del Tribunal Registral, es producto de la atribución exclusiva y excluyente que otorga la ley a dichos órganos, para que ejerzan dicha función dentro de los límites de competencia por el territorio o por la materia.

Esta característica de la calificación registral de ser personal e indelegable, tiene además, el componente de que esta calificación es inexcusable y obligatoria, en tal sentido, el registrador no podrá denegarse a calificar un título, salvo mención expresa de la ley.

5. Principio de Tracto Sucesivo o tracto Continuo

No se puede abordar el tema del tracto sucesivo sin hacer referencia al sistema del folio real acogido por nuestro legislador. De acuerdo a la técnica del folio real, para cada inmueble se abrirá una partida registral independiente, de tal manera que en dicha partida se refleje el historial jurídico del inmueble, es decir, los distintos actos y contratos reales que lo modifican. Es el caso que tales modificaciones reales requieren ingresar al registro con cierto orden que permita coherencia a la información registral. Ese orden se logra a través del principio de tracto sucesivo en la medida que cada inscripción se debe sustentar en una anterior que le sirva de base. Así, el artículo 2015 del Código Civil señala: “Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito el derecho de donde emane”. Lo propio hace el RGRP cuando en su artículo VI del Título Preliminar indica: “Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario”

La calificación por el Registrador de la legalidad de los títulos presentados a inscripción y el examen del contenido del Registro constituyen operaciones esenciales de la actividad registral de publicidad jurídica. Pero el examen del contenido del Registro, como cuestión formal, y el establecimiento de su exacta conexión con el nuevo título que pretende integrarse en ese contenido para formar parte del acervo publicitario, serían de difícil o imposible realización en una situación de desorden tabular. Así ocurría en el sistema de nuestras viejas Contadurías de Hipotecas, de registración sucesiva de título, sin establecer orden o separación alguna en los asientos, ya fuera por razón de las fincas o de sus titulares. El principio o regla de tracto sucesivo es pieza decisiva en la solución de

este problema de orden en el procedimiento registral[22]. De esta manera MANZANO ratifica la necesidad de contar con el principio del tracto y, además agrega que el tracto sucesivo es considerado como uno de los principios más importantes del sistema registral de publicidad, pues contribuye a una mejor formación del contenido registral -presupuesto de la cognoscibilidad legal, esencia de la publicidad jurídica registral-, con una doble exigencia: demandar la identidad personal y real en la correlación entre el título inscribible y el Registro, y ordenar sucesivamente los asientos dentro de cada folio sobre la base de un nexo causal entre la titularidad registral del transferente y la del adquirente que inscribe.

Todos los sistemas registrales evolucionados lo establecen y aparece como uno de los principios jurídicos de la publicidad inmobiliaria en la *Carta de Buenos Aires* (Primer Congreso Internacional de Derecho Registral, 1972) y en el *Proyecto de Ley Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes* (Segundo Congreso, Madrid 1974).

GUNTHER GONZÁLES, tomando como base los estudios de algunos autores españoles, señala lo siguiente[23]: "Las ventajas del tracto sucesivo son muchas. Ya dijimos quepermite "ofertar un solo propietario", cerrándose el registro a cualquier inscripción mientras el último titular registral no preste su consentimiento o sea vencido en juicio. Además, ello representa una indudable garantía para los inscribientes, en tanto, un defraudador no sólo debe falsificar el título para engañar a alguien, sino además falsear la inscripción, lo cual evidentemente complica la labor de oportunistas. El tracto sucesivo permite que en todo momento esté completa la sucesión de titulares, y por ende, comprobar sin lagunas el historial de la finca. Así pues, se facilita enormemente el conocimiento exacto de dicha situación jurídica, y de los sucesivos titulares de la propiedad o de otros derechos reales. Se trata de "clarificar" los asientos, como dice la doctrina alemana, eliminando uno de los inconvenientes más característicos de los primitivos registros de títulos, cuál era, la dificultad de investigar la cadena ordenada de transmisiones (que no es otra cosa que el tracto sucesivo). El desorden de los registros de base personal se remedia muy imperfectamente con los índices alfabéticos; por eso, para saber si una finca está gravada o transferida a un tercero, hay que investigar todos los actos celebrados por los sucesivos propietarios que han gozado de poder de disposición. Este inconveniente se elimina cuando la cadena de transmisiones ya no se investiga extrarregistralmente, sino que viene incorporada al registro mediante el sistema del folio real y el principio de tracto sucesivo.

De lo que se trata entonces, es de mantener la coherencia de la cadena de transmisiones y que el registro refleje las sucesivas transmisiones de titularidades,

---

[22] MANZANO SOLANO, Antonio y MANZANO FERNANDEZ, María Del Mar, Ob. Cit., pág. 244 y ss.
[23] GONZÁLES BARRÓN, Gunther, Tratado de Derecho Registral Inmobiliario, edición julio 2002, Lima, págs. 568 y ss.

de manera que no existan vacíos entre cada transferencia, dando lugar a una perfecta consecución de actos inscritos".

Agrega el profesor GONZALES[24] que "La mayor parte de la doctrina se muestra conforme en admitir que el principio de tracto sucesivo se concentra en dos aspectos básicos:

a) La identidad que debe existir entre el titular registral y la persona que aparece como transmitente en el acto o negocio jurídico que pretende su inscripción. Por ejemplo: El señor "X" que tiene la calidad de titular en el registro, debe ser el mismo que intervenga en el acto de transferencia (IDENTIDAD DEL SUJETO).

b) La identidad que debe existir entre el derecho inscrito con relación al derecho transmitido en el acto o negocio jurídico que pretende su inscripción. Por ejemplo: el señor "X" como titular inscrito del derecho de propiedad podrá transferir ese mismo derecho, o constituir un usufructo o una hipoteca. En cambio, si "X" es titular superficiario de una construcción, no podrá disponer de la propiedad del suelo y, en consecuencia, el acto carecerá de tracto sucesivo (IDENTIDAD DEL DERECHO)".

6.2.2 Principios de prioridad, legitimación y fe pública registral

6. Principio de prioridad

Tratar el principio de prioridad conlleva necesariamente a abordar el papel que juega el tiempo en el Derecho. El tiempo, como fenómeno físico, produce importantes efectos jurídicos en las relaciones jurídicas, es así que se alude a los plazos, a la caducidad y a figuras como la prescripción, todos ellos relacionados directamente con el tiempo. El tiempo calza perfectamente con la mecánica registral, por cuanto la preferencia que el registro otorga a los títulos se encuentra directamente relacionada con el momento de su presentación en el registro

Bajo las normas que gobiernan el Sistema Registral Peruano, y sobre todo el Registro inmobiliario, para alcanzar una eficaz protección de los derechos es necesaria la inscripción del título en el registro. Esta inscripción debe practicarse con anterioridad a la del titular de un título contradictorio, de tal manera que la primera inscripción tendrá preferencia sobre la segunda o subsiguientes

En general, pues, puede decirse que la inscripción de un título que contenga una mutación jurídico-real cierra el Registro a otro título que contenga también otra mutación jurídico-real, pero opuesta o incompatiblecon la del primero. La fecha de los títulos no cuenta para nada. La regla *prior tempore potior iure,* tradicional en la ordenación de los derechos reales sobre un mismo bien, juega exclusivamente en función de la inscripción [4]. Quien primero inscribe su

[24] GONZÁLES BARRÓN, Gunther, Op. Cit. pág. 569

derecho es preferido *prima facie,* el que goza de todos los beneficios del sistema, el que cierra el Registro a cualquier otro título aunque sea de fecha anterior al que ha logrado la inscripción. Si es de fecha posterior, el cierre se origina por virtud del tracto sucesivo: el título entonces no se ha otorgado por quien figura como titular registral y, por tanto, como único legitimado *prima facie* para ello.

