

■ Artículo 2. Del Registro de Predios

El Registro de Predios es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble, en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales.

Comentado por:

Max Panay Cuya

Antecedentes normativos

El antecedente inmediato del enunciado normativo bajo comentario es el artículo 2 del abrogado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por la Resolución 248-2008-SUNARP-SN, cuyo texto es idéntico al vigente. Asimismo, de manera mediata, tiene como antecedente el artículo 2 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 540-2003-SUNARP-SN, con la diferencia que en este último reglamento el enunciado normativo concluía con la expresión “(...) respecto de predios urbanos y rurales”.

Más lejano es el abrogado Reglamento de Inscripciones que fuera aprobado por el Acuerdo de la Sala Plena de la Corte Suprema del 17 de diciembre de 1936, cuyo contenido también puede ser considerado dentro de los antecedentes, pues en el artículo 1 se establecía lo siguiente: “Son inscribibles todos los bienes y derechos sobre inmuebles conforme al Código Civil. También son inscribibles los actos y contratos que modifiquen o extingan esos derechos”.

El enunciado normativo como definición:

Las definiciones tienen como pretensión reducir la discrecionalidad del intérprete, porque toda definición tiene límites de carácter lógico (no todos los vocablos pueden ser definidos), semántico (es necesario atribuir un significado) y estructural (determinar si expresan verdaderas normas o si prevalecen en caso de conflicto entre normas) que no permiten eliminar la discrecionalidad. Así, las definiciones, al parecer, cumplen una función muy limitada y queda en el ámbito de la cultura jurídica problematizar sobre su relevancia (o no) y la fuerza comparativa con los otros tipos de normas jurídicas (Tarello, 1980, pp. 156-157). El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios las considera útiles al incorporar definiciones como ocurre en el artículo bajo comentario.

El artículo 2 contiene un enunciado normativo que presenta una definición legal del término “Registro de Predios” mediante la enumeración de sus características: a) registro jurídico, b) perteneciente al Registro de Propiedad Inmueble, c) donde se inscriben los actos o derechos a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, y d) donde se inscriben los actos o derechos a los que se refiere las normas administrativas y demás normas especiales.

a) Registro Jurídico:

En principio, la doctrina contrapuso los Registros “Jurídicos” y los “Administrativos”, pero las críticas no tardaron en presentarse porque, en sentido amplio, los Registros comparten los caracteres de ser “jurídico” y “administrativo”. Con estas objeciones en consideración, para explicar la distinción se recurre al Proyecto Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes (elaborado en el II Congreso Internacional de Derecho Registral realizado en la ciudad de Madrid en el año 1974), cuyo artículo 11.1 señala que: “A todos los efectos legales, se presumirá que los derechos inscritos en el Registro Jurídico de Bienes existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo”, es decir, el carácter jurídico se presenta por los efectos del registro que sirven de garantía o seguridad sobre los derechos publicados (seguridad jurídica); a diferencia de los Registros Administrativos en donde predomina el carácter informativo (Manzano Solano y Manzano Fernández, 2008, p. 110).

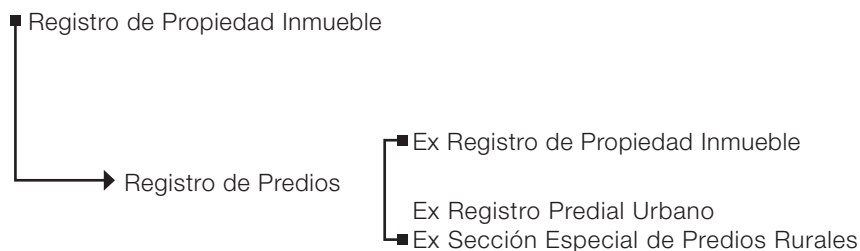
En efecto, la inscripción en un Registro “Jurídico” produce efectos sustantivos en los derechos que son publicados como la presunción de exactitud, la oponibilidad del derecho inscrito o la fe pública registral de quien adquirente e inscribe su derecho confiado en la información del registro. Los registros administrativos tienen una simple finalidad de inspección, control o fomento (Gómez Gállego y Del Pozo Carrascosa, 2006, p. 18).

