

FORMA Y CONTENIDO DE LAS INSCRIPCIONES

Título I: Aspectos generales

■ Artículo 13. Contenido del asiento de inscripción

El asiento de inscripción, sin perjuicio de los requisitos especiales que para cada clase determina este reglamento, contendrá:

- a. La naturaleza y la extensión o alcances del acto o derecho que se inscribe.
- b. La existencia de condición, plazo, limitación, cláusula resolutoria expresa, así como los demás datos relevantes para el conocimiento de terceros, cuando consten en el título y siempre que por sí mismos no den lugar a asientos independientes.
- c. El precio o la valorización, cuando corresponda.
- d. La designación de la persona a cuyo favor se extiende la inscripción y la de aquella de quien procede el bien o derecho, cuando corresponda. En los casos en los que se transfiera cuotas ideales deberá precisarse dicha circunstancia, así como hacerse mención expresa del transferente.

Cuando se trate de persona natural se indicará los nombres y apellidos, nacionalidad en caso de no ser peruana, el estado civil y el número de documento de identidad o la circunstancia de ser menor de edad. Si el adquirente es casado, la indicación de haber adquirido el predio en calidad de propio, de ser el caso.

En los casos en que la adquirente sea la sociedad conyugal, se indicará dicha circunstancia así como los datos de cada cónyuge conforme al párrafo anterior.

Tratándose de personas jurídicas, se indicará su denominación o razón social y la partida registral del registro de personas jurídicas donde corre inscrita, de ser el caso.

- e. La indicación precisa del documento en el que consta el acto o derecho materia de inscripción.
- f. El nombre del juez, funcionario público o notario que autorice el título en mérito del cual se efectúa la inscripción y, cuando corresponda, el del verificador.

En los asientos de inscripción relativos a predios ya registrados se omitirán las circunstancias que ya consten en la partida.

La Sunarp podrá establecer formatos predeterminados que permitan ingresar los datos relevantes del asiento de inscripción en el sistema automático de procesamiento de datos.

Comentado por:

Manuel Alejandro Mallqui Luzquiños

Para abordar el tema que nos hemos propuesto desarrollar, debemos partir de la noción de asiento de inscripción, la causa que lo origina, los efectos jurídicos que son consustanciales al mismo y el por qué se optó por establecer las características de su contenido, como lo podemos advertir del artículo 13 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Acerca del asiento de inscripción

En general, el concepto de asiento de inscripción se manifiesta de manera abstracta, pues no puede limitarse solamente a los datos que contiene cada uno de ellos dentro de la partida registral; hay que entenderlo como un resultado, el producto de un proceso de calificación que le atribuye un funcionario público, que en este caso es el registrador. Además, de los efectos jurídicos trascendentes para los terceros y el tráfico jurídico. En términos generales, no podríamos pensar el asiento de inscripción sin la partida registral, que es el documento, sea físico (tomo o ficha) o electrónico, donde se encuentra inscrito el inmueble, en estos casos⁴²; siendo la concreción de los actos jurídicos, que en materia inmobiliaria, son de naturaleza real, llevados al Registro.

Estas ideas son importantes, puesto que si partimos de la idea de que el Registro tiene como finalidad la publicidad, sea formal o material⁴³, sobre las diversas situaciones jurídicas de carácter real, la extensión de los asientos de inscripción son la parte sustancial de aquella publicidad. En resumidas cuentas, se publicita el contenido de la partida que está conformado por los asientos registrales. Señala Chico y Ortiz que “al escribir sobre el folio, con los requisitos que la Ley señala, el texto redactado por el registrador, dicho folio queda convertido en documento público en el que, con el fin de que pueda conocerlo aquél o quienes interese, resulta recogido el hecho registral⁴⁴”.

Es a partir de la forma cómo se llevan los asientos de inscripción que podemos entender el sistema al cual se encuentra adscrito el Perú. Resulta obvio que el artículo 13, que estamos analizando, nos conduce inmediatamente al sistema de inscripción y no el de transcripción. No es reproducir el documento o título de manera integral, sino un extracto, el contenido o circunstancias jurídico - reales que sean esenciales para la finalidad del Registro, que es la publicidad registral. Por tanto, el eje sobre el que se desarrolla la función institucional del Registro es la calificación, que conlleva a la inscripción y por ende, al asiento de inscripción, siendo esta práctica relevante, trascendente.

El artículo 13 del Reglamento del Registro de Predios

Pasaremos por tanto, a examinar el artículo 13 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de manera general, a fin de dar cuenta de la trascendencia de cada uno de sus incisos.