Los títulos incompatibles u opuestos han de provenir o ser otorgados por el mismo titular registral. Así, v. gr., el precepto se aplica cuando A, titular registral del dominio, vende a B y posteriormente a C.

¿Cuándo existirán títulos incompatibles u opuestos? Entendemos que sucederá siempre que sea imposible reconocer en dos personas distintas idénticas facultades sobre el bien inmueble, emanadas de sus respectivos derechos, al mismo tiempo[25].

Cuando los títulos son compatibles (v. gr. hipotecas sobre un mismo bien), la inscripción determina simplemente la prioridad o rango entre los derechos reales, que puede ser objeto de negocios jurídicos (posposición, permuta) o de reserva. El rango es un valor en sí mismo. No son iguales las posibilidades de cobro, por ejemplo, de un tercer acreedor hipotecario a las del primero. La ejecución de la hipoteca por parte de este último puede no proporcionar la cantidad suficiente para satisfacer su crédito y el de los acreedores hipotecarios posteriores[26].

7. Principio de legitimación

Los principios hipotecarios —expresión legal de los principios esenciales de la publicidad registral— bien se resuelven en reglas ordenadoras del procedimiento registral (los conocidos tradicionalmente como principios formales: rogación, legalidad, especialidad, tracto sucesivo, orden o prioridad); o bien regulan la eficacia o alcance jurídico de los asientos (los llamados principios sustantivos: inscripción o constitución de los derechos en estado registral, inoponibilidad, legitimación, fe pública, rango o prioridad sustantiva y publicidad formal o de conocimiento efectivo del contenido registral).

El principio de legitimación es uno de los principios que ponen de manifiesto la eficacia sustantiva de la publicidad registral[27]. La formulación legal del principio de legitimación está en el artículo 2013 del Código civil cuando dice "El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez"

---

[25] DÍEZ-PICAZO, Luis, y GULLÓN, Antonio, Op. Cit., pag. 325
[26] DÍEZ-PICAZO, Luis, y GULLÓN, Antonio, Op. Cit. pag. 325
[27] MANZANO SOLANO, Antonio y MANZANO FERNANDEZ, María Del Mar, Op. Cit, pág. 583

El concepto civil de legitimaciónestá en paralelo y se contrapone a otro concepto general, el de capacidad, del que debe ser diferenciado. La capacidad es un concepto subjetivo que implica aptitud para realizar actos en la vida jurídica (v.gr. mayores de edad). La legitimación, en cambio, es un concepto o cualidad objetivo-subjetiva, que implica la posibilidad de actuar en la vida jurídica por la especial relación del sujeto con el objeto (v.gr. el dueño de una finca es el legitimado para ejercitar la acción reivindicatoria)[28]

LADARIA CALDENTEY[29] distingue tres clases de legitimación: a) Legitimación *directa,* que es la normal, derivada de la relación sujeto-cosa. b) Legitimación *indirecta,* que es la que deriva del poder de representación. c) Legitimación *extraordinaria,* que es la legitimación registral que deriva del asiento, por la presunción de exactitud y veracidad que la ley le asigna.

También se reconoce la legitimación activa y la legitimación pasiva. La primera se refiere a que el titular registral puede demandar y la segunda que el mismo puede ser demandado.

7.1 Fundamentos y alcances del principio de legitimación

GARCÍA GARCÍA, citado por MANZANO SOLANO[30] afirma que el principio de legitimación registral encuentra su fundamento en los siguientes aspectos:

a) La necesidad de protección jurídica de la apariencia, aunque el Registro de la Propiedad no es solo apariencia. Por ello, es una protección provisional (presunción iuris tantum). La protección definitiva corresponde a los principios de oponibilidad y fe pública.
b) El principio de seguridad jurídica, sancionado por el artículo 9.3 CE, que justifica la protección especial del que se ha acogido al sistema oficial de publicidad.
c) El principio hipotecario de legalidad, que implica fuertes controles del acto jurídico: titulación pública y auténtica, calificación favorable del Registrador y de los órganos del recurso, en su caso, controles que explican la protección que se dispensa a la apariencia.

Por nuestra parte, podemos decir que la presunción de exactitud que rige el principio de legitimación tiene como sustento el hecho de que el título inscrito ha pasado por el filtro de la calificación, sólo así se justifica la certeza que recae sobre la validez y exactitud de los títulos inscritos. El examen riguroso –función técnico jurídica- que practica el registrador sobre el título, habilita la posibilidad de asumir, salvo prueba en contrario, que el asiento de inscripción publica información exacta; es decir, acorde con la realidad extrarregistral. Sin embargo,

[28] MANZANO SOLANO, Antonio y MANZANO FERNANDEZ, María Del Mar, Op. Cit, pág. 584
[29]LADARIA CALDENTEY, Juan, *Legitimación y apariencia jurídica*. Barcelona, 1952, pág. 39 y ss.
[30] MANZANO SOLANO, Antonio y MANZANO SOLANO, María del Mar, Op. Cit. págs. 586 y ss.

cabe contradecir la presunción en estudio, es el caso que habrán causas suficientes para atacar tal presunción y como razones fundamentales tenemos que: a) El acto de la calificación es un acto humano pasible de error, b) La información extendida en el asiento registral no puede ignorar la realidad, y c) El registro no es convalidante. Aquellos actos que adolezcan una causal de nulidad mantendrá dicho vicio incluso una vez incorporados al registro, es decir, el acto nulo lo seguirá siendo así se haya incorporado al registro.

8. Principio de Fe Pública Registral

No es poco frecuente estar ante situaciones en las que el contratante, luego de haber adquirido un bien inmueble y cumplido con una previa verificación del registro pertinente, e inscrito el bien, tenga la desagradable noticia que su derecho de propietario no es tal, y es que la protección que el registro ofrece bajo el amparo de la fe pública registral posee un cierto grado de complejidad que es importante apreciar para lograr la eficacia plena de la inscripción.

La enunciación del principio de la fe pública registral puede sintetizarse en que el Registro protege a toda aquella persona que se fía de los datos que publica, relacionados al dominio o derechos reales, para realizar actos traslativos de dominio.

El principio de la fe pública registral ha sido recogido tanto en la declaración VIII del Reglamento General de los Registros Públicos, como en el artículo 2014 del Código Civil, donde es tratado con más reparo y, en donde se establecen determinadas condiciones que deberá reunir aquella persona que confía en el Registro para quedar protegida. El tenor de dicho artículo es el 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 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”.

Las condiciones que de él se desprenden son las siguientes:

a) La adquisición efectuada por un tercero (concepto de tercero registral que más adelante detallaremos) de persona que en el Registro aparece con facultades para otorgarlo[31]

b) Que la adquisición sea a título oneroso.

c) Situación de divergencia entre el Registro y la realidad extra registral, en tanto que en aquél no constan las causas por las que es o puede ser ineficaz el derecho del que dispone.

d) Que la adquisición sea de buena fe. Esta condición implica la inadvertencia sobre la inexactitud del Registro.

e) Que el adquirente inscriba su derecho en el Registro.

