

EL TRIBUNAL REGISTRAL EN LOS SERVICIOS DE PUBLICIDAD

A propósito de los precedentes de observancia obligatoria

Esbén Luna Escalante¹

SUMARIO: **I.-** Introducción. **II.-** Los precedentes registrales. 1. Los precedentes en los servicios de inscripción. 2. Los precedentes en los servicios de publicidad., **III.-** Marco general de la publicidad. 1. Bloque normativo de la publicidad. 2. La publicidad como certeza. 3. Finalidad de la publicidad. 4. Definición de la publicidad. 5. La publicidad en el Código Civil como cognoscibilidad. **IV.-** La publicidad en el TUO del RGRP. 1. Publicidad material. 2. Acceso a la publicidad: a) Publicidad abierta, b) Publicidad restringida. 3. Alcances generales: a) Vigencia de los certificados, b) Discrepancia sustantiva entre la partida y el certificado, c) Las anotaciones preventivas caducas, d) Falta de claridad del contenido de los asientos registrales, e) Rectificación del certificado compendioso. **V.-** Publicidad formal. 1. Manifestaciones: a) Del archivo registral, b) De los títulos en trámite, c) De las copias simples 2. Certificados literales. 3. Certificados Compendiosos: a) Certificados de Gravámenes, b) Certificados Negativos y Positivos, c) Certificado Registral Inmobiliario, d) Certificado de Búsqueda Catastral. **VI.-** Precedentes en los servicios de publicidad. 1. Los títulos pendientes: a) Planteamiento de las cuestiones, b) Análisis del Tribunal, c) Acuerdo aprobado, d) Solución a la cuestión planteada. 2. Los efectos de una sentencia firme sobre nulidad de acto jurídico en los servicios de publicidad: a) Planteamiento de las cuestiones, b) Análisis del Tribunal, c) Acuerdo aprobado, d) Solución a la cuestión planteada. **VII.-** Conclusiones

I.- INTRODUCCION

Quizás el tema de la publicidad registral no constituya una preocupación permanente para los comprometidos con el Derecho Registral, llámese Asistentes Registrales, Registradores Públicos, Administrados e incluso de las propias autoridades involucradas con la dirección de los Registros Públicos. Ello se comprueba por un lado, con el marco normativo limitado del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (TUO del RGRP), sólo dos artículos en el título preliminar y quince en el título IX; y por otro lado, a la falta de un desarrollo orgánico reglamentario de los servicios de publicidad en los distintos Registros como es el caso del Registro de Predios², Registro de Personas Jurídicas³ y Registros de

¹ Abogado por la Universidad Particular San Martín de Porras. Abogado del Tribunal Registral Sede Lima. Las opiniones vertidas en el presente trabajo sólo constituyen una opinión particular de su autor.

² Si uno revisa el Reglamento de Inscripciones del Registros de Predios aprobado por Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 248-2008-SUNARP/SN, ampliado mediante

Personas Naturales, salvo el Reglamento de Inscripciones del Registro Mobiliario de Contratos⁴, y por último a la falta de conocimiento por los usuarios del Registro del derecho de impugnar las decisiones que tomen los Abogados Certificadores y Registradores Públicos en relación a las solicitudes de publicidad⁵.

El propósito de este trabajo busca dar algunos alcances sobre el concepto de publicidad registral, su finalidad, los diferentes servicios que se otorgan a través de ella, y por último, como es visto esta, por la segunda instancia registral mediante los precedentes de observancia obligatoria que haya emitido al respecto, sin dejar de dar cuenta de otras resoluciones que sin ser vinculantes nos permite saber con anticipación conforme al principio de predictibilidad, la uniformidad de las decisiones que toma el Tribunal Registral. Para no ser extenso el presente artículo, he considerado trabajar la institución a partir de los distintos servicios que presta el Registro de Predios.

Sin embargo, la finalidad mayor del autor del presente trabajo, no es otra cosa que motivar a los operadores del sistema registral el rescate de la publicidad registral, para de esa manera hacer posible que la publicidad formal tenga un marco regulador acorde a nuestros tiempos, con tecnicismo y no de una manera empírica.

A partir del reconocimiento de un déficit normativo respecto de los servicios de la publicidad, esta última dejará de ser la eterna olvidada por los Registros, para luego se regule por ejemplo la eventual caducidad de las solicitudes de publicidad, los derechos de calificación y

Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 339-2008-SUNARP/SN, respecto a la publicidad sólo se regula un solo artículo y es el previsto en el número 52, referido en forma excepcional al asiento de inscripción del Reglamento Interno de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, donde la publicidad jurídica no se limita sólo al asiento de inscripción propiamente dicho, sino que ella también se extiende al título archivado.

³ Asimismo si hacemos una vista al Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias, aprobado por Resolución de la Superintendente Nacional de Los Registros Públicos N° 086-2009-SUNARP/SN publicada el 1/4/2009, se podrá apreciar que en ella se omite normar lo relacionado la publicidad que pueden otorgarse a los actos o derechos inscribibles en las asociaciones, fundaciones, comités etc. Lo mismo ocurre con el Reglamento del Registro de Sociedades, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 200-2001-SUNARP publicada el 27/7/2001.

⁴ Dicho Reglamento fue aprobado por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 142-2006SUNARP-SN. En el Título VI regula orgánicamente todo lo relacionado a las manifestaciones, certificados literales, certificados compendiosos y demás datos de los índices y del contenido de los asientos presentados en dicho Registro.

⁵ Reglamento General de los Registros Públicos, art 142: Procede interponer recurso de apelación contra: (...) b) Las decisiones de los Registradores y Abogados Certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados.

expedición independiente una de otra, aplicación de los principios registrales, entre otros.

II.- LOS PRECEDENTES REGISTRALES

Los precedentes de observancia obligatoria aprobados por el Tribunal Registral, constituye para las instancias registrales verdaderos instrumentos para la aplicación de criterios normativos en la función registral. Sin embargo, a partir de los pronunciamientos del Tribunal Registral, la pregunta que nos haríamos sería la siguiente: ¿los precedentes están únicamente vinculados con la calificación de títulos?.

1. Los precedentes en los servicios de inscripción

Si se revisara en forma literal el artículo 158⁶ del TUO del RGRP, se advertirá que los precedentes de observancia que podría aprobar el Tribunal Registral en los Plenos Registrales estarían referidos única y exclusivamente a los criterios de interpretación de las normas que regulan los actos o derechos inscribibles.

A partir de dicha literalidad, erradamente podríamos afirmar, que los Plenos Registrales estarían limitados al ejercicio interpretativo del marco normativo que regule sólo los actos o derechos que pretendan incorporarse al Registro, esto es, a la eventual acogida registral de los títulos presentados en el área de inscripción, trátase por ejemplo de los actos de transferencia, de gravámenes o cargas, cancelaciones etc.

En la práctica, pareciera que efectivamente los precedentes estarían limitados a los pronunciamientos que efectúa la segunda instancia registral sólo respecto a los actos o derechos inscribibles, por cuanto si uno revisa todos los precedentes a la fecha aprobados por

⁶Reglamento General de los Registros Públicos, art. 158: Constituyen precedentes de observancia obligatoria los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral en los Plenos Registrales, que establecen criterios de interpretación de las normas que regulan los actos o derechos inscribibles, a seguir seguidos de manera obligatoria por las instancias registrales, en el ámbito nacional, mientras no sean expresamente modificados o dejados sin efecto mediante otro acuerdo del Pleno Registral, por mandato judicial firme o norma modificatoria posterior (...).

el Tribunal Registral, salvo dos⁷, los demás criterios aprobados se encuentran vinculados con el área de inscripción.

2. Los precedentes en los servicios de publicidad

Como todos sabemos, la función registral a cargo de las instancias registrales no están limitados a la atención única de los títulos presentados para su inscripción, sino también, conforma dicha función, la atención de los servicios de publicidad, y así lo previene los artículos I y II del título preliminar, y 127 y siguientes del TUO del RGRP. Es más, del propio artículo 10 segundo párrafo⁸ de la Ley 26366 (Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos), se interpreta expresamente que la función registral comprende tanto el área de publicidad como el de inscripción.

Entonces si el Tribunal conoce y resuelve en segunda instancia las apelaciones contra las observaciones, tachas, liquidaciones efectuadas por los Registradores Públicos de Inscripción, y las decisiones que tomen en el área de publicidad los Abogados Certificadores y Registradores Públicos; es obvio que los Plenos Registrales que aprueben precedentes de observancia obligatoria no estarán restringidos únicamente a los actos de inscripción, sino también a la expedición de certificados, y ello no solo se interpreta del artículo 10 antes citado, sino de los propios artículos 1, 19 inciso 1 y 32 del Reglamento del Tribunal Registral aprobado por Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 263-2005-SUNARP-SN.