En el inciso «a» se regula como requisito del contenido del asiento la naturaleza, extensión o alcances del acto o derecho que se inscribe. Es evidente que la redacción de este artículo nos lleva a la idea de título en sentido material, como parte del procedimiento registral⁴⁵. El sentido material de título resulta el fundamento que suscita o produce el origen de la mutación de un derecho, que puede darse a través de un acto jurídico, un mandato legal, un acto administrativo o una orden judicial. En tanto que el sentido formal no es más que el medio que lo representa. En la transferencia de un inmueble, por ejemplo, la causa o fundamento puede ser la compraventa, en tanto que la escritura pública constituye el medio por el cual se expresa y lo contiene. No entraremos al análisis del sistema de transferencias que forma parte de nuestro ordenamiento jurídico, siendo este de

42 El Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos define a la partida registral en su artículo 6: “La 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”.

43 La publicidad material entendida como aquella que otorga el Registro respecto de los diversos actos o derechos inscritos; en tanto, la publicidad formal es aquella que garantiza que toda persona tiene acceso al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales.

44 Chico y Ortiz, tomo I. pág. 662.

45 “La doctrina jurídica ha distinguido las dos grandes acepciones en que debe ser entendido el título: material y formal. La primera no es más que la causa o razón justificativa de la adquisición del derecho o de su modificación o extinción. La segunda se refiere al documento en el cual se hace constar la causa del pacto o contrato que debe inscribirse”. Chico y Ortiz. Tomo I, pág. 488.

carácter consensual, ya que debemos partir de que el procedimiento registral tiene un carácter instrumental, pues el propósito es inscribir títulos y dar publicidad de ellos a terceros, generar la denominada cognoscibilidad general. En resumidas cuentas que los derechos que acceden al Registro se conviertan en oponible. En el caso de la transferencia forzosa del derecho de la propiedad privada a favor del Estado y en razón de necesidad pública o seguridad nacional, el título material o la causa será la expropiación. En tanto que el título formal será la ley autoritativa dada por el Congreso y la norma legal que la ejecuta⁴⁶, contenida en una escritura pública o formulario registral respectivo⁴⁷. Tratándose de casos de jurisdicción, cambio de la misma, este constituye el título causal de carácter administrativo, siendo la resolución municipal, el certificado de jurisdicción expedido por la municipalidad competente el título formal⁴⁸. La medida cautelar de embargo dictada por el órgano jurisdiccional es la causa de la inscripción de la afectación de los predios, el título en sentido material; mientras que el parte judicial que contiene la resolución el título formal.

Si bien es cierto, la importancia de la inscripción radica en la parte formal, pues el documento es la prueba instrumental de los actos o negocios jurídicos, que sustentan las diversas mutaciones jurídicas o afectaciones plasmadas en los asientos registrales, esto no es tan cierto. Puede interpretarse del artículo 7 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos tal afirmación; sin embargo no se excluye la causa en que se funda el acto inscribible, y que por tanto es una condición para la atribución que tiene el registrador de calificar este aspecto⁴⁹.

En el inciso «b» del artículo materia de comentario, es importante resaltar que habrá condiciones contenidas en el título que deban ser materia de inscripción y puestas en el asiento registral, como otras que por el hecho de provenir de la ley tiene implícito el requisito de publicidad y de eficacia de las mismas, o también de que estas hayan caducado y que por tanto no cumplirían ya su propósito. En este último caso, por ejemplo, no resultaría trascendente publicitar “en el Registro las condiciones esenciales de adjudicación de tierras para la Reforma Agraria, debido a que las normas que las sustentan han sido derogadas⁵⁰”. Al respecto, si bien aquellas cláusulas constan al dorso del título traslativo de dominio, que no fueron puestas en el asiento y vía rectificación se solicita se inscriban, señalando condiciones esenciales que el adjudicatario debe cumplir, como es trabajar las tierras en forma directa, no gravar por ningún concepto el predio y demás bienes adjudicados sin autorización de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, etc., ya no son necesarias y no tienen efecto jurídico — registral frente a terceros. Más aún, si las normas que las sustentaban, como el decreto ley 17716 y otras relacionadas ya no se hayan vigentes. El Tribunal considera a la vez que estas condiciones resolutorias que provenían del mandato de la ley, “con efectos *erga omnes* similares a la publicidad registral, resultaban oponible no solo frente al adjudicatario, sino también frente a cualquier tercero que adquiriera algún derecho de él, aunque no obren inscritas en el Registro”, razón por la cual no era necesaria su inscripción, bastando solo con publicitar la naturaleza de la adjudicación. Por último, si a partir del decreto legislativo 653 el Estado se convertía en un ente garantista de la propiedad agraria, permitiendo la libre transferencia de las tierras a terceros, sin las restricciones que la Ley de Reforma Agraria imponía, aquellas condiciones resolutorias quedaron sin efecto, siendo ilógico que vía rectificación consten en el asiento registral y se publiciten.