b) Pertenece al Registro de Propiedad Inmueble:

El Registro de Propiedad Inmueble, aunado con el Registro de Personas Jurídicas, el Registro de Personas Naturales y el Registro de Bienes Muebles, conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos (Sinarp). En un peldaño abajo, el Registro de Predios es un registro integrante del Registro de Propiedad Inmueble, así como lo son el Registro de Concesiones para explotación de Servicios Públicos y el Registro de Derechos Mineros –artículo 2– (Ley 26366, 1994), entre otros.

La configuración de los registros antes descrita no fue de esa manera desde el inicio. El Registro de Predios antes era denominado “Registro de Propiedad Inmueble” y, en virtud de la Ley 27755 (2002), se unifican el Registro de Propiedad Inmueble, el Registro Predial Urbano y la Sección Especial de Predios Rurales en el denominado “Registro de Predios”. Asimismo, se requirió de la modificación en la conformación de los Registros que integran el Sistema Nacional de los Registros Públicos, creado mediante Ley 26366 (1994), para precisar que el “Registro de Predios” forma parte del “Registro de Propiedad Inmueble”. Esta unificación en el Registro de Predios fue concretada el 16 de junio de 2004 cuando la Superintendencia Nacional Registros Públicos dispuso su funcionamiento en cada una de las Oficinas Registrales (Resolución 245-2004-SUNARP-SN, 2004).

■ Sistema Nacional de los Registros Públicos ■



De esa manera, el “Registro de Propiedad Inmueble” deja de considerarse exclusivamente para los predios y se convierte en una categoría general que contiene al “Registro de Predios”, entre otros Registros (Derechos Mineros, Concesiones para la explotación de Servicios Públicos).

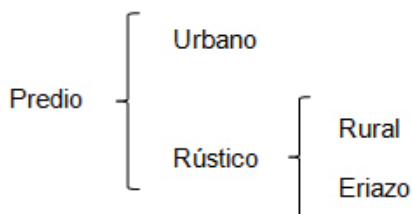
En el ámbito informático, la unificación en el Registro de Predios es una tarea pendiente al coexistir aún dos sistemas informáticos: el Sistema Automatizado del Registro Predial Urbano (SARP) y el Sistema de Información Registral (SIR).

c) Donde se inscriben los actos o derechos a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil:

En el Registro de Predios se inscriben los actos o derechos sobre el predio mediante la organización de la partida registral (como unidad de dicho registro) y en función al folio real, es decir, por cada predio se abre una partida registral para extender todas las inscripciones ordenadas de acuerdo con su contenido en los siguientes rubros: los antecedentes (cuando proviene de otra partida) o si se trata de la primera inscripción, la descripción del predio, los títulos de propiedad, las cargas y gravámenes, las cancelaciones de las cargas y gravámenes, y otros –artículos 4 y 5 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios– (Resolución 097-2013-SUNARP-SN, 2013).

Sobre el predio, su descripción y las eventuales modificaciones se inscriben en el rubro B; y en cuanto a los actos o derechos, conforme se trate de la propiedad, las cargas y gravámenes, o las cancelaciones de estas últimas, se inscriben en los rubros C, D y E, respectivamente.

La palabra “predio” proviene del latín praedium y es definido como una porción de terreno cultivado, finca agrícola o casa para habitar (Real Academia Española, 2016). En la descripción debe indicarse si es urbano o rústico, y en este último caso, si el predio es rural o eriazo.