Quien cumpla con estos requisitos de manera concurrente se verá protegigdo por la fe pública registral, principio que logra coronarse como la máxima aspiración de la eficacia de la inscripción. De esta manera, hemos recluido los elementos que dan origen al concepto del tercero registral y tercero cualificado, el mismo que cuenta con la protección del registro, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante.

Bajo los supuestos que consagra el artículo 2014, cabría preguntarnos si es que las transferencias hechas a título gratuito son amparadas por el registro. ¿Quedaría desprovisto de toda protección el título gratuito? Creemos que no; en todo caso, el derecho del adquirente quedaría subordinado al derecho del transferente.

8.1 Tercero civil y tercero registral

El estudio del tercero nos lleva a pensar que estamos frente a un sujeto pasivo que cumple una función de simple protagonista de los hechos. Ese es en realidad el tercero civil, un sujeto que se mantiene fuera de un acto jurídico del que no es parte. Y es, por definición opuesto al tercero registral.

Como bien grafica GARCÍA CONI[32] *"Si primus vende o hipoteca a secundus, cualquier otro será tercius "*

Dado que el tercero no integra ni es parte de la celebración de un acto jurídico o de un contrato, no debiera afectarle las consecuencias de éstos, por cuanto nadie es responsable de una obligación que no ha asumido[33]. En el caso

[31]Es el caso que el Registro publique que A tiene la condición de propietario, si 11 adquiere el inmueble de A, lo hace de persona capaz de realizar dicho acto. No sucede lo mismo cuando A figure como arrendatario del inmueble, entendiendo que bajo esta figura no posee la disposición del mismo.

[32]GARCÍA CONI, Raúl y FRONTINI, Ángel. "DerechoRegistral Aplicado", Depalma, Bs.As.Argentina, 1993.

[33]Lo anotado, si embargo, no posee carácter absoluto, tan es así que el legislador adopta otras medidas con el objeto de proteger al tercero, como si la existencia de la norma aludida no fuera suficiente.

del tercero de derecho común o tercero civil, éste empleará, para protegerse de los efectos de los contratos de los que ha sido ajeno, los medios que el derecho común le otorga.

Por oposición, el tercero registral es quien adquiere un derecho a título oneroso, con buena fe, de quien aparece en el registro con derecho inscrito y que ha procedido a inscribir su adquisición, y será tercero registral respecto de cualquier acto o contrato en cuya celebración no haya intervenido y que, a su vez, no se haya inscrito o, en todo caso, se inscriba con posterioridad. Así constituido el tercero registral, podrá defender su derecho bajo la protección del principio de la fe pública registral.

8.2 Análisis de los supuestos de aplicación de la fe pública registral:

a) La buena fe

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 revelado o publicado por el Registro. Vale decir, que si en verdad existen razones de nulidad, rescisión o resolución, que no aparecen del registro, ellas deben, además, estar fuera del ámbito de conocimiento de quien pretenda ampararse en el principio de fe pública registral.

Podemos decir que si el conocimiento de la inexactitud del Registro desvirtúa la buena fe del tercero, entendemos entonces que la buena fe es el desconocimiento de la inexactitud del Registro. Esta definición de buena fe[34] está basada en el propio precepto legal que contempla la misma, y, en consecuencia, en principio, es difícil rebatir. Como vemos, el concepto de buena fe que debemos manejar es puramente negativo, y se equipara al desconocimiento de la inexactitud registral. Convenimos, por ello, que se trata de un concepto no muy técnico[35].

[34]En cuanto al concepto y las manifestaciones de la buena fe, éstos son muy distintos y estarán en función a la rama jurídica de aplicación. Tal como lo entiende la doctrina, estamos lejos de configurar un concepto único de buena fe.

[35]Considerando que nuestro artículo 2014 es idéntico al 34 de la ley hipotecaria española, salvo el último parágrafo, exponemos la opinión que sobre el particular tiene Roca Sastre, donde sostiene que "aunque el articulo 34,p. 2, de la Ley Hipotecaria entienda por buena fe el desconocimiento de la inexactitud del Registro, por parte del tercer adquirente, ya hemos dicho que el sentido negativo de la buena fe hipotecaria (registral) equivale al sentido positivo de la misma buena fe, o sea, la creencia o confianza enla exactitud del Registro, entendiendo también este concepto en sentido amplio de creer y confiar, no sólo en que el contenido registral es exacto, sino, también, que la titularidad registral del transferente no adolece de vicio alguno de carácter jurídico real". De esta manera, vemos que el autor mantiene una posición compartida o mixta frente a la buena fe registral.

Hay que considerar, adicionalmente, la relevancia que pueda tener o no la consulta del adquiriente al Registro. Para efectos de la buena o mala fe del adquirente, no posee relevancia el hecho que haya o no consultado al Registro. Tal como lo sostiene GARCÍA GARCÍA[36], la introducción del requisito de la creencia en la titularidad del transmitente podría llevar a la confusión de que es necesaria la consulta del Registro, pues sólo consultando este dato se puede creer en él. Sin embargo, ello llevaría a la inseguridad jurídica y al casuismo de entrar en cada caso a si una persona ha acudido o no a la Oficina del Registro, olvidando que existe el concepto de publicidad registral como aspecto objetivo "cognoscibilidad legal", es decir, que se presume la buena fe conocida por todos, sin que pueda alegar ignorancia, y, en consecuencia, la buena fe no es un problema de consulta de los libros , ni un problema de creencia de la titularidad registral, sino de desconocimiento de situaciones extra registrales.

Ahora bien, quien desee alegar la mala fe del adquirente, debe probar que este conocía sobre la falta de titularidad y poder de disposición del transmitente o bien, sobre la posesión de hecho o a título dueño por persona distinta del transmitente. Por otro lado, para los efectos de la probanza de la mala fe, creemos que los medios de los que disponga el adquirente para conocer la realidad extra registral deben ser medios racionales, que impliquen una mínima diligencia exigible por parte del Juzgador, toda vez que no se debe emplear las inexactitudes publicadas por el Registro para fines innobles, por decir lo menos.

En cuanto al momento en que debe ser exigible la buena fe, no hay duda en que ésta debe aparecer en el instante de la adquisición del tercero; tal es lo dispuesto por el artículo 2014. No obstante lo anotado, nos preguntamos si esta buena fe debe extenderse hasta el momento de la inscripción o basta que nazca sólo en el instante de la adquisición. Un autor tan respetable como DÍEZ-PICAZO[37] sostiene que la buena fe hay que referirla al momento de la adquisición el tercero, no al momento en que se inscribe. Si somos consecuentes con el artículo 2014, que exige una concurrencia de las condiciones allí contendidas, nosotros optamos porque la buena fe debe mantenerse hasta el tiempo de la inscripción, toda vez que es en dicho instante en que concurren con exclusividad los presupuestos del 2014.