Por otro lado, como ya mencionáramos, el Tribunal Registral ha sostenido que no es necesario incorporar al asiento registral datos que no sean relevantes para el conocimiento de terceros: es decir, que pudiendo constar en el título, aquellos no resultan trascendentes, pues existiendo un mecanismo de publicidad alterno, como es la respectiva ley, no aporta en lo absoluto para el tráfico jurídico inmobiliario.

El inciso «c» del artículo 13, relacionado con el precio y la valorización del bien, resulta también importante para efectos de la descripción del contenido del asiento de inscripción. Este artículo podemos concordarlo con el 93 del mismo Reglamento que establece que “en el asiento de inscripción de compraventa se consignará la circunstancia de haberse pagado total o parcialmente el precio.

46 Artículos 4 y 7 de la Ley de Expropiaciones N° 27117.

47 Art. 113 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

48 Art. 90 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

49 El Tribunal Registral en su resolución N° 1493-2013-SUNARP-TR-L: “Pese a estar inscrito en un rubro distinto, el contenido del asiento se presumirá cierto y producirá todos sus efectos, prevaleciendo la naturaleza del acto inscrito sobre la indicación del rubro, sin perjuicio de su rectificación”.

50 Resolución N° 542-2012-SUNARP-TR-T de fecha 17 agosto de 2012.

En este último caso, se extenderá simultáneamente el asiento de inscripción de la hipoteca legal respectiva, salvo renuncia expresa, o se hará constar en el asiento de inscripción de la compraventa".

Sin ánimo de entrar a un estudio detallado del contrato de la compraventa, el Reglamento del Registro de Predios resalta una de sus características principales, como es la onerosidad, pues tanto el vendedor como el comprador pretenden buscar una utilidad y a la vez una carga de carácter económica. El primero se desprende del bien y el segundo del dinero. Pero por qué la exigencia de consignar si esta circunstancia, la del pago o la consignación del precio, se ha realizado de manera total o parcial. Ello se deriva de un mandato imperativo del Código Civil y de la garantía que el sistema jurídico ofrece al acreedor, en este caso vendedor, cuyo precio no haya sido cancelado totalmente por parte del comprador. Esta garantía se inscribe de pleno derecho y de oficio bajo responsabilidad del registrador. Claro que existen situaciones especiales en las cuales el registrador deberá realizar un análisis más allá de la simple constatación de la aceptación del pago total del precio de venta por parte del vendedor, pues existen otros medios como acreditarlo. En el caso que el precio haya sido pagado mediante cheque y en el contrato se estipuló claramente que se ha producido todos los efectos del pago, no se inscribirá la hipoteca legal. Caso contrario, es obvio que deberá procederse inscribiendo dicho gravamen⁵¹.

Situación similar ocurre con el contrato de donación, donde de acuerdo al artículo 1625 del Código Civil se establece una forma *ad solemnitatem* para los bienes inmuebles, la cual debe hacerse por escritura pública, con indicación individual del bien, de su valor real, entre otros. Por tanto, para la existencia del acto de la donación, así como del anticipo de legítima, es necesario que se cumpla con la forma prescrita por dicho cuerpo normativo. Su inobservancia se encuentra sancionada con la nulidad⁵².

El inciso «d» resulta obvio a todas luces dada la finalidad propia del Registro, que es la publicidad registral. Pues en un acto por el cual haya algún adquirente, algún titular de un derecho real que traiga como consecuencia la facultad de disponer posteriormente de los bienes representados en la partida registral, es necesario consignar la calidad de interviniente. Por ejemplo, el nombre completo del comprador, sea persona natural o jurídica; así también, a favor de quién se inscribe alguna carga o gravamen, ya que los efectos jurídicos se retrotraerán a la fecha en que esta fue registrada. El reglamento se pone en supuestos descriptivos de la persona designada, a cuyo favor se extiende la inscripción, pues añade que en caso de personas naturales es necesario indicar la nacionalidad si no es peruano, el estado civil y el número de documento de identidad. En tanto, que al ser personas jurídicas, se debe indicar el número de partida registral donde consta su inscripción. En este último caso, es importante consignar esta información, pues en la partida del Registro de Personas Jurídicas podrá investigarse quién o quiénes son los representantes de la misma, sus atribuciones, vigencia o período de su mandato.

En síntesis, resulta importante comprender el porqué de cada uno de los requisitos que se han regulado para extender el asiento de inscripción, en función de la finalidad de la publicidad registral, de los efectos jurídicos producidos a raíz de la inscripción. La jurisprudencia registral nos ha demostrado que no es gratuito regular su contenido, dada la trascendencia que puede tener en cada caso particular, resolviendo de manera administrativa situaciones jurídicas que permitirán garantizar la fe pública registral, la oponibilidad de los derechos producto de la inscripción y la legitimidad de los asientos.

51 Resolución del Tribunal Registral N° 005-2002-ORLC/TR del 09 de enero de 2002.

52 Resolución del Tribunal Registral 148-2014-SUNARP-TR-L del 24 de enero de 2014.