III.- MARCO GENERAL DE LA PUBLICIDAD

1. Bloque normativo de la publicidad.

⁷ El primero referido a los certificados de vigencia de poder aprobado en VI Pleno y el segundo a la obligatoriedad de que en la expedición de los certificados de dominio y gravámenes, no sean considerados los asientos enervados por efectos de una sentencia firme, aprobado XXV Pleno.

⁸ Ley 26366, art. 10: (...) La Superintendencia tiene por objeto dictar las políticas y normas técnico-administrativas de los Registros Públicos estando encargada de panificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional.

El ámbito legal de la publicidad registral se encuentra constituida a nuestro entender por la Constitución Política del Estado, por el Código Civil, por el TUO del RGRP y por la Ley de Procedimientos Administrativos, esto es, por una norma constitucional, sustantiva, reglamentaria y supletoria, respectivamente.

Así la norma jurídica nacional de mayor jerarquía establece dentro de los derechos fundamentales de la persona⁹, entre otros, el derecho constitucional de solicitar a las instituciones públicas la información que consideremos pertinentes, bajo tres premisas: El requerimiento efectuado por el interesado debe hacerse sin expresión de causa, con el costo que ello supone y otorgado dentro del plazo legal establecido.

La norma sustantiva en que se regula la publicidad registral lo encontramos en el artículo 2012 del Código Civil, el cual para muchos es considerado también como principio registral. Dicho articulado consagra la presunción, sin admitir prueba en contrario, que todos tienen conocimiento de las inscripciones.

Por su parte la norma reglamentaria de la publicidad registral, salvo escasas excepciones¹⁰, se encuentra esencialmente constituida por el TUO del RGRP que en sus artículos I y II del Título Preliminar y 127 al 141 desarrolla para casi la mayoría de Registros la publicidad jurídica y la publicidad formal.

Y por último, tenemos la norma supletoria, constituida por el artículo IV¹¹ del Título Preliminar de la Ley del Procedimiento Administrativo General que dispone que las entidades públicas deben brindar las condiciones mínimas a los usuarios para que puedan acceder a la

⁹ Constitución Política del Perú, art. 2: Toda persona tiene derecho (...) 5.- A solicitar sin expresión de causa la información que requiera y a recibirla de cualquier entidad pública, en el plazo legal, con el costo que suponga el pedido. Se exceptúan las informaciones que afectan la intimidad personal y las que expresamente se excluyan por ley o por razones de seguridad nacional.

¹⁰ Como dijimos anteriormente, es el caso del Reglamento de Inscripciones del Registro Mobiliarios de Contratos.

¹¹ Ley 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, Título Preliminar, art. IV (...) numeral 1.12: Las entidades deben brindar las condiciones necesarias a todos los administrados para acceder a la información que administren, sin expresión de causa, salvo aquellas que afectan la intimidad personal, las vinculadas a la seguridad nacional o las que expresamente sean excluidas por ley (...).

información que administran, cuya limitación de acceso se encuentra restringido para los casos que afectan a intimidad personal y seguridad nacional.

2. La publicidad como certeza

José María Chico y Ortiz¹², quien considera a la publicidad como principio registral, señala: *“el principio de publicidad inviste de certeza a las declaraciones registrales que por su virtud se presumen exactas, aun en el supuesto de que dicho contenido registral pueda ser solamente una simple apariencia, vacía de contenido por no reflejar plenamente una realidad jurídica”*.

A partir de dicha afirmación por el autor español, es claro que, si por un lado el Registro es el medio por el cual se incorporan ciertos actos o derechos inscribibles, la publicidad tiene como finalidad dar a conocer las situaciones jurídicas incorporadas al Registro, exteriorización que se otorga con certeza plena de sus efectos.

Como bien dice un destacado maestro español¹³ *para entablar cualquier relación jurídica se requiere el máximo de certeza sobre sus presupuestos*: Así si alguien invocando una representatividad pretende transferirnos o gravar un inmueble en representación del mandante o poderdante, previamente debemos verificar las facultades de disposición invocados; si se va adquirir un inmueble por diligencia mínima debemos tener conocimiento previo de que el transferente sea el propietario; si se va a constituir una garantía hipotecaria tener la certeza previa de que el hipotecante sea titular registral; si se manifiesta al acreedor que la partida está libre cargas y gravámenes, verificar que ello sea así.

A partir de dichos ejemplos surge la siguiente pregunta: ¿Y como podemos alcanzar dicha certeza? La respuesta es sencilla, a través de la publicidad registral, el cual desde el punto de vista registral no solo se encuentra regulado en el artículo 2012¹⁴ del Código Civil, sino también en el numeral I y II del Título Preliminar y artículos 127 al 141 del TUO del RGRP.

3. La finalidad de los Registros Públicos

¹² José María Chico y Ortiz, Estudios sobre Derecho Hipotecario, Tomo I, pág. 251 y 252

¹³ Antonio Pau Pedrón, obra Curso de Práctica Registral, pág. 17

¹⁴ Artículo 2012 del Código Civil de 1984: Se presume, sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

Como todos sabemos la finalidad de los Registros Públicos en el caso del Registro de Predios es dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, el mismo que en nuestro sistema registral se encuentra garantizado por los principios registrales de legitimación, fe pública registral y oponibilidad.

¿Y cómo logramos alcanzar dicha finalidad? Consideramos que es a través de la publicidad jurídica o registral, que no es otra cosa que el medio más adecuado que tiene los terceros para tener conocimiento efectivo del contenido de las inscripciones y así poder contratar. Por lo dicho, la herramienta que nos otorga el Estado para celebrar diligentemente actos jurídicos con trascendencia registral lo constituye la publicidad registral en sus diferentes manifestaciones¹⁵.

Mario Saborio Valverde¹⁶ manifiesta que los principios de seguridad jurídica y publicidad son los que con mayor claridad nos ayudan a comprender cuál es la finalidad y cuál es el medio que utiliza el Derecho Inmobiliario Registral para haber alcanzado un estatus del instrumento revolucionario de la organización jurídica. A partir de esta conceptualización, podemos afirmar que la publicidad registral se constituye en el medio o instrumento idóneo para poder alcanzar la seguridad jurídica que pretende otorgar todo sistema registral, de ahí que su acceso a ella no puede ser limitado, salvo los casos que por excepción se restringe¹⁷.

¹⁵ Refuerza la idea de la que publicidad registral constituye el instrumento para alcanzar la seguridad jurídica, las palabras de Antonio Manzana Solano y M.a. del Mar Manzano Fernández quienes en su obra “Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario”, pág. 48 y 49 señalan lo siguiente: La publicidad registral se justifica por su eficacia como instrumento de seguridad jurídica en la constitución, modificación y extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles (...). La publicidad registral completa las exigencias de seguridad jurídica, mediante la protección y potenciación de los derechos ya creados, una vez sometidos al proceso de publicidad jurídica de signo registral institucional. Agregan, citando las palabras de García Herguedads: De nada vale que una persona vaya al notario y venda a otra, si no es dueño, la seguridad jurídica que proporcional la publicidad registral va más allá de la autenticidad del acto o contrato. Las ventas, las cargas, los embargos, etc., que no estén el Registro no perjudican al comprador. El Estado o los particulares cuando compran, o los Bancos cuando hipotecan, para tener seguridad, no necesitan sino mirar la última inscripción de dominio y el historial de la finca en el Registro lo que no esté allí, no está para ellos, una vez que inscriban.

¹⁶ Mario Saborio Valverde en su artículo “La publicidad registral, la seguridad jurídica y los sistemas registrales inmobiliario”, en la obra Derecho Registral y Notarial - Tomo I del Instituto Peruano de Estudios Forenses, pág 149.

¹⁷ Art.128 del TUO del RGRP: La persona responsable del registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral, con excepción de las prohibiciones expresamente establecidas en otras disposiciones. Cuando la información solicitada afecte el derecho a la intimidad, ésta sólo podrá otorgarse a quienes acrediten legítimo interés, conforme a las disposiciones que establezca la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

4. Concepto de la publicidad registral

Recurriendo a Celestino Cano Tello¹⁸, dicho autor español nos indica que se puede entender a la publicidad registral, en su sentido técnico jurídico, como un sistema de difusión dirigido a proporcionar a la sociedad el conocimiento de determinadas situaciones jurídicas para la protección de derechos y la seguridad del tráfico.