Definir el predio como porción implica necesariamente su individualización mediante la delimitación del espacio que lo comprende (delimitación física de su contorno) estableciendo los linderos, según el siguiente detalle –artículo 19 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios– (Resolución 097-2013-SUNARP-SN, 2013):

En caso de predio urbano: el área, linderos, medidas perimétricas y colindancias, así como la ubicación georeferenciada a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, siempre que se cuente con dicho dato; la calle y numeración o lote, manzana, etapa, urbanización, sector, zona o grupo; así como cualquier otra circunstancia que sirva para distinguirlo de otro.

En caso de predio rural: el código de referencia catastral, área expresada en hectáreas (hás.) y perímetro expresado en metros (m); el centroide y ubicación georeferenciada a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, en caso de contarse con este último dato; el nombre del predio, sector, valle de ser el caso, los linderos y medidas perimétricas en el supuesto de ser una zona no catastrada, así como cualquier otra información que lo identifique.

Los requisitos técnicos están desarrollados en la Directiva 03-2014-SUNARP-SN, que precisa los actos inscribibles en el Registro de Predios y en otros registros que requerirán informe previo del área de catastro para acceder a su inscripción, así como los requisitos que deben contener los planos y memorias descriptivas (Resolución 189-2014-SUNARP-SN, 2014).

De otra parte, señalar que en el Registro de Predios se inscriben los “actos o derechos”, implica que en el reglamento no se adopta una postura excluyente en el sentido si el objeto de la publicidad contenida en el registro es sólo el acto jurídico (título material), por ejemplo, el contrato de compraventa; o sólo el derecho subjetivo que tiene como fuente a dicho acto jurídico, por ejemplo, el derecho de propiedad adquirido en virtud del contrato de compraventa.

El ordenamiento jurídico no permite a los particulares adoptar la decisión sobre los derechos subjetivos que pueden acceder a los Registros Públicos para ser objeto de la publicidad registral, debido a que, la ley –característica compartida con legislaciones de otras latitudes– determina taxativamente los derechos subjetivos comprendidos en la institución registral: los derechos reales, sus modificaciones o limitaciones, así como determinados derechos personales como los que tienen como fuente el contrato de opción, el contrato de arrendamiento, así como otros establecidos expresamente por ley. La doctrina comúnmente denomina esta característica como la tipicidad legal (numerus clausus) de los actos inscribibles.

La doctrina española ha discutido por mucho tiempo lo que es materia de publicidad registral en el asiento de inscripción, concretamente, si se publica el derecho, o de lo contrario, se publica el título que lo sustenta.

Si acudimos al dato legislativo llegaremos a la conclusión que no se aporta mayores alcances a fin de obtener una respuesta definitiva, por cuanto, emplea de manera indistinta referencias al “acto” (entendiéndolo como “acto jurídico”) o al “derecho” (entendiéndolo como “derecho subjetivo”). Así ocurre si se revisa el artículo 2019 del Código Civil peruano, pues señala que se inscriben los “actos” y contratos que constituyan, declaren, transmitan, extingan, modifican o limitan los “derechos” reales sobre inmuebles (Decreto Legislativo 295, 1984).

En realidad, se trata de categorías jurídicas necesariamente vinculadas: los derechos subjetivos tienen como fuente o sustento la celebración de un acto jurídico negocial (contrato) en los supuestos de transmisión de derechos intervivos.

El ordenamiento jurídico peruano, siguiendo la experiencia española, considera que en el asiento de inscripción debe constar la información del titular del derecho, el derecho y el título (acto) que lo sustenta. Razón por la cual, el derecho subjetivo –contenido en el asiento de inscripción– es materia de la publicidad registral, sin perjuicio que también sea posible obtener la información del título (acto) que lo sustenta. Dicho en otras palabras, la publicidad registral gira en torno al derecho subjetivo y, por ende, a conocer el titular de ese derecho y el fundamento del mismo (acto jurídico negocial).