Por tanto, sólo cabría hablar de buena fe cuando media inscripción del derecho del adquirente. Antes de ella "'no tiene sentido referirse a la, buena fe, desde que todavía no se constituye en tercero registral, por cuanto no ha inscrito su derecho. Distinta es la situación del adquirente que ha presentado el título al registro y que durante el proceso de inscripción toma conocimiento de una circunstancia que le podría hacer perder la buena fe. Bajo esta hipótesis, si el

[36]GARCÍA GARCÍA, tomado de "Derecho Hipotecario".Consejo General del Poder 'tilda', pág. 281, Madrid, 1994.
[37]DIEZ-PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio. Op. Cit pág. 334.

título no fuera inscrito, no se constituye el tercero registral. Por lo contrario, si el acto resulta inscrito, el adquirente es reconocido como tercero registral. Por lo contrario, si el acto resulta inscrito, el adquirente es reconocido como tercero registral en aplicación a lo dispuesto en el artículo IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, que establecen que los efectos de la inscripción se retrotraen al momento de presentación del título al registro.

b) Las facultades del transmitente titular del derecho

Otro de los elementos condicionantes para ampararse en la fe pública registral está constituido por las facultades de disposición del transmitente, las mismas están de manifiesto en el Registro. Por tal manifiesto en el Registro. Por dicha razón, debemos preguntarnos acerca de la realidad que expresan los asientos registrales.

Hay que tener presente el principio del folio real, que es el dominante de nuestro sistema registral. El folio real consiste en la ordenación, sea de los títulos o de los derechos reales por los inmuebles sobre los que recaen; es decir, esta técnica supone la individualización de los asientos registrales tomando como base los inmuebles. A cada inmueble se le asigna varios folios y, en ese registro particular, se extiende toda la historia del dominio, tales como transferencias, gravámenes, cargas, etc., en asientos sucesivos. Siguiendo lo dicho, colegimos en que el adquirente debe prestar atención a tales asientos, toda vez que lo afectan directamente.

En cuanto al derecho del transmitente, debernos ocuparnos ahora, del momento en que debe constar la inscripción de su derecho. De la lectura del artículo 2014, se desprende que es en el momento de la celebración del contrato; momento en que nace la obligación -observancia recogida del artículo 949 del Código Civil-.

c) La adquisición a título oneroso

La onerosidad de la prestación es otro de los requisitos necesarios para la eficacia del principio de la fe pública registral. La transferencia del derecho debe ser la derivación de un acto jurídico con prestaciones recíprocas. De este modo, se excluyen de manera expresa las transferencias a título gratuito, por estimarse, como lo dijéramos anteriormente, que el adquirente de ellas debe tener la misma protección que su transferente, es decir, el adquirente defenderá su derecho con la protección registral que el derecho de su transferente ha obtenido del Registro.

En cuanto a la adquisición hecha por medio de la usucapción, es menester indicar que dicha figura no está sujeta al calificativo de oneroso o gratuita. Por tal razón, quien adquiere por usucapción e inscribe su derecho no encuentra protección registral. El usucapiente que inscribe su derecho lo encuentra

protegido por lo dispuesto en el artículo 2013 y, especialmente por el 952 del Código Civil.

d) Efectos de la anulación, rescisión y resolución

El artículo 2014 se refiere a las razones de nulidad, rescisión o resolución, en el sentido de que, si aparecen del registro, o si, no apareciendo, son conocidas por quien pretende, ser tercero, éste no podrá ampararse en la fe pública registral. Siendo que el acto nulo e incluso el anulable son tales desde el momento de su celebración, bastará que en el Registro aparezca (o, sin aparecer sea conocida) para que ello impida la constitución de tercero registral.

En este sentido, carecerá de importancia la fecha de la resolución que establezca dicha nulidad. Los efectos de la misma se retrotraen al momento de la celebración del acto jurídico, y afectarán al tercero en la medida que conste en el Registro. Las causas que pueden producir la rescisión y la resolución pueden aparecer del registro. En efecto, puede constar que el precio de venta de un bien sea el de la décima parte de su valor real -caso de la rescisión-, o que una de las cláusulas del contrato prevea la resolución del contrato por falta de pago - caso de la resolución-.

En estos casos, resultan del registro las razones por las cuales una persona puede demandar u obtener la rescisión o la resolución del contrato, respectivamente. Esta situación no tiene por qué impedir la constitución del tercero registral, sino aparece del Registro que se haya producido efectivamente la causal de rescisión o de resolución.

Lo contrario ocurrirá cuando la rescisión o la resolución misma consten del Registro o se han anotado las demandas correspondientes, por cuanto el tercero no podrá alegar que no conocía la rescisión o resolución que se había ya producido.

e) Contenido de la realidad registral y las causas de rescisión y resolución.

Como ya sabemos, el principio de la fe pública registral ofrece su protección en relación con lo que en el Registro aparece. No obstante, cabe preguntarnos: ¿habrá que observar lo que aparece en los asientos de inscripción o acaso importa el contenido de los títulos que originan dichos asientos? En otras palabras, ¿existiendo discrepancia entre el contenido del asiento y del título, respecto del cuál ejerce su protección el Registro?

Para encontrar el remedio a este problema, establecer la identidad o diferencia que podamos establecer entre asiento e inscripción. La diferencia entre

inscripción y asiento ha sido aceptada por nuestra jurisprudencia cuando indica que “el tercero no es amparado porque la nulidad aparece de los mismos documentos que sirvieron para la inscripción”[38], e indica, además, “la inscripción de la venta de lo ajeno no favorece al tercero cuando la nulidad aparece de los mismos documentos que sirvieron para la inscripción”[39].

Creemos que, limitar la aplicación del principio de fe pública registral al solo contenido del asiento tendría sentido si el usuario y, en particular, el tercero, tuvieran acceso solamente a los asientos. Sucede, por lo contrario, que tenemos acceso también a los libros, títulos archivados, índices y demás documentos, lo que permite que la publicidad y sus distintas manifestaciones extiendan el concepto más general del término.

En el caso de nuestro sistema registral, que es de inscripción, lo que aparece del asiento no es sino un resumen del título. Por ejemplo, si en un contrato de constitución de hipoteca se pacta en una de sus cláusulas la prohibición de arrendar el bien por parte del propietario, es probable que esta cláusula no aparezca de los asientos, que no son sino un breve resumen del acto, en los que no señala sino quién es el acreedor hipotecario, cuál es el monto de la garantía, el monto del crédito, el plazo para pagar, entre otros. En caso de aplicar el principio de manera restringida, es decir, solamente al contenido de asiento, el tercero que inscribe el contrato de arrendamiento puede alegar que desconocía la -cláusula de prohibición de arrendamiento y defender así su posición de tercero registral. Por el contrario, si el principio se aplica a los derechos que originaron la inscripción, el arrendatario no podrá constituirse en tercero registral, ya que no podrá invocar la existencia de la prohibición.

2.3 Definición de términos

Anotación
Incorporación de una situación jurídica al registro con carácter temporal o provisional.

Asiento de inscripción
Asiento que se extienden en las partidas registrales luego de haber sido calificado el título de manera positiva por el registrador, el cual contendrá necesariamente, un resumen del acto o derecho materia de inscripción. Dicho resumen precisará los datos relevantes para el conocimiento de terceros, así como la indicación del documento en el que conste el acto o derecho, la fecha y hora de presentación del título, el monto pagado, la fecha de inscripción y la autorización del registrador responsable de la inscripción.

Asiento de presentación

[38]Ejecutoria del 7 de junio de 1917.
[39]Ejecutoria del 21 de junio de 1952.