Respecto a la naturaleza jurídica de la publicidad registral, Lacruz Berdejo¹⁹ manifiesta lo siguiente: *La publicidad registral inmobiliaria, en el Estado moderno, constituye una actividad de naturaleza semejante a la jurisdicción voluntaria, destinada a dar a conocer la situación jurídica de los bienes inmuebles mediante su descripción en libros oficiales practicada siguiendo el procedimiento legalmente establecido. Se trata, no de procurar que las situaciones jurídicas inmobiliarias lleguen a conocimiento de todos, sino de que todos tengan medio de conocerlas.*

Por nuestra parte, la publicidad registral puede ser definida como aquella que permite la exteriorización de las diferentes situaciones jurídicas incorporadas al Registro, posibilitando la cognoscibilidad por los terceros.

Hay que considerar que cuando mencionamos que la publicidad tiene por objeto la divulgación de las diferentes situaciones jurídicas y no de los actos incorporados, debe entenderse por ello que la publicidad se limita a los efectos que produce un asiento de inscripción y no al acto propiamente dicho²⁰: Así, tratándose de una transferencia lo que se

¹⁸Celestino Cano Tello, obra Manual de Derecho Hipotecario, pág. 38, dicho autor agrega lo siguiente: Podemos entender la publicidad en un sentido amplio y en sentido estricto. En el primer sentido, es una actividad dirigida a difundir y hacer notorio un acontecimiento; y en un sentido estricto, es la exteriorización o divulgación de una situación jurídica para producir su cognoscibilidad general. El mecanismo publicitario, es un instrumento para que todo sujeto pueda adquirir conocimiento efectivo de los hechos publicados.

¹⁹ Lacruz Berdejo citado por Mario Saborio Valverde, en artículo citado, pág. 165.

²⁰ La Cruz, citado por Luis Diez-Picazo en su obra: Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, Volumen III, Editorial Civitas Cuarta Edición, 1995, pág. 337-338, decía: (...) En el Registro de la Propiedad español se inmatricula fincas, se inscriben títulos y se publicitan derechos.

a) Se inmatriculan fincas.- La finca es la unidad básica del sistema, el personaje cuya historia publica el registro y la cosa cuyas vicisitudes son a través del registro conocidas. Cuando una finca, que antes no figuraba en el registro, tiene acceso a él por vez primera, se dice que se inmatricula. La inmatriculación es la operación mediante la cual una finca ingresa en el registro de la propiedad.

b) Se inscriben títulos.- En el Registro de la Propiedad se toma razón de los actos o negocios jurídicos (títulos en sentido material), a través de los cuales se ha producido o se debe producir un efecto jurídico real. Esta toma razón se lleva a cabo de a través de una fuente inmediata de conocimiento, que queda también

inscribe es la compraventa, donación, permuta, dación en pago, adjudicación etc., pero lo que se publicita e interesa al usuario es quien detenta la titularidad (situación jurídica); en la inscripción de un mandato lo que se registra es el propio contrato, pero lo que se publicita son las facultades del mandatario; en la inscripción de una hipoteca lo que se inscribe es el derecho real de garantía, pero lo que se pone en conocimiento de los terceros es la afectación del inmueble, el monto del gravamen, las obligaciones que garantiza²¹ etc.

Respecto a la mención de las situaciones jurídicas incorporadas al Registro, queremos dejar claro que no toda situación jurídica contenida en los títulos y que pretenden ser incorporados al Registro, puede tener acogida registral. Así por ejemplo, las solicitudes de inscripción de las demandas de alimentos o de obligación de dar suma de dinero, comodato y compromiso de contratar²² no resultan ser actos inscribibles en el Registro de Predios. Ahondando este punto, recogemos las palabras del Dr. Álvaro Delgado Scheelje²³: *El registro exterioriza y proclama situaciones jurídicas relevantes para terceros y sólo ellas. Los sistemas registrales, en general, buscan publicar únicamente este tipo de situaciones jurídicas, ya que de lo contrario el registro no podrá abarcar toda la gama de situaciones que pretenderían ingresar a él, atentando de esta manera contra la claridad y transparencia que debe tener siempre la publicidad formal que emana del mismo.*

5. La publicidad en el Código Civil como cognoscibilidad.

expresada: el título en sentido formal o documento en que el título en sentido material plasma y está contenido. La inscripción considerada en sentido amplio, es la operación por virtud de la cual se hace constar en el registro que ha acaecido en el mundo de la realidad extrarregistral una mutación jurídica inmobiliaria, producida por un título material del que se toma razón a través del título formal que allí ha sido presentado. Abreviadamente podría decirse, que en nuestro Registro de la Propiedad se presentan los títulos formales para que se inscriban los títulos materiales.

c) Se publican derechos.- El Registro proporciona al conjunto de posibles interesados y, en definitiva, a la sociedad entera, información acerca de los derechos de dominio y de los demás derechos de naturaleza real derivados de los títulos que han sido objeto de inscripción respecto de las fincas previamente inmatriculadas.

²¹ Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, art. 83: En el asiento de la inscripción de la hipoteca se consignará: a) El monto del gravamen o, en su caso, el criterio establecido para su determinación, b) La constancia de que la obligación que garantiza es determinada o determinable; y, c) La fecha del vencimiento del plazo del crédito garantizado, cuando conste en el título.

²² Sin embargo, este contrato preparatorio sí resulta ser un acto inscribible en el Registro Mobiliario de Contratos del Registro de Bienes Muebles, art. 32 de la Ley 28677 (Ley de garantía mobiliaria) y art. 73 del Reglamento de Inscripciones del Registro Mobiliario de Contratos.

²³ Alvaro Delgado Scheelje en su artículo “Hacia la reforma del libro IX de los Registros Públicos del Código Civil Peruano de 1984”, en Folio Real N°2 - Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial, pág. 44, 45.

Si hacemos una lectura literal del artículo 2012 del Código Civil, dicho marco normativo señala expresamente lo siguiente: Se presumen, sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones. A partir de dicha enunciación, nos hacemos la siguiente pregunta: ¿Es verdad que los que leen estas líneas tienen conocimiento de las inscripciones que se han producido días atrás, es verdad que con la extensión del asiento de inscripción por el Registrador Público los administrados tenemos conocimiento de dicho hecho?.

La respuesta es obvia, de ninguna manera tenemos dicho conocimiento, por cuanto la presunción legal establecida es una presunción irreal. Así, si los demás Registradores Públicos y Asistente Registrales no tienen conocimiento de la calificación e inscripción de un título a cargo de otro Registrador Público determinado, como es que en forma equivocada y permanentemente por aplicación del artículo antes citado se establezca que los administrados por la presunción establecida tengamos conocimiento de las inscripciones, y a partir de ello, de las nuevas titularidades, cargas o gravámenes etc.

A nuestro entender, la interpretación correcta que debe efectuarse del artículo 2012 del Código Civil es que dicha norma garantiza la posibilidad de conocimiento que tenemos del contenido de las inscripciones y no del conocimiento mismo. Dicho de otra manera, la norma sólo garantiza que a través de la publicidad formal regulada en el TUO del RGRP los administrados puedan tener acceso y conocimiento efectivo de las diferentes situaciones jurídicas incorporadas al Registro, ello por ejemplo, a través de las manifestaciones, certificados literales, certificados compendiosos.

Autores españoles señalan lo siguiente²⁴: La posibilidad de conocimiento por los interesados o administrados, al efectivo conocimiento o de hecho del contenido registral, se logra mediante el acceso a los libros registrales de cuantos tiene un interés legítimo en consultarlos, utilizando los instrumentos legales adecuados: notas informativas, certificaciones, solicitudes de información.

²⁴Antonio Manzano Solano y M.a. del Mar Manzano Fernández, obra “Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario”, pág. 46.

IV.- LA PUBLICIDAD EN EL TUO DEL RGRP

1. Publicidad material

La publicidad material en el TUO del RGRP se encuentra regulada en el artículo I²⁵ del Título Preliminar, consagrando respecto a los efectos de los asientos de inscripción, que el contenido de las inscripciones afecta a los terceros aún cuando no hayan tenido conocimiento del mismo, por lo que quiere decir que quien contrata a espaldas del Registro asumirá los costos de su falta de diligencia.

La publicidad jurídica o material consagra en principio que lo no inscrito no puede afectar a ningún tercero²⁶, así en el caso de una doble venta, por aplicación del primer párrafo del artículo 2022 del Código Civil el conflicto de los derechos reales se solucionará a favor de quien inscribió primero, produciéndose el cierre de la partida registral para el segundo.

Asimismo por efectos de la publicidad material el contenido de los asientos de inscripción deben presumirse ciertos, lo que en nuestra legislación se encuentra prevista en el principio de legitimación²⁷. Este principio trata de tutelar al titular registral, consagrando que éste no podrá ser privado de su derecho sin su asentimiento. Igualmente por la publicidad jurídica, aun cuando el asiento de inscripción este afecte a una inexactitud (siempre y cuando dicha inexactitud no conste en los Registros), el derecho del tercer adquirente será protegido por aplicación del principio de fe publica registral²⁸; y ello, porque en virtud de este principio ningún titular registral podrá ser privado de su derecho por causas que no conoció o no pudo conocer (se sacrifica la seguridad del derecho por la seguridad del tráfico).