Concretamente, en el artículo 2019 del Código Civil peruano se establecen los siguientes derechos subjetivos que pueden ser objeto de la publicidad registral: los derechos reales, con excepción de la posesión –artículo 2021 del Código Civil peruano–, y los derechos personales cuya fuente es el contrato de arrendamiento o el contrato de opción. Con mayor detalle, se presenta la siguiente descripción: i) los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales, ii) los pactos que tienen trascendencia real como la reserva de propiedad, la retroventa, las restricciones a las facultades del titular con derecho inscrito, iii) el cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados iv) las medidas cautelares dictadas en sede judicial, así como las resoluciones judiciales sobre actos o contratos inscribibles, y v) los derechos personales que tienen como fuente el contrato de opción y el contrato de arrendamiento.

Lo antes comentado tiene como presupuesto que los derechos subjetivos pueden ser clasificados o distinguidos entre derechos reales y derechos personales. La doctrina francesa, bajo la figura jurídica del “patrimonio” de la persona, señala que está conformada por dos clases de derechos subjetivos: reales y personales.

Eugene Gaudemet (2000), bajo una concepción liberal, explica que la persona en el derecho real:

(...) tiene sobre la cosa una potestad directa, más o menos completa, pero en la medida en que existe, absoluta, que se ejerce sin ayuda de nadie y sin que se requiera, para obtener de ella todas las ventajas económicas que implica, que haya que recurrir a una persona obligada a proporcionar esas ventajas (...). (P. 17).

Y por el derecho personal, la persona puede:

(...) exigir de una persona determinada, una prestación, un hecho o una abstención. Para el acreedor, es un derecho de apremio contra el deudor; y por parte de éste último, es una necesidad jurídica a la que está sometido. Es un vínculo entre dos personas, siendo una de ellas sujeto activo, y la otra, sujeto pasivo del derecho personal (Gaudemet, 2000, pp. 21-22).

A pesar de que el derecho personal o derecho de crédito en el ámbito de la *lex mercatoria* se elevó a la condición de cosa mueble o mercadería, la pertinencia de la distinción entre los derechos reales y personales tiene actualidad, porque en realidad el derecho personal (o crédito) no es más que una promesa o expectativa de pago. En efecto, la economía financiera nos devolvió a esa realidad cuando los productos financieros se expandieron más de la expectativa razonable de la riqueza real futura:

El hecho es que tomó una crisis financiera que sorprendió al mundo al darse cuenta de que, bajo el nombre de productos financieros, solo habían comprado metáforas. Las supuestas nuevas propiedades, que habían pagado en efectivo, se habían disuelto en el aire. En sus manos, como testimonio del mundo de las cosas, solo quedaba una hoja de papel inútil (Galvano, 2010, p. 246).

d) Donde se inscriben los actos o derechos a los que se refiere las normas administrativas y demás normas especiales:

Este apartado se refiere a las disposiciones normativas administrativas y especiales que establecen de manera expresa los actos inscribibles en el Registro de Predios. Por ejemplo, en el artículo 32 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala como acto inscribible (mediante la extensión de una anotación preventiva en la partida registral del predio) el Certificado de Zonificación y Vías y los Certificados de Factibilidad de Servicios siempre que se encuentren vigentes, de conformidad a lo establecido en la Ley 29090.

Referencias Bibliográficas

- Galgano, F. (2010). *Le inside del linguaggio giuridico. Saggio sulle metafore nel diritto*. Bologna: Il Mulino.
- Gaudemet, E. (2000). *Teoría general de las obligaciones* (Tercera ed.). (P. Macedo, Trad.) Mexico: Porrúa.
- Gómez Gáligo, F. J., & Del Pozo Carrascosa, P. (2006). *Lecciones de derecho hipotecario* (Segunda ed.). Madrid: Marcial Pons.
- Manzano Solano, A., & Manzano Fernández, M. d. (2008). *Instituciones de derecho registral inmobiliario*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantil de España.
- Tarello, G. (1980). *L'interpretazione della legge*. Milano: Giuffrè editore.