Es la constancia de la presentación de un título en la oficina del diario. Son extendidos por orden de ingreso de cada título en mérito de la información contenida en la solicitud de inscripción y complementariamente por aquella información que se desprende del título archivado.

Error de concepto
Son aquellos no considerados como errores materiales y son rectificados a solicitud de parte. La rectificación de oficio procede cuando con ocasión de la calificación de una solicitud de inscripción, el registrador determina que esta no puede realizarse si previamente no se rectifica el error de concepto en mérito al título ya inscrito. Los errores de concepto se rectifican en mérito del título archivado cuando resulta claramente del contenido del título, de lo contrario se efectúan en mérito a un nuevo título modificatorio.

Error material
Inexactitudes referidas al contenido de las inscripciones que se presentan en los casos señalados por el artículo 81 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Inscripción
Incorporación de un acto, hecho o contrato al registro, a través de un asiento.

Partida registral
Es la unidad de registro conformada por los asientos de inscripción organizados sobre la base de la determinación del bien o de la persona susceptible de inscripción; y, excepcionalmente, en función de otro elemento previsto en disposiciones especiales. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros asignándoseles una numeración correlativa, de acuerdo a la prioridad al Registro.

Publicidad registral
Exteriorización permanente y continuada de determinadas situaciones jurídicas con vocación registral.

Registro Público
Institución técnico-jurídica encarada de dar publicidad a los diferentes actos y contratos que en sus registros se encuentran.

Título
Desde el punto de vista material es la causa de adquisición de un derecho, y desde el punto de vista formal es el instrumento donde constan uno o más derechos

Publicidad jurídica registral
Fenómeno producido por el registro en el que se revela de manera permanente, determinadas situaciones jurídicas con vocación registral, y que produce efectos jurídicos sustantivos.

Publicidad material
Efectos de materiales de la inscripción de un título en el registro

Publicidad formal

Se refiere a la obligación de los funcionarios del registro, de dar a conocer el contenido de los asientos registrales y títulos archivados.

Asiento registral

Soporte material de las inscripciones. Históricamente, las inscripciones se han extendido en tomos, fichas y finalmente a través de medios magnéticos por lo que se habla de partida electrónica.

Observación del título

Decisión del registrador a través de la cual se determina que el título presentado adolece de defecto subsanable o que su inscripción no puede realizarse por existir un obstáculo que emane de la partida registral.

Procedimiento registral

Conjunto de actos destinados a inscribir un título en el registro.

El procedimiento registral a nivel administrativo tiene dos instancias, la primera a cargo del registrador público y la segunda a cargo del Tribunal Registral.

El procedimiento se inicia con la presentación del título en el registro y, a través de un análisis a cargo del registrador, el título se incorporará al registro.

Registrador público

Profesional del derecho cuya función principal es la de determinar el acceso al registro de los títulos que se presentan.

Tribunal Registral

Órgano colegiado que constituye la segunda y última instancia administrativa con competencia nacional. Este tribunal resuelve las apelaciones contra observaciones, tachas y otras decisiones de los registradores y abogados certificadores.

Título

El título puede ser concebido desde el punto de vista material y formal. Materialmente, el título es el acto o negocio jurídico celebrado por el cual se otorga, modifica o extingue un derecho, llámese compraventa o donación. Formalmente, el título se refiere al documento que lo contiene, como por ejemplo una escritura de compraventa.

Título archivado

Está compuesto por el conjunto de documentos que integran un título y que dieron mérito a la extensión de un asiento de inscripción. También se considera como título archivado a la solicitud de inscripción denegada con la respectiva esquela de observación y tacha. Lo títulos archivados forman parte del archivo registral, son ordenados cronológicamente en función a la fecha de presentación al registro y se empastan formándose legajos.

2.4 Hipótesis

2.4.1 Hipótesis general

“La redacción del art. 2014 del Código Civil contribuye a la inseguridad en la contratación del adquirente de buena fe”

2.4.2 Hipótesis secundaria

“La publicidad registral se extiende a los títulos archivados”

CAPITULO III:**METODOLOGÍA**

3.1 Nivel y tipo de investigación

En la investigación se desarrollarán los siguientes niveles de investigación:

3.1.1 Nivel descriptivo.

Toda vez que describiremos el estado actual de las adquisiciones de buena fe a la luz de la publicidad registral. Este constituirá nuestro primer nivel del conocimiento científico. Como consecuencia del contacto directo o indirecto con los fenómenos registrales, los estudios descriptivos nos permitirán recogen sus características externas: enumeración y agrupamiento de sus partes, las cualidades y circunstancias que lo entornan, entro otros.

3.1.2 Nivel explicativo.

Como segundo nivel del conocimiento científico, aquí se requiere un conocimiento de la teoría, los métodos y técnicas de investigación, pues se trata de efectuar un proceso de abstracción a fin de destacar aquellos elementos, aspectos o relaciones que se consideran básicos para comprender los objetos y procesos.

3.1.2 Tipo de investigación

Investigación aplicada

3.2 Descripción del ámbito de la investigación

La investigación nos va a permitir entender como una redacción deficiente o incompleta de la norma puede llevar a situaciones de inseguridad a las contrataciones sobre inmuebles en el marco de la buena fe.

La presente investigación se efectuará sobre la base de los actos inscritos en el Registro Inmobiliario.

3.3 Técnicas e instrumentos para la recolección de datos

Son las siguientes.

a) Recopilación de jurisprudencia

b) Recopilación de resoluciones de los Plenos Registrales

3.4 Validez y confiabilidad del instrumento

La información será recabada a través de las técnicas de observación, revisión documental y la entrevista y será organizada en categorías para proceder a analizarla y someterla posteriormente a un proceso de triangulación.

CAPITULO IV:**DISCUSION, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

4.1 Análisis de la presunción de conocimiento de los artículos 2012 y 2014 del Código Civil, normas afines y la jurisprudencia.

El planteamiento del tema tratado en esta investigación, conlleva al análisis de varias normas, pues ellas discurren por el mismo objeto. Así tenemos que, de acuerdo el Art. 2012 del Código Civil "Se presume sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones". El Art. 2014, cuyo texto es más extenso, señala que "El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro" Este texto normativo, al parecer colisiona con lo preceptuado por el Art. VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, pues a diferencia de la norma precedente, señala que la inexactitud no debe constar en los asientos registrales.

4.1.1 La presunción del Art. 2012 del Código Civil

Parte nuestro análisis, preguntándonos si esta presunción tiene un sustento real, es decir, ¿podría alguien conocer todo el contenido de las inscripciones? Obviamente que no. La interpretación de la norma no puede llevarnos a sostener aquello. De lo que se trata es que todos tengan la posibilidad de conocer el contenido de las inscripciones, para lo cual se podrá hacer uso de los mecanismos publicitarios que pone a disposición el registro. No obstante ello, creemos que esta norma está dirigida no solamente a una generalidad indeterminada de personas, sino, y de manera especial a quienes participen en el tráfico, en un negocio en donde se constituya, se modifique o extinga un derecho.