²⁵Reglamento General de los Registros Públicos, Título Preliminar art. I: El Registro otorgada publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este reglamento expresamente las diferencie. El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo...

²⁶ Esta mención tiene excepciones, es el caso de previsto en el artículo 2012 segundo párrafo del Código Civil en un conflicto entre derechos de distinta naturaleza, como es el caso de un embargo inscrito respecto a un demandado que con anterioridad al mandato judicial ya había transferido el derecho real de propiedad a tercera persona y cuya mutación jurídica aun no había sido inscrito. En este caso, por aplicación del artículo citado, no obstante no haberse inscrito la compraventa a favor del tercero, por aplicación del derecho común primará este derecho con cancelación del embargo.

²⁷ Dicho principio se encuentra regulado en los artículos 2013 del Código Civil y VII del título preliminar del TUO del RGRP.

²⁸ Dicho principio se encuentra regulado en los artículos 2014 del Código Civil y VIII del título preliminar del TUO del RGRP.

Hay que dejar en claro que no debemos alarmarnos cuando se afirma lo siguiente: “la publicidad se extiende a los títulos archivados”. Efectivamente si, la publicidad se extiende a los títulos archivados y ello se da en los servicios de lectura y copia simple o literal de los mismos. Lo que no se extiende de manera general a los títulos archivados son los asientos de inscripción por aplicación del segundo párrafo del artículo I del Título Preliminar del TUO del RGRP y por la última parte del artículo 2012 del Código Civil.

Como dijimos anteriormente, la herramienta que otorga el Estado para celebrar diligentemente actos jurídicos con trascendencia registral lo constituye la publicidad registral en sus diferentes manifestaciones.

2. Acceso a la publicidad

a) Publicidad abierta.- De acuerdo al artículo 127 del TUO del RGRP, todo usuario puede solicitar a los Registros Públicos la información que considere conveniente, sin expresión de causa y previo pago de los derechos registrales correspondientes. Entonces este artículo concordado con la Constitución Política del Estado, consagra la no exigencia al administrado, de acreditar previamente su legítimo interés para solicitar alguna publicidad.

Respecto a la no acreditación del legítimo interés en los servicios de publicidad, nuestra legislación se diferencia con la española pues el artículo 221 de la Ley Hipotecaria dice: “*Los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos*”. Quiere decir que en el régimen registral español para el acceso de información, los administrados mínimamente en sus solicitudes de publicidad debe indicar el motivo o interés del servicio requerido²⁹.

²⁹ Luis Díez-Picazo en su obra: Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, Volumen III, Editorial Civitas Cuarta Edición, 1995, pág. 413, señala: (...) De acuerdo con el art. 221 LH, sólo pueden enterarse del contenido del Registro los que tenga interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos. No es una publicidad al alcance de cualquier miembro de la comunidad, es decir, no es una publicidad absoluta. Es una publicidad de tipo relativo, de la que pueden usar los que tengan un interés legítimo en conocer el estado de los inmuebles y de los derechos reales inscritos. Este interés apreciado por el Registrador (...).

A partir de ello, podemos afirmar que en el Derecho Registral Peruano, la publicidad que se reconoce es una publicidad abierta, esto es, sin necesidad de acreditar ni mencionar ante el Registrador Publico u Abogado Certificador el legítimo interés que tengamos al solicitar el servicio.

b) Publicidad restringida.- Si bien se ha establecido que no es necesaria indicar la causa por el cual solicitamos un servicio de publicidad, hay casos que por mandato legal el acceso a la publicidad se restringe.

- Así tenemos por ejemplo el caso de los testamentos. Muchas veces antes de la ampliación de testamento, se tiene acogida registral a las anotaciones preventivas del mismo cuando aun no fallece el testador. La pregunta que se formula sería lo siguiente: ¿Se podría otorgar un certificado literal de dicha anotación preventiva?. La respuesta es no, por mandato expreso del artículo 15³⁰ del Reglamento del Registro de Testamento el cual dispone que no se podrá otorgar ningún certificado hasta que no se produzca el deceso del testador, o salvo, que éste en vida, con firma legalizada, lo solicite.

- Cuando afecte a la intimidad personal. En muchas ocasiones los títulos que tiene acogida registral contienen informaciones respecto a la intimidad de una o varias personas, uno de ellos por ejemplo es cuando se inscriben un divorcio en el Registro Personal por la causal de homosexualidad. Ante este supuesto, ¿cómo debe proceder el Registrador Público o Abogado Certificador cuando se le solicite el servicio de copia literal del título archivado?

En estos supuestos, por mandato del segundo párrafo del artículo 128 del TUO del RGRP, el solicitante del servicio debe acreditar el legítimo interés de su pedido, caso contrario deberá ser denegado. Dicho segundo párrafo, dispone que la atención se efectúe de acuerdo a las disposiciones que establezca la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, lo que lamentablemente hasta la fecha no se ha expedido.

3. Alcances generales

³⁰Reglamento del Registro de Testamento, art. 15: Es prohibido otorgar certificados referentes a inscripciones de éste Registro, mientras no se produzca el deceso del testador, salvo que éste, mediante escrito con firma legalizada lo pida.

a) Vigencia de los certificados.- Los certificados literales o compendiosos que emitan los distintos funcionarios del Registro, sólo acreditan la existencia o inexistencia de las inscripciones al momento de expedirlos³¹, esto es, entonces, que dichos certificados solo tiene vigencia a la hora y fecha de expedición, a diferencia por ejemplo de lo que ocurre con los certificados de inscripción emitidos por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil que tienen una vigencia de 30 días.

Respecto a dicho tema, mediante Resolución Nº 1709-2009-SUNARP-TR del 20/11/2009 el Tribunal Registral señaló lo siguiente: *Por tanto, considerando que los efectos de las certificaciones acreditan la existencia o inexistencia de inscripciones o anotaciones preventivas vigentes en el Registro al momento de su expedición; debe entenderse que la información que publicite los certificados tienen vigencia a la fecha en que se otorga, toda vez, que los actos y derechos que acceden al Registro no son inmutables, sino que van variando; pues la publicidad no permanece estática.*

b) Discrepancia sustantiva entre la partida y el certificado.- Como errar es humano, puede ocurrir que en la emisión de un certificado por ejemplo de gravamen, se expida indicándose que no existe ningún gravamen o carga vigente, cuando si lo hay. Emitido el certificado con el error mencionado, ¿que información debe primar?, la del certificado o la contenida en la partida registral. En ese supuesto, la solución dada es que debe primar el contenido de la partida registral, por tanto la emisión del certificado errado no significa que el inmueble no se encuentra gravado.

En consecuencia, podemos afirmar que la publicidad formal no puede sustituir el contenido de las inscripciones, sólo pretende constituir un medio probatorio de lo que ha ocurrido en la realidad extrarregistral materializada en un asiento de inscripción. Los alcances de los certificados emitidos por los Registradores y Abogados Certificadores, se desvirtúan con su contraste con la partida registral; de ahí que la oponibilidad de un tercero invocando su buena fe en base a la publicidad formal recibida, no puede ser amparada.

³¹ Reglamento General de los Registros Públicos, art. 140: Los certificados que extiendan las Oficinas Registrales acreditan la existencia o inexistencia de inscripciones o anotaciones preventivas vigentes en el Registro al tiempo de su expedición.

c) Las anotaciones preventivas caducas.- En muchas ocasiones en los servicios de publicidad pueden solicitarse certificados compendiosos, en los cuales los asientos materia de evaluación se encuentra caducos de pleno derecho, sin exteriorizarse en un asiento de cancelación (sería el caso de los bloqueos o de las anotaciones preventivas por defecto o falta de tracto, en que no haya inscrito definitivamente el acto o derecho cautelado). En estos casos, los certificados que se otorguen deben hacer mención que dichas anotaciones no surte ningún efecto legal, debiendo el funcionario comunicar a la Gerencia correspondiente para que disponga la extensión de los asientos de cancelación, salvo en los supuestos que por disposición especial se requiera solicitud de parte.

Nuestra pregunta sería, se está cumpliendo con el mandato imperativo del segundo párrafo del artículo 140 del TUO del RGRP. La respuesta es negativa, por ello consideramos que debe impulsarse el saneamiento de las partidas registrales, a los efectos de no confundir a cualquier ciudadano en la lectura que haga de las fichas respectivas.

En relación a las anotaciones preventiva caducas, el Tribunal Registral mediante Resolución N° 039-2009-SUNARP-TR-T del 29/1/2009 ha dicho: *Las anotaciones preventivas caducan de manera automática al vencimiento del plazo legal. En ese orden, no es posible extender el certificado de gravamen respecto de un predio que registralmente ya no existe.* En este caso, se había solicitado un certificado de gravamen respecto de un inmueble, cuya partida se había independizado preventivamente por falta de tracto de acuerdo al artículo 79 inciso 3) del Reglamento de Inscripciones de 1936, cuyo plazo de vigencia era de 60 días. Siendo ello así, el Tribunal confirmó la denegatoria del certificado de gravamen, por tratarse de una partida registral cuyo asiento preventivo había caducado.

d) Falta de claridad del contenido de los asientos registrales.- Conforme al artículo 135 del TUO del RGRP, *si el asiento o partida registral objeto de publicidad, mediante certificado compendioso no ofreciera la suficiente claridad sobre su contenido, el Registrador o Certificador debidamente autorizado, deberá inscribir literalmente tales asientos o partidas.* Este artículo resulta de muy útil aplicación, en los casos de certificados registrales inmobiliarios o gravámenes donde no resulta claro a quien corresponde la titularidad del inmueble o si determinado gravamen se encuentre vigente o no; en dichos supuestos, si no

resulta claro el contenido del asiento, el servicio que debe otorgarse es transcribiéndose literalmente el asiento de dominio o gravamen y demás asientos correspondientes.

Respecto a esta falta de claridad, mediante Resolución N° 197-2007-SUNARP-TR-L del 4/4/2007 el Tribunal Registral respecto a los certificados compendiosos declaro: *Los certificados compendiosos deben expedirse conforme al contenido de los asientos registrales. Sin embargo, si el contenido de los asientos no ofrece la suficiente claridad deberá expedirse la certificación literal de las partidas registrales.*

e) Rectificación del certificado compendioso.- En muchas ocasiones puede ocurrir que los certificados que se emitan puedan contener un error material, ante dicha situación es posible su rectificación no mediante una nueva solicitud de publicidad, sino la mediante la expedición de un nuevo certificado conteniendo la información correcta sin costo alguno para el administrado, previa devolución del primer certificado emitido³². Estos supuestos pueden estar referidos en aquellos donde se cometa el error en la descripción del inmueble, número de partida registral, en el nombre de los titulares, el rubro y número del asiento del asiento registral, etc.

V.- PUBLICIDAD FORMAL

Luego de hacer un bosquejo de la herramienta que nos proporciona el Estado para entablar relaciones jurídicas en base a la fe del Registro (publicidad registral), a continuación desarrollaremos brevemente los diferentes instrumentos que otorga las secciones de publicidad del Registro de Predios, los cuales como manifestamos anteriormente constituyen los medios para alcanzar los fines de la publicidad registral: seguridad jurídica³³.

³² Reglamento General de los Registros Públicos, art. 141: De resultar procedente la rectificación a que se refiere el segundo párrafo del artículo 136 de este Reglamento, el Registrador o Certificador debidamente autorizado, extenderá un nuevo certificado conteniendo la información correcta. Este certificado no generará el pago de derechos registrales.

³³ Según Resolución del Tribunal Registral N° 223-2004-SUNARP-TR-T del 07-12-2004, el cual fue recogido como criterio para la aprobación del quinto precedente aprobado por el Tribunal Registral en su Duodécimo Pleno, sobre inscripciones en el Registro de Predios en mérito de documentos privados con legalización notarial de firmas (Ley 27755); uno de sus considerandos refiere lo siguiente: La publicidad registral, por los especiales y fortísimos efectos que genera (legitimación, fe pública, oponibilidad) requiere de certeza acerca de la existencia y validez de los actos y contratos que accedan al Registro. Toda vez que el

A decir, de José María Chico y Ortiz³⁴, *“la publicidad formal consiste, pues, en la cognoscibilidad potencial del contenido del Registro para todos los que puedan estar interesados en ello y en los medios utilizados para convertir en actual dicha posibilidad de conocimiento, así como mostrar y probar fuera del Registro el contenido del mismo en un momento determinado”*.

1. Manifestaciones

a) Del archivo registral.- Conforme al 127 inciso 1 y 129 del TUO del RGRP estos se materializan mediante la exhibición o visualización del archivo registral. Así, en el caso de partidas registrales la exhibición se producirá mediante el servicio de publicidad en línea, a través de los terminales ubicados en las propias instalaciones de las oficinas registrales; tratándose de títulos archivados ya sean inscritos o tachados su exhibición se efectuará en forma directa con la lectura a cargo del interesado.

b) De los títulos en trámite.- La novedad que trajo el nuevo T.U.O del RGRP es la posibilidad de la exhibición de títulos en trámite, el mismo que deberá efectuarse en el local de la oficina registral y en presencia del personal expresamente facultado para ello. Este servicio es de mucha utilidad para los usuarios de los Registros Públicos, ya que por ejemplo, en el supuesto que se observará un título (compra-enta) por eventual existencia de título pendiente presentado con anterioridad al de aquel, el usuario tendrá todo el derecho de solicitar la exhibición de dicho título pendiente a fin de verificar la incompatibilidad, o en su defecto a partir de dicha revisión, reingresar el título observado con la mención que el título pendiente no resulta incompatible (levantamiento de hipoteca).

La exhibición de los títulos en trámite como una de las formas de manifestación de la publicidad registral, ha sido desarrollado por el Tribunal Registral en la Resolución Nº 415-2006-SUNARP-TR-L del 14/7/2006: (...) *Por ello, la regulación del literal a) del artículo 127, en*

contenido del Registro es necesariamente público, y que los derechos inscritos son oponibles erga omnes, se requiere reducir -sino eliminar- las inseguridades de la contratación que pudiera afectar en el futuro a las titularidades adquiridas.

³⁴ José María Chico y Ortiz, Estudios sobre Derecho Hipotecario, Tomo II, pág. 1733.

tanto permite la manifestación de los títulos en trámite de inscripción, constituye una norma de excepción, cuya inclusión fue novedosa con relación al Reglamento General derogado de 1968, que no contenía una norma similar.

La justificación de comprender a los referidos títulos dentro de los alcances e la publicidad registral se enmarca dentro del conjunto de mecanismos introducidos por el RGRP(...), dictados con la finalidad para otorgar una información más completa al usuario del Registro, sin que ello implique, en el otro extremo, que se autorice la obtención de copias simples o certificadas de estos títulos, que como hemos señalado no integran el Archivo Registral y eventualmente, no formarán parte de aquél si su inscripción es denegada, devolviéndose en estos casos, los documentos al interesado.

c) De las copias simples.- Otra de las manifestaciones que se otorga, lo constituye la entrega de copias simples o informativas de las fichas o partidas electrónicas, cuyas características esenciales es que son emitidos sin certificación autorizada, sin mención de títulos pendientes o suspendidos, sin previa revisión de los asientos sin firma, etc., además que los mismos no son validos para trámites administrativos y judiciales. Es decir, dicha publicidad no otorga ninguna garantía sobre el contenido de los asientos de inscripción, ya que es otorgada sin ninguna formalidad.

Respecto a este servicio, y considerando que las manifestaciones intrínsecamente están referidos exclusivamente a la exhibición o lectura del archivo registral, las copias simples no deberían estar comprendidas normativamente como una manifestación, sino como un inciso más del artículo 127 del TUO del RGRP, por lo que el autor propone el siguiente tenor:

Artículo 127.- *Toda persona tiene derecho a solicitar sin expresión de causa y obtener del Registro, previo pago de las tasas registrales correspondientes:*

(....)

e) La expedición de copias del archivo registral, con la entrega de la copia simple de los títulos archivados, partidas registrales y de los índices que organizan los Registros.

2. Certificados literales

Luis Diez Picazo³⁵, señala: “La certificación es el único medio oficial de hacer constar fuera del Registro el contenido del mismo. Las certificaciones son el mismo Registro. Roca Sastre define la certificación como las copias, transcripciones o traslados, literales o en relación, del contenido del Registro. Sólo el Registrador puede certificar acerca del contenido del Registro”.

De acuerdo al artículo 131 inciso a) del TUO del RGRP son las que se otorgan mediante la copia o impresión de la totalidad o parte de la partida registral, o de los documentos que dieron mérito para extenderlos o denegarlos (títulos archivados).

Las características de estos certificados, son las siguientes:

- Las copias de los títulos archivados o impresión de las partidas son emitidos con la certificación de personal autorizado (Registrador Público, Abogado Certificador o Certificador)
- Las páginas de las partidas registrales se otorgan con la mención de copias certificadas.
- Son emitidos con mención de los títulos pendientes o suspendidos.
- La expedición de los certificados se efectúa previa regularización de asientos sin firma.
- Además, que dichos documentos son válidos para trámites judiciales administrativos.