A la posibilidad de conocer el contenido de las inscripciones, la doctrina le llama cognoscibilidad legal. En tal sentido, Manzano Solano refiere que "…Constituye la esencia de la publicidad registral y de su configuración institucional, pues la cognoscibilidad legal implica no solo la posibilidad de conocer, sino también la presunción de conocimiento por todos del contenido registral. La cognoscibilidad legal sustituye al conocimiento efectivo y las consecuencias jurídicas se producen independientemente de que se dé, o no se dé, ese conocimiento de hecho…"[40]

Creemos que constituye un ejercicio útil, lograr reconocer los fines que persigue la presunción del Art. 2012. Para ello, no debemos confundir la presunción contenida en la norma aludida, de la publicidad en sí misma considerada. Esta se trata de un sistema de divulgación encaminada a ser conocibles diversas situaciones jurídicas de manera ininterrumpida asegurando de esta manera el tráfico. El efecto de este sistema de divulgación, no es otra cosa que la seguridad de los derechos, pues los títulos inscritos se presumirán conocidos por todos y nadie podrá alegar desconocimiento de lo publicado.

[40]Manzano pag. 46 "

4.1.2 El Art. 2014 del Código Civil

El precepto de nuestro interés en el presente análisis se refiere a "…por virtud de causas que no consten en los registros públicos", es decir, la norma en cuestión, no restringe la publicidad al asiento registral, ya que habla de manera genérica de "registros públicos". Si seguimos esta idea, debemos entonces no limitarnos al asiento registral, que de acuerdo a nuestro sistema de la inscripción, tan solo contiene un extracto o resumen del título que le da origen.

De esta manera y de acuerdo a la Fe Pública Registral, si deseo constituirme en tercero registral, no es suficiente conformarme con la información extendida en los asientos registrales, ya que ellos muestran tan solo una parte de la realidad del negocio jurídico, debo por eso desplegar mi interés hacia el título que es la fuente del asiento registral.

4.1.3 El Art. VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos

El texto de esta norma señala que "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 regístrales"

En sentido contrario a lo preceptuado por el Código Civil, esta norma limita las causas de inexactitud al asiento registral, restándole eficacia al título archivado. Al respecto, se ha dicho que "La opción adoptada por el reglamento, ha sido la de limitar exclusivamente las causas de inexactitud, que pueden enervar la buena fe del tercero adquirente, al contenido de los "asientos registrales", descartando toda posibilidad de admitir el mismo valor respecto de los títulos archivado (…) Adicionalmente , debe expresarse que no hubiera sido admisible la validación de los datos de los títulos archivados en contra de la publicidad de los asientos de inscripción. En este contexto, refiriéndonos a la eficacia del título archivado frente a la inscripción, consideramos que no admitir el valor sólo complementario de los citados títulos, hubiera implicado establecer un nuevo elemento de inseguridad jurídica, en cuanto cada interesado, sin importar la calificación ya efectuada por el registrador, debería efectuar su propia calificación de los Títulos Archivados, para establecer si no existen vicios que pudieran afectar la seguridad de su adquisición".[41] Al respecto, debemos manifestar que no encontramos asidero jurídico para sostener una posición de este tipo. El Reglamento General de los Registros Públicos no puede sobreponerse al Código Civil, pues es una norma de menor jerarquía. Aun así, y atendiendo a una interpretación sistemática de nuestro derecho, la base causalística de nuestro ordenamiento civil, no puede ser enervado reglamentriamente. De este modo, no se le puede otorgar autonomía al asiento registral sabiendo que tiene como causa al título que lo provoca.

[41]GONZALES LOLI, Jorge Luis, "Comentarios Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos", Gaceta Jurídica, Lima, 2002.

Es cierto que el Reglamento General de los Registros Públicos pretendió darle relativa autonomía al asiento registral, separando éste del título que le dio origen. Si bien esa puede haber sido la intención de los autores de la norma, sin embargo, debe considerarse que un Reglamento no puede modificar el sistema causal adoptado por las disposiciones sustantivas del Código Civil. Por tal razón, debe rechazarse las opiniones que pretenden dar valor sustantivo autónomo al asiento registral. En tal sentido, una disposición reglamentaria no pude alterar el régimen sustancial de conformación del negocio jurídico, causas de adquisición de los derechos, nulidades de los negocios y sus efectos; ni tampoco introducir un cambio radical como sería admitir el negocio abstracto de cuño germánico, en contra de todas las normas y principios que por ahora sólidamente implantados por el Código Civil.[42]

Por otro lado, el Art. 46 del Reglamento General de los Registros Públicos señala que "(…) la inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes". De este precepto y por lógica, parece ingenuo confiar únicamente en el asiento de inscripción cuando la norma nos dice que dicho asiento proviene de un título que podría contener un vicio que acarree la nulidad del título. Por ello, cabe preguntarse, ¿acaso no es lógico revisar el título para detectar una posible causa de la nulidad o ineficacia del propio título.

Esta norma no es sino, una forma de alertar a los terceros ávidos de conocer la realidad de las situaciones jurídicas a través del registro. Se genera a nuestro entender, un deber de cuidado que debe ser agotado con la revisión exhaustiva del título.

Dado que es un ser humano quien tiene a su cargo la incorporación de situaciones jurídicas al registro, existe siempre la posibilidad de que en el proceso calificador del registrador se produzcan errores u omisiones, por tanto, no es descabellado pensar que pueden admitirse títulos conteniendo vicios o causales de ineficacia o invalidez del negocio y no menos probable que el asiento no refleje esas causas. En tal sentido ¿alguien podría afirmar que no es necesario revisar el título? Creemos que no.

Otro análisis puede centrarse en posiciones economicistas del derecho. El argumento filosófico y jurídico que se expone en los dos apartados anteriores, respecto a la naturaleza de la publicidad, son ya motivo suficiente para descartar la posición criticada. Sin embargo, los sostenedores de la vida propia del asiento registral no se quedaron con los brazos cruzados y acudieron a los consabidos argumentos económicos, como aquel referido a la necesidad de reducir los costos de transacción. En efecto, si el funcionamiento de una economía de mercado supone que debe incentivarse los intercambios a efectos de que naturalmente los bienes pasen a manos de quien los valora en mayor medida, y de esa manera se logra que la riqueza se use en la forma más eficiente, con el consiguiente aumento de la utilidad general y del beneficio de la sociedad, entonces parece

[42]Resolución N° 1039-200-SUNARP-TR-L, del 3 de julio de 2009. GONZALES BARRON, Gunter. "La Nueva Doctrina del Derecho Registral. Jurisprudencia de la Sala Transitoria del Tribunal Registral" Jurista Editores, 2010, pág. 179

lógico deducir que debe facilitarse la realización de actos de intercambio voluntario, por lo cual se hace necesario "reducir los costos de transacción"

Desde luego nadie está en contra de la simplificación, de la eliminación de formalismos innecesarios y de facilitar los intercambios dentro de un contexto de seguridad jurídica. Sin embargo, de allí no puede concluirse que la "reducción de los costos de transacción" se convierta en un principio general del derecho o de un canon cuasisagrado e inconmovible de justicia material. De ser así entonces todos los valores trascendentes sobre los que se asienta nuestra civilización deberían quedar en segundo plano frente a este criterio meramente formal y de dudosa justicia cuando se trata de relaciones entre poderosos y débiles. No puede admitirse que los valores y principios en que se asienta nuestra Constitución, tales como la dignidad del hombre, la igualdad, la libertad, etc., deban quedar sometidos a un criterio económico de tipo formal.