Como hemos dicho, tanto las manifestaciones, las copia simples como los certificados literales están referidos exclusivamente a la publicidad del archivo registral. Ahora surge la siguiente pregunta: ¿es posible atender el servicio de un certificado literal de un título en trámite?

La respuesta salta a la vista, si bien es posible la atención del servicio de publicidad de un título en trámite como exhibición previsto en el inciso a) del artículo 127 e inciso b) del artículo 129 del TUO del RGRP, la atención con la calidad de certificado literal no resultaría procedente toda vez que el título en trámite no forma parte del archivo registral³⁶, y en ellos descansa el servicio de los certificados literales.

Respecto a la posibilidad de expedir copia literales de un título en trámite, el Tribunal Registral mediante Resolución Nº 415-2006-SUNARP-TR-L del 14/7/2006 señaló lo siguiente: *(...) De los señalado en el rubro b), se desprende que la publicidad registral – en materia de los*

³⁵ Luis Diez-Picazo en su obra: Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, Volumen III, Editorial Civitas Cuarta Edición, 1995, pág. 414.

³⁶ Si revisáramos el artículo 108 del Reglamento General de los Registros Públicos, nos daremos cuenta que sólo forma parte del archivo registral: las partidas registrales, los títulos que dieron mérito a las inscripciones, los títulos cuya inscripción fue denegada, y, los índices y asientos de presentación.

documentos que dan origen a las inscripciones, es decir, los títulos-, se limitan a los títulos inscritos y no a los títulos que se encuentren en trámite e inscripción y que por ello, aún forman parte del archivo registral.

(...)

Asimismo, debe manifestarse que el contenido de un título en trámite puede variar durante la secuela del procedimiento, dado que el interesado puede retirar, agregar o sustituir la documentación presentada originalmente, siendo por tanto mutable (aleatoria) la información que el Registro puede brindar respecto a estos títulos (...).

(...)

Por lo anteriormente expuesto, debe entenderse que no se está negando el acceso a la información, puesto que se puede acceder a un título en trámite a través de la exhibición del mismo, con lo cual se está dando cumplimiento estricto a la Ley N° 27806 – Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, la cual no establece las formas como se brinda dicha información, lo que si se encuentra debidamente regulado en el Título IX (complementado con el Título VIII) del Reglamento General de los Registros Públicos.

Por otro lado, respecto a lo derechos registrales por los servicios de copias literales de las partidas registrales, hay que mencionar que en su momento se tenía duda si debería comprender como pago aquella página de la partida que contenía la extensión de un asiento rectificatorio por error del Registrador. Así los asientos podrían estar referidos a la rectificación por error material del nombre del titular registral, el monto del precio o gravamen, el número del asiento o partida registral etc.

Dicha interrogante ha sido solucionada con el último párrafo del artículo 131 del RGRP, incorporado por Resolución N° 089-2011-SUNARP-SA publicada el 30/11/2011, el cual establece que en los servicios de copias literales o copias simples de partidas registrales cuyas páginas comprende asientos rectificatorios imputables al Registro, no devengará pago de derechos en el administrado.

3. Certificados Compendiosos

A diferencia de las manifestaciones y certificados literales desarrollados líneas atrás, los certificados compendiosos se limitan sólo al contenido de las partidas registrales. Asimismo

por medio de dichos certificados, en esencia lo que se solicita es un pronunciamiento de los Registros Públicos a través del Registrador Público u Abogado Certificador, cuya función está referido al examen o estudio minucioso que del contenido de las partidas registrales efectúen.

Entonces, este servicio, luego del estudio correspondiente, es aquel que se otorga mediante un extracto o resumen de las partidas registrales y que de acuerdo al artículo 131 inciso b)³⁷ y 132 del TUO del RGRP en el Registro de Predios pueden otorgarse los siguientes certificados:

a) Certificados de gravámenes.- Por medio del presente se publicita si un determinado inmueble se encuentra afectado con gravámenes o cargas (derechos reales de hipoteca, retención, anticresis, uso y habitación, usufructo, servidumbre, superficie; las medidas cautelares para futura ejecución forzada como las anotaciones de demanda y embargo, la medida cautelar de innovar y no innovar, y otros como el patrimonio familiar, el contrato de opción, arrendamientos etc.). Este instrumento es uno de los más requeridos en el área de publicidad al igual que el certificado registral inmobiliario, constituyendo uno de los requisitos de admisibilidad para los procesos de ejecución de garantía reales de inmuebles inscritos³⁸.

La Resolución del Tribunal Registral bajo el Nº 1010-2009-SUNARP-TR-L del 26/6/2009, respecto a la solicitud de un certificado de gravamen cuyo único asiento de dominio fue declarado nulo, señaló: *“Para que se pueda expedir un certificado de gravamen de un inmueble se requiere que la partida registral donde corre inscrito esté vigente, es decir que no esté cerrada o anulada, ya que lo que se va publicitar en el certificado de gravámenes son las cargas y gravámenes que soporta una partida, partida que requiere estar abierta y vigente para que pueda surtir efectos legitimadores. En ese sentido, procede la expedición de certificado de gravamen de una partida independizada a pesar que se haya anulado la adjudicación que dio mérito a dicha independización, si es que no se anuló también la independización realizada”*.

³⁷ Reglamento General de los Registros Públicos, art. 131: Los certificados, según la forma de expedición de la publicidad, serán de las siguientes clases: (...) b) Compendiosos: Los que se otorgan mediante un extracto, resumen o indicación de determinadas circunstancias del contenido de las partidas registrales, los que podrán referirse a gravámenes o cargas registradas, a determinados datos o aspectos de las inscripciones.

³⁸ Requisito previsto en el artículo 720 inciso 5) del Código Procesal Civil.

Asimismo respecto a la posibilidad de expedir un certificado de gravamen de una partida matriz sujeta al régimen de independización y copropiedad, cuyas unidades ha sido independizadas, el Tribunal Registral admite dicha posibilidad en la Resolución Nº 1238-2009-SUNARP-TR-L del 13/8/2009: “ (...) *En tal sentido, no existe obstáculo alguno para que el Registro expida el certificado de gravámenes referido a un predio matriz que ha sido objeto de independizaciones por virtud de la constitución del régimen dominical de independización y copropiedad, pues la historia del dominio es única y, por tanto, los inmuebles del presente se encuentran ligados causalmente en forma indisoluble con sus antecedentes, esto es, con los inmuebles primigenios o matrices que le dieron origen.* (...) Agrega el Tribunal que en estos supuestos el funcionario a cargo de la expedición, deberá indicar en el certificado que el predio matriz materia de publicidad ha dado origen a una serie de partidas independizadas.

b) Certificados positivos y negativos de propiedad.- Estos certificados nos informan si una persona natural o jurídica es titular registral respecto de un inmueble, información que es otorgado mediante un certificado.

Este tipo de publicidad resulta muy útil, por cuanto en el supuesto de que alguien pretenda adquirir un inmueble acogiéndose a los programas de vivienda que se ofrece en la actualidad, requisito indispensable para acceder a dicho beneficio es no tener dominio, y ello se probará, con el certificado negativo de propiedad, de ahí la función delicada de los funcionarios que la otorgan.

La búsqueda se efectúa por el nombre de la persona natural o jurídica, y en el caso que el Sistema de Información Registral o Sistema Automatizado del Registro Predial Urbano arroje ciertas propiedades en favor de una persona, el certificado contendrá la descripción del inmueble, el número de partida registral donde conste registrado, la mención de la existencia o no de título pendiente y la situación jurídica del bien, esto es, si es un bien propio, o un bien conyugal, o un bien sujeto a copropiedad etc.

En lo concerniente al pedido de un certificado negativo, el Tribunal Registral mediante Resolución Nº 28-2011-SUNARP-TR-T menciona lo siguiente: “*Siendo que en la partida matriz de un predio independizado bajo el régimen de propiedad horizontal no existe inscrito dominio*

alguno, si quien fue propietario del mismo no tiene otra finca inscrita en el Registro de Predios, deberá otorgársele el certificado negativo de dominio solicitado”.

c) Certificado Registral Inmobiliario.- Conforme lo refiere la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nº 092-96-SUNARP, este documento es el resultado de la integración del certificado de gravámenes y la copia literal de dominio, con la finalidad de facilitar la contratación inmobiliaria y el crédito hipotecario. La información sustantiva que contiene estos certificados compendiosos está referida a la última descripción del inmueble, la titularidad del inmueble y las cargas o gravámenes vigentes.

Ejemplo del requerimiento de este servicio de publicidad se presenta en el supuesto que un titular registral pretenda obtener un préstamo hipotecario, es natural que el Banco mutuante exija al mutuuario que la titularidad invocada se encuentre registrada con el agregado que la partida registral se encuentra libre de cargas y gravámenes, todo ello con el fin de obtener la prioridad de rango³⁹ y los derechos de preferencia que otorga el derecho real de hipoteca⁴⁰.

En muchas oportunidades se solicita el Certificado Registral Inmobiliario de una partida registral, cuya titularidad corresponde a un sin número de personas. La práctica de la publicidad registral determina que en dichos supuesto se consigne en el certificado sólo el nombre de unos los titulares con la mención repetida de “conjuntamente con otros propietarios”. Por un sano criterio permitido por el artículo 135 del TUO del RGRP, la expedición de dichos certificados no resultan incorrectos, siempre y cuando se acompañe la copias certificadas donde conste el dominio de los demás titulares.

Sin embargo, que ocurriría si el usuario en vía de aclaración solicita que en el certificado se consigne a todos los titulares registrales, ¿sería procedente dicho pedido?. Dicha interrogante ha sido resuelta en sentido afirmativo por el Tribunal Registral en la Resolución Nº 025-2011-SUNARP-TR-L del 7/1/2011: *“El Certificador o Registrador al expedir un Certificado Registral Inmobiliario debe efectuar un estudio integral de la partida registral, y en el supuesto que el*

³⁹Código Civil, art. 2016: La prioridad en el tiempo de las inscripciones determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

⁴⁰Código Civil, art. 1097: Por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero. La garantía no determina desposesión y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado.

interesado solicite una aclaración del mismo, el funcionario debe analizar nuevamente la partida registral, y de considerar que es posible otorgarla en los términos solicitados, debe expedir el certificado acorde con la petición”.

Agrega el Tribunal que, si el interesado solicita que se consigne en el Certificado Registral Inmobiliario a todos los copropietarios, el mismo debe ser expedido en tales términos, previa devolución del CRI que se solicita aclarar.

Otro problema recurrente en los servicios de publicidad es que expedido un certificado, posteriormente el interesado vía rectificación solicita la emisión de un nuevo certificado luego después de la inscripción de un título. Ejemplo de ello, puede ser que a la fecha de expedición del CRI se da cuenta de un gravamen cuyo asiento no constaba cancelado, luego después se cancela dicho asiento y en virtud de dicha cancelación se pretende que el primer certificado quede sin efecto y vía rectificación se expida uno nuevo ¿es posible acceder a dicha rectificación?.

Respecto a las rectificaciones de un certificado después de la inscripción de un título, el Tribunal Registral mediante Resolución Nº 1709-2009-SUNARP-TR-L del 20/11/2009 dice: *“Los certificados que extienden las oficinas registrales acreditan la existencia o inexistencia de inscripciones o anotaciones preventivas vigentes en el Registro al tiempo de su expedición”.* Agrega el Tribunal, (...) *como puede apreciarse los datos consignados en el CRI del 25/9/2009 coinciden plenamente con la información que obra en la partida Nº P01282304a la fecha de su expedición, no resultando procedente la rectificación solicitada. (...) Sin perjuicio de lo expuesto cabe señalar que con posterioridad a la emisión del CRI del 25/9/2009 logró acceder al Registro la cancelación de la hipoteca inscrita en el asiento 0002, por extinción del acreedor hipotecario Banco Agrario del Perú en Liquidación. (...).*

d) Certificado de búsqueda catastral.- Son los que acreditan si un determinado predio se encuentra inmatriculado o no, si parcialmente forma parte de un predio ya inscrito, o descartando la existencia o no de superposición de áreas.

A diferencia de las manifestaciones, certificados literales, certificados de gravámenes, certificados positivos y negativo, y los certificados registrales inmobiliarios, donde el

solicitante solo se limita a llenar un formulario de solicitud de publicidad y es expedida directamente por el funcionario respectivo; en los servicios de búsqueda catastral el interesado necesita acompañar documentación complementaria y el Registrador u Abogado Certificador requiere del pronunciamiento previo de la oficina de catastro para la expedición del certificado.

Así, no se puede dejar de mencionar la Directiva N° 008-2004-SUNARP/SN aprobado por Resolución N° 296-2004-SUNARP-SN publicado en el diario oficial El Peruano el 05-07-2004, en donde se expresa en primer lugar que la expedición del certificado de búsqueda catastral es otorgada previo informe de la oficina de catastro, y en segundo lugar, que el solicitante como requisito de admisibilidad debe adjuntar el plano perimétrico y el que sea necesario según sea el caso.

Hemos logrado ubicar 2 resoluciones del Tribunal Registral respecto a este certificado compendioso: el primero, ante la solicitud de un certificado negativo de catastro donde el interesado pretendía que con la expedición de dicho documento se informe que el inmueble no se encuentra inmatriculado, se resolvió bajo la siguiente sumilla: *No procede expedir un certificado negativo catastral cuando el predio en cuestión se encuentra parcialmente en las partidas de los predios colindantes. En todo caso, y a solicitud del interesado, corresponderá otorgársele certificado de búsqueda catastral en el cual se precise el área superpuesta* (Resolución N° 232-2010-SUNARP-TR-L DEL 17/2/2010. El segundo, con la siguiente mención: *No procede la rectificación del Certificado Catastral si la falta de determinación del área de superposición, señalada en el Certificado, se debe a la insuficiencia de datos existe en el Registro* (Resolución N° 552-2006-SUNARP-TR-L del 22/9/2006.

VI.- PRECEDENTES VINCULANTES EN LOS SERVICIOS DE PUBLICIDAD

Los únicos precedentes de observancia obligatoria aprobados por el Tribunal Registral hasta el Septuagésimo Quinto Pleno realizado el 14/6/2011, se encuentran constituidos sólo por 2: el primero, referido a los títulos pendientes, y el segundo, a los efectos de una sentencia firme sobre nulidad de un acto jurídico, en los servicios de publicidad.

1. Los títulos pendientes en los servicios de publicidad

a) Planteamiento de las cuestiones.- En muchas ocasiones ante la incompatibilidad del título pendiente existente al momento de atender un servicio de publicidad, generalmente, en los certificados compendiosos de gravámenes, positivos o negativos y certificados registrales inmobiliarios, el funcionario competente procedía expedir la esquila de observación ante la solicitud de publicidad, bajo la mención de título pendiente. Ello se presentaba, por ejemplo, cuando se solicitaba un certificado de gravamen de una partida que no se encontraba afectada a ningún gravamen o carga, pero que al momento de atender la solicitud de publicidad existía un título pendiente de hipoteca, y que por aplicación del principio de prioridad preferente del artículo IX⁴¹ del Título Preliminar del TUO del RGRP ante la eventual inscripción del derecho real de hipoteca, sus efectos de retraerían a la fecha de presentación del título.

Ante esta situación el Registrador Público u Abogado Certificador se preguntaba: ¿es posible expedir un certificado negativo de gravamen a una determinada fecha, cuando de inscribirse el título pendiente de hipoteca después de la expedición del certificado, sus efectos retrotraerán a la fecha del asiento de presentación, esto es, a una fecha anterior al de expedición del certificado negativo de gravamen?

b) Análisis del Tribunal.- La respuesta a esta interrogante fue resuelta por el Tribunal Registral en el VI Pleno del Tribunal Registral realizada los días 7 y 8 de noviembre del 2003 y publicado el 2/12/2003 en el diario oficial El Peruano, el cual si bien no está relacionado al servicio de publicidad en el Registro de Predios, si tiene carácter vinculante para todos los Registros que conforman el Sistema Registral.

El criterio que sirvió para la emisión del precedente de observancia obligatoria, se encuentra plasmada en la Resolución del Tribunal Registral N° 581-2003-SUNARP-TR-L del 12/9/2003. En ella se aprecia, que ante la solicitud de un certificado de vigencia de poder, la Registradora Pública observa dicha solicitud de publicidad por la existencia de un título pendiente donde

⁴¹ Reglamento General de los Registros Públicos, título preliminar art IX: Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario.

precisamente se solicitaba dejar sin efecto el nombramiento como administrador judicial de la persona cuyo certificado de vigencia de poder se peticionaba.

El Tribunal Registral al desarrollar sus considerandos para la aprobación del precedente, señala: (...) *Dentro de ese, contexto, puede suceder que al momento de expedir el certificado de vigencia existan títulos pendientes de inscripción en la partida registral, algunos de los cuales o todos, eventualmente podrían modificar la situación de la partida registral. Al respecto es necesario precisar que dicha situación ha sido regulada en el artículo 140 del actual RGRP, vigente, desde el 1/10/2001⁴², que señala: “Los certificados que extienden las Oficinas Registrales acreditan la existencia o inexistencia de inscripciones o anotaciones en el Registro al tiempo de su expedición. De existir títulos pendientes, se mencionarán en la certificación, indicándose los datos relevantes del asiento de presentación”.*

(....)