Tal vez podría bastar este análisis teórico para descartar la sobrevaloración que se pretende dar al criterio de reducción de costos. Sin embargo, también vamos a hacer un análisis práctico a la luz del conflicto de intereses que se pretende solucionar en virtud a las posturas de primacía del asiento o del título.[43]

4.1.4 La jurisprudencia nacional

La posición que sostenemos se encuentra refrendada por nutrida casuística civil. Así tenemos que "Los títulos archivados también forman parte de la publicidad de los Registros Públicos, puesto que, en concordancia con los artículos 160 y 184 del Reglamento General de los Registros Públicos, el asiento registral es solamente es un resumen, en el que consta el título que da origen al asiento, el cual se encuentra a disposición de toda persona, porque forma parte del asiento y de la publicidad registral. Es por ello, que a fin de asegurar la buena fe registral, no solo es necesario leer el resumen del asiento registral, sino además tomar conocimiento del título archivado que le dio origen. De lo cual se concluye que el principio de publicidad registral recogido por el artículo 2012 del Código Civil será aplicable también a cualquier título archivado que no haya logrado en su momento calificación positiva por parte del registrador, a cuyo conocimiento no podrá oponerse por tanto a buena fe registral consagrada por el artículo 2014 del Código citado"[44] Tenemos también que "El asiento registral es sólo un resumen en el que consta el título que da origen al asiento. Dicho título está a disposición de toda persona, ya que forma parte del asiento y de la publicidad de los registros. Por ello, a fin de asegurar la buena fe registral, no solo es necesario leer el resumen del asiento registral, sino tomar conocimiento del título archivado que le dio origen".[45]

---

[43]FUNDAMENTOS QUE EXPLICAN LA PRIMACÍA DEL TÍTULO FRENTE AL ASIENTO REGISTRAL. Contribución que pone punto final a un debate innecesario. Gunther Gonzales Barrón. Actualidad Jurídica. 2013

[44]Casación N° 2580-01. Diálogo con la Jurisprudencia. N° 74 Noviembre 2004. Pág. 273

[45]Casación N° 1104-02. Diálogo con la Jurisprudencia N° 74. Noviembre 2004. Pág. 273

Las citadas jurisprudencias encuentran perfecta correlación con que “No se puede desconocer el cumplimiento de una obligación alegando el desconocimiento de un acto jurídico que se encuentra inscrito en los Registros Públicos, toda vez que de acuerdo al artículo 2012 del Código Civil existe la presunción iuris et de iure de que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”.[46]

La Corte Suprema ha interpretado en forma reiterada, y con una uniformidad que llama la atención en cien años, que existe una evidente primacía del título material por sobre el asiento registral, ya que este último se considera un simple “resumen” de aquel, sin sustantividad propia. Dentro de las múltiples ejecutorias pronunciadas en este tema, y cuya recopilación bien merecería una tesis, tenemos las signadas con los números: 2356-98-Lima(17) (diario oficial: 12 de noviembre de 1999), 415-99-Lima(18) (diario oficial: 1 de septiembre de 1999), 158-2000-San Martín(19) (diario oficial: 30 de octubre de 2000), 1322-2001-Lima(20) (diario oficial: 1 de octubre de 2002) y 2580-2001-Lima(21) (diario oficial: 2 de mayo de 2002). Por lo tanto, debe concluirse en que existe una consolidada corriente jurisprudencial que avala la posición aquí sostenida, por la cual los asientos registrales solo se entienden en concordancia con el título del que proceden, y jamás priman sobre él.[47]

De esta manera, es fácil advertir que la jurisprudencia nacional ha tomado partido por considerar a los títulos archivados como fuente de inexactitudes registrales, ampliando la publicidad a ellos, desterrando la idea de considerar la autonomía de los asientos registrales.

A ello se le suma el hecho de que cualquier persona tiene acceso ilimitado e irrestricto –salvo casos que afecten la intimidad- a la publicidad registral, es decir, asientos y títulos. Para ello no se requiere de estar investido con alguna especial cualidad, ya que basta apersonarnos a las oficinas registrales y solicitar la información requerida, sin más obligación que la de pagar la tasa registral correspondiente.

[46]Exp. N° 099-10974-3683. Diálogo con la Jurisprudencia N° 74. Noviembre 2004. Página 271
[47]FUNDAMENTOS QUE EXPLICAN LA PRIMACÍA DEL TÍTULO FRENTE AL ASIENTO REGISTRAL. Contribución que pone punto final a un debate innecesario. Gunther Gonzales Barrón. Actualidad Jurídica. 2013

CONCLUSIONES

1. La publicidad jurídica registral tiene como propósito que los miembros de la comunidad tengan la posibilidad de conocer la realidad de determinadas situaciones jurídicas a través del registro. Por tanto, dicha realidad debe aparecer en el registro lo más detalladamente posible.

2. Dado que nuestro sistema registral adopta la técnica de la inscripción, en donde el asiento registral publica parte de dicha realidad, es necesario siempre acudir al título para conocer el íntegro de esa realidad.

3. La fe pública registral constituye un mecanismo de protección que establece ciertas condiciones propias de tráfico, en donde cobra primacía la adquisición de buena fe, para lo cual es necesario ser diligente en conocer toda la realidad del título inscrito.

4. Si bien es cierto que reglamentariamente se ha pretendido otorgar cierta autonomía al asiento de inscripción, queda claro que frente a una interpretación sistemática de nuestro derecho, se aprecia una orientación claramente causalísta, por lo que no se puede desvincular al asiento registral de la obligación o acto que lo genera.

RECOMENDACIONES

1. A pesar de que creemos zanjada la discusión sobre el tema propuesto, en razón de la seguridad jurídica que debe rodear al tráfico y en particular a la adquisición de bienes inmuebles, el Art. 2014 del Código civil debería ser modificado dejando en claro que quien adquiere un derecho debe acudir necesariamente al título que da origen al asiento de inscripción.

2. Las interpretaciones que se produzcan en materia registral deben hacerse teniendo en cuenta la orientación general de nuestro sistema jurídico.

3. Los operadores del derecho deben hacer prevalecer, bajo una sólida argumentación jurídica, la superioridad del título frente al asiento registral.

BIBLIOGRAFIA

ADROGUÉ, Manuel; GUTIÉRREZ SALDIVAR, Alvaro; y ÁRRAG PENIDO, Mario, *Temas de derechos reales*. Buenos Aires, Editorial Plus Ultra,1986.

ALFONSO RODRÍGUEZ, Elvira, *Las menciones de derechos en el registro de la propiedad*. Madrid, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 1998.*

ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio, Derecho *Inmobiliario Registral*. Madrid, Editorial Civitas., 1984.

ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio, *Curso de Derechos Reales*, (2 tomos). Madrid, Editorial Civitas, 1986.

ARGERI, Saúl, *Diccionario de derecho comercial y de la empresa*. Buenos Aires, Editorial Astrea, 1982.

AVILA ÁLVREZ, Pedro, *Derecho notarial*. Barcelona, Bosch Casa Editorial, 1990.

BROSETA PONT, Manuel, *Manual de Derecho Mercantil*. Madrid, Editorial Tecnos. 1994.

BUSTOS PUECHE, José Enrique, *La doctrina de la apariencia jurídica*. Madrid, Editorial Dykinson, 1999.

CANO MARTÍNEZ DE VELASCO, José María, *El poder irrevocable.* Barcelona, J.M. Bosch Editor, 1998.*

CANO MARTÍNEZ, José Ignacio, *La doble venta*. Barcelona, J.M. Bosch Editor, 2000.

CÁRDENAS QUIROZ, Carlos, *La transferencia de la propiedad inmobiliaria y los registros públicos*. En: VV.AA., Derecho Registral Peruano (Ciclo de Conferencias). Publicación del Instituto Riva Agüero Nº 162- Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, 1997.

CASADO BURBANO, Pablo, *El principio de tipicidad en el nuevo régimen de nuestro registro mercantil*, En Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Nº 657, Conmemorativo del 75º Aniversario de la Fundación de la Revista, Madrid, Enero 2000.

CÓRDOVA BELTRÁN, Flor de María, *La continua transitoriedad del régimen de declaratoria de fábrica en el Perú*. En: Actualidad Jurídica. Revista mensual de Gaceta Jurídica, Nº 98, Lima, Enero 2002.

COSSÍO Y CORRAL, Alfonso de, *Instituciones de derecho civil*, Tomo II. Madrid, Editorial Civitas, 1988.

CHICO y ORTIZ, José María, *Seguridad jurídica y revisión crítica de los principios hipotecarios*. Madrid, Marcial Pons, 1994.*

DE ANGEL YAGÜES, Ricardo, *Apariencia jurídica, posesión y publicidad inmobiliaria registral*. Publicaciones de la Universidad de Deustuo, Bilbo, 1982.

DE SOTO, Hernando, *El misterio del capital*. Lima, Empresa Editora El Comercio, 2000.

DIEZ PICAZO Y PONDE DE LEON, Luis, Fundamento *de derecho civil patrimonial* (3 tomos). Madrid, Editorial Civitas, 1995.

ELÍAS LAROZA, Enrique, *Derecho societario peruano* (3 tomos), Trujillo, Editora Normas Legales, 2000.

ENNECCERUS, Ludwing, KIPP, Theodor y Wolff, Martin, *Tratado de Derecho Civil*. Traducción de Blas Pérez Gonzáles y José Alguer (trece volúmenes publicados en distintos años). Barcelona, Bosch Casa Editorial.

ESTURILLO LOPEZ, Antonio, *Estudio sobre la legislación sobre el registro mercantil*. Práctica de legislación mercantil societaria, Madrid, Centro de Estudios Registrales, 1992.

FARÍAS BATLLE, Mercedes, *Realidad del tráfico y registro mercantil* (algunas reflexiones sobre el principio de inoponibilidad), En: Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Nº 646, Madrid, Mayo-Junio 1998.

FERNÁNDEZ CRUZ, Gastón, *La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de de la propiedad inmueble en el Perú*, En: Revista Thémis. Lima, Segunda Época. Nº 30, 1994.

FERNÁNDEZ DEL POZO, Luis, *El nuevo Registro Mercantil: Sujeto y función mercantil registral. Crítica general sobre su ámbito institucional*. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales. Madrid 1990.

FERNÁNDEZ RODRIGUEZ, Carmen, *El registro mercantil*. Madrid, Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales, 1998.*

GALGANO, Francesco, *Derecho comercial*, Traducción al italiano de Jorge Guerrero (2 tomos). Bogotá, 1999.

GALGANO, Francesco, *Atlas del derecho privado comparado* (Traducción al italiano de Juan Antonio Fernández Campos y Rafael Verdera Server). Madrid, Fundación Cultural del Notariado, 2000.

GARCIA CONI, Raúl y FRONTINI, Ángel, *Derecho registral aplicado*. Buenos Aires, Desalma, 1993.

GARCÍA GARCÍA, José Manuel, *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*. Editorial Civitas (Tomo I) 1998. Madrid 1993 (Tomo II). Madrid 1999 (Tomo V)

GARRIGUES, Joaquín, *Curso de derecho mercantil* (5 Tomos). Bogotá, Editorial Temis, 1987.

GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán, *Tratado de derecho registral mercantil*, Lima, Jurista Editores, 2001.

GONZALES BARRON, Gunther Hernán, *Tratado de derecho registral inmobiliario*, Lima, Jurista Editores, 2002.

GUEVARA MANRIQUE, Rubén y GUEVARA BRINGAS, Rubén, *Derecho registral* (Tomo I), Lima, Gráfica Horizonte, 1999.

GUEVARA MANRIQUE, Rubén, *Derecho registral*. Registro de personas jurídicas, Lima, Fecal, 1997.

GUEVARA MANRIQUE, Rubén, *Registro de la propiedad inmueble. Registro de bienes muebles*. Lima, Gráfica Horizonte, 1998.

LACRUZ BARDEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís, *Derecho inmobiliario registral*. Barcelona, José María Bosch Editor, 1984.

MESSINEO, Francesco, *Manual de derecho civil y comercial* (8 Tomos), Buenos Aires, EJEA, 1979.

MIQUEL GONZÁLES, José María, *La posesión de bienes muebles* (Estudio del artículo 464, 1, del Código Civil).Madrid, Editorial Montecorvo, 1979.

MIRANDA, Marcelo*, El sistema Toorens y la transmisión y constitución de derecho reales inmobiliarios en Australia*, En: Revista de derecho notarial, Nº 116. Madrid, abril-junio 1982.

MONREAL VIDAL, Luis Francisco, *Práctica Registral*. Madrid, Centro de Estudios Registrales, 1998.

MONSERRT, Antonio, *Derecho inmobiliario registral*, Madrid, Editorial Civitas, 2000.

NÚÑEZ LAGOS, Rafael, *El registro de la propiedad español*, En: Ponencias al I Congreso de la Unión Internacional del Notariado Latino, Madrid, 1948.

ORIHUELA IBERICO, Jorge, *Registros públicos*, En: Código Civil Peruano (Obra colectiva), 6 Tomos, Lima, Ocurra, 1985.

PAU PADRÓN, Antonio, *Panorama del sistema registral alemán*, En: Revista Crítica de derecho inmobiliario, Madrid, Julio-Agosto 1982.

PAU PADRÓN, Antonio, *Curso de práctica registral*, Universidad Pontificia de Comillas. Madrid, 1995.

PEÑA BERNALDO DE QUIROZ, Manuel, *El sistema registral francés*, En: Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Números 426-427. Madrid, Noviembre-Diciembre 1963.

PEÑA BERNALDO DE QUIROZ, Manuel, *Derechos reales, Derecho hipotecario*. Centro de estudios registrales. Madrid, 1999.*

ROCA SASTRE, Ramón María, ROCA SASTRE M., Luis, *Derecho hipotecario*. (Octava edición). Madrid, Bosch, 1997.*

ROGEL VIDA, Carlos, *Derecho de cosas*. Barcelona, J.M. Bosch Editor, 1999.*

SERRA CAILA, Jorge y ARVIZÚ, María Rosa, *Sociedades anónimas y de responsabilidad limitada*. Barcelona, Planeta, 1994.

SERRRANO ALONSO, Eduardo, Conceptos fundamentales de derecho hipotecario, Barcelona, Editorial Forum, 1993.*

SORIA ALARCON, Manuel, *Comentarios a la legislación registral*, Lima, Palestra Editores 2001.

URIA, Rodrigo*, Derecho mercantil*. Madrid, Marcial Pons, 1992.

URIA, Rodrigo y MENÉNDEZ, Aurelio, *Curso de derecho mercantil* (2 Tomos), Madrid, Editorial Civitas, 1999.