Agrega el Tribunal: *Cabe aclarar que la existencia de títulos pendientes respecto a una partida registral, no perjudicial la legitimación de los asientos, los cuales producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos legalmente o se declare judicialmente su invalidez (...); siendo ello así, no puede sostenerse que un título pendiente incompatible modifica la situación jurídica de la partida registral antes de que se produzca su inscripción.*

(...)

En tal sentido, el principio de prioridad preferente el que se fundamenta la Registradora no impide la expedición de un certificado de vigencia, cuando existen títulos pendientes incompatibles, por el contrario, precisamente aplicando este principio, dichos títulos pendientes deben ser mencionados en la certificación.

c) Acuerdo aprobado.- El acuerdo del Tribunal Registral, se plasmó en la siguiente sumilla: *“La existencia de títulos pendientes de inscripción no constituye causal para denegar la expedición de un certificado de vigencia de poder, pero éste debe ser expedido con las precisiones o aclaraciones correspondientes, para no inducir a error a terceros sobre la situación de la partida registral”.*

⁴² En la fecha dicho reglamento ha sido sustituido por el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 079-2005-SUNARP/SN del 21/3/2005 y publicado en el diario oficial El Peruano el 30/3/2005.

d) Solución a la cuestión planteada.- Conforme al precedente aprobado por el Tribunal Registral, es claro que la existencia de títulos pendientes al momento de expedir un servicio de publicidad no constituirá un obstáculo para la expedición del certificado. Así en el ejemplo de la solicitud del certificado de gravamen con título pendiente de hipoteca en trámite, si no constara ningún gravamen o carga inscrito en la partida registral correspondiente a la fecha de emisión, deberá expedirse el certificado negativo gravamen con la mención del título pendiente (número y fecha del asiento de presentación, y el acto materia de inscripción).

2. Los efectos de una sentencia firme sobre nulidad de un acto jurídico en los servicios de publicidad

a) Planteamiento de las cuestiones.- En las solicitudes de certificados compendiosos, los responsables en la expedición de los mismos muchas veces han considerado que un asiento registral no puede dejar de surtir sus efectos mientras no conste su cancelación.

Así puede ocurrir que en la expedición de un Certificado Registral Inmobiliario respecto a una partida registral, el Registrador Público u Abogado Certificación advierta en el siguiente orden la siguiente información:

c) Asientos de dominio

- 1.-Venta favor de José y María (año 2000)
- 2.-Venta a favor de Roberto (año 2005)

3. Venta a favor de Bertha (año 2009)

- 4.-Sentencia consentida de nulidad de la venta inscrita en el asiento 2c), no pronuncián-

d) Cargas y gravámenes

- 1.-Demanda de nulidad de la venta inscrita en el asiento 2c) - (año 2008), interpuesto por José y María.

- 2.-Hipoteca otorgado de Bertha a favor de Paúl (año 2010).

dose sobre los asientos 3c) e hipoteca del 2d)
(año 2011).

La cuestión en debate respecto a la expedición del CRI, sería respecto a quien deberá certificarse como titular del predio y que gravámenes estarían vigentes.

b) Análisis del Tribunal.- La respuesta a la cuestión planteada fue resuelta por el Tribunal Registral en el XXV Pleno del Tribunal Registral realizada los días 12 y 13 de abril del 2007 publicado el 15/6/2007 en el diario oficial El Peruano,

El criterio que sirvió para la expedición del precedente, se encuentra plasmada en la Resolución del Tribunal Registral N° 136-2007-SUNARP-TR-L del 5/3/2007. La misma fue dictada en atención al recurso de apelación respecto a una rectificación de asiento y en donde se desarrolló los efectos de una anotación de demanda, de la sentencia y de la expedición correcta de un Certificado Registral Inmobiliario.

El Tribunal en los considerando que sustenta el criterio acordado, establece: (...) *el efecto fundamental de toda medida cautelar de anotación de demanda es hacer posible el acceso al registro de los actos registrables contenidos en el fallo judicial que haya dado lugar la demanda anotada, los cuales retrotraerán sus efectos a la fecha de presentación del título de anotación conforme queda establecido en el artículo 68 del RGRP (...).*

Se menciona adicionalmente que, (...) *que sus efectos se retrotraen a la fecha de la anotación de la demanda, afectando las transferencias realizadas después de la extensión de dichos asiento, de acuerdo alo establecido en el artículo 673 del C.P.C... Para arribar a esta conclusión no es necesario que la sentencia sobre nulidad de acto jurídico de compraventa se hubiera pronunciado expresamente acerca de la nulidad o extinción de la vigencia de los asientos sobre transferencia de dominio extendidos en fecha posterior a la anotación de la demanda, o L nulidad del acto jurídico correspondiente, sino que en virtud a un razonamiento jurídico fundado en la normativa procesal civil (art. 673) debe estimarse que dichos asientos han quedado enervados por el hecho de que cuando se produjeron las transmisiones de*

domino existía una anotación preventiva en el registro que advertía de la posibilidad que el derecho adquirido quedara sin lugar y efecto alguno (...)

c) Acuerdo aprobado.- El acuerdo del Tribunal Registral, se plasmó en la siguiente sumilla: *“La sentencia firme que declara la nulidad de una transferencia de dominio, cualquiera sea el rubro en que se encuentre inscrita, retrotrae sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de la demanda respectiva, enervando los asientos registrales incompatibles que hubieran sido extendidos luego de la referida anotación, tales como transferencias de propiedad, embargos, hipotecas, etc. En consecuencia, en la expedición de certificados de dominio y de gravámenes no serán considerados dichos asientos enervados”*

d) Solución a la cuestión planteada.- Conforme al precedente aprobado por el Tribunal Registral, la expedición del Certificado Registral Inmobiliario no deben ser tomados en cuenta los asientos que hubieran quedado enervados con la sentencia de nulidad de un acto jurídico.

En el ejemplo citado en la cuestión planteada, como la medida cautelar de demanda fue anotada en el asiento 1d) en el año 2008 con fecha anterior a los actos de compraventa inscrita en el 3c) en el año 2009 e hipoteca en el 2d) en el año 2010, y como los efectos de la sentencia extendida en el asiento 4c) que declaró la nulidad del contrato de compraventa inscrito en el asiento 2c) se retrotrae a la fecha de anotación de demanda, el certificado a expedirse no debe considerar el asiento 3c) ni la hipoteca inscrita en el 2d).

Por tanto, el Certificado Registral Inmobiliario certificaría como titular del inmueble a José y María, sin considerar la hipoteca inscrita en el asiento 2d) por haber quedado igualmente enervado

Por tanto, es de advertir a los responsables en la emisión de los certificados compendiosos sobre la vigencia del precedente de observancia obligatoria tratado, por lo que consecuentemente no deben esperar que se extienda una cancelación expresa de un acto inscrito, cuando de la propia partida registral se aprecia que el mismo ha quedado sin efecto o enervado por la inscripción de la demanda y sentencia de nulidad de contrato.

VII.- CONCLUSIONES

1. Falta de un desarrollo orgánico reglamentario de los servicios de publicidad formal en los distintos Registros como es el caso del Registro de Predios, Registro de Personas Jurídicas y Registros de Personas Naturales.
2. Los Plenos Registrales que aprueben precedentes de observancia obligatoria no están restringidos a los actos de inscripción, sino también a los servicios de publicidad.
3. El ámbito legal de la publicidad registral se encuentra constituida por la Constitución Política del Estado, por el Código Civil, por el TUO del RGRP y por la Ley de Procedimientos Administrativos.
4. El Registro es el medio por el cual se incorporan ciertos actos o derechos inscribibles, en cambio la publicidad tiene como finalidad dar a conocer las situaciones jurídicas incorporadas al Registro, exteriorización que se otorga con certeza plena de sus efectos.
5. La publicidad registral puede ser definida como aquella que permite la exteriorización de las diferentes situaciones jurídicas incorporadas al Registro, posibilitando la cognoscibilidad por los terceros.
6. La interpretación correcta que debe efectuarse del artículo 2012 del Código Civil es que dicha norma garantiza la posibilidad de conocimiento que tenemos del contenido de las inscripciones y no del conocimiento mismo.
7. La publicidad que se reconoce en nuestra legislación es una publicidad abierta, esto es, sin necesidad de acreditar ni mencionar ante el Registrador Público u Abogado Certificador el legítimo interés que se tenga al solicitar un servicio de publicidad, salvo excepciones previstas en la norma.

8. La existencia de títulos pendientes al momento de expedir un servicio de publicidad no constituirá un obstáculo para la expedición del certificado.

9. En la expedición de un Certificado Registral Inmobiliario no deben ser tomados en cuenta los asientos que hubieran quedado enervados con la sentencia de nulidad de un acto jurídico.