

■ Artículo 3. De los principios registrales

Son aplicables al Registro de Predios los principios registrales contenidos en el Código Civil y en el Reglamento General de los Registros Públicos.

Comentado por:

Cecilia Vega Mejía

El artículo en referencia ha tenido el mismo tenor y el mismo numeral, desde que se aprobó el I Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que se aprobó con la Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN del 17 de noviembre de 2003. Tanto el actual reglamento como el referido con anterioridad tiene como referencia el Código Civil y el Reglamento General de los Registros Públicos.

Al ser uno de los artículos primigenios del reglamento, nos podemos percatar que estamos ante la piedra angular de todo el sistema registral, al cual se adscribió nuestra legislación que, si la observamos detenidamente, ha ido modernizándose conforme a las exigencias de la realidad.

Pues bien, si hacemos un análisis de los principios registrales, no podemos soslayar lo que la doctrina española nos presenta, porque después de todo es justamente de ella de quien se ha nutrido nuestra legislación. Antes, debemos tener claro que la inscripción es declarativa, tal como nos informa Puig (1989), ya que “tiene una función rectificadora del contenido del registro, pues la modificación se ha producido fuera del mismo” (Puig, 532). Asimismo, para tener un acercamiento a la naturaleza jurídica de los principios citamos a dos doctrinarios: el primero, Lacruz (1984) quien nos “da a conocer sobre el tema las líneas esenciales de lo que podríamos llamar ‘ideas fuerza’” (Lacruz, 48). El segundo es Pau Pedrón (2001) quien sostiene que “son principios de derecho positivo o pensamientos directores de una determinada regulación, cuya eficacia procede de la ley que los recoge y no de un (pretendido o posible) valor que expresen” (Pau Pedrón, 179). Por tanto, podemos decir que su trabajo es el de ser orientadores y como tales pueden estar presentes en cada uno de los artículos que el reglamento ha desarrollado.

Para poder comprender mejor sobre estos pilares, Pau Pedrón incide en distinguir entre principios requisito, fundamento y principios efecto. El tracto sucesivo y la calificación son los dos fundamentos de la eficacia de la inscripción, pues sin ellos no tendría sentido la prioridad, la legitimación y la fe pública. De la manera como nos ha orientado el autor y la tesis a la que nos hemos adherido, procederemos a analizar el principio de tracto sucesivo, que se encuentra en el artículo 2015 del CC y en el VI del Título Preliminar (en adelante TP) del Registro General de los Registros Públicos, entendido como el entronque de las situaciones jurídicas que se dan a nivel extrarregistral, que como eslabones de una cadena deberán unirse al momento de acceder a un registro. Es uno de los primeros pasos que se da en el momento de la calificación. En el trabajo de la calificación se procede a la verificación de la legalidad de los documentos que lo realiza el registrador, quien posee la autonomía, por cuanto se trata de un registro jurídico y no de un mero registro administrativo.

Para García García (2005), “la titulación es más bien la prueba del acto o contrato a que se refiere el asiento registral y no el objeto del mismo. Nos queda claro que el documento será, en su momento, el medio de prueba” (García, 337).

Para ser más incisivos citaremos a Moisset (2015), quien manifiesta que “el registrador debe examinar los presupuestos materiales y formales para la inscripción” (Moisset, 102). Claro está que esos presupuestos no siempre van a ser aplicados a todos los documentos. En esto siempre hubo debate, pues nos referimos a los documentos que vienen de la sede judicial, que conforme lo podemos interpretar de la lectura del Código Civil en el artículo 2011 en concordancia con el artículo V del Título Preliminar del Registro General de los Registros Públicos, el registrador podrá

solicitar aclaraciones o información complementaria que precise. De manera que el juez tome sus decisiones dentro del fuero que se maneja, como es el de la jurisdicción. De igual forma, con los documentos que vienen desde la sede administrativa, dada la existencia de distintos órganos administrativos, la labor de calificación es más rigurosa. Para terminar el comentario, citamos a Roca (1997), quien manifiesta “en su actividad jurídica al registrador en su punto culminante de la definitiva decantación y acomodación de factores, además interpreta, califica y establece consecuencias jurídicas” (Roca, 19).

En relación de los principales requisitos, siguiendo al maestro Pau, tenemos el principio denominado titulación auténtica y el de rogación. La doctrina española la denomina titulación pública, que concuerda con el artículo 2010 del CC y el artículo III del TP del Registro General de los Registros Públicos (para mayor comprensión de los documentos que pueden acceder al registro lo podemos verificar de la lectura de los artículos que van del 6 al 10 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en paralelo con los artículos 8 al 11 del Registro General de los Registros Públicos y el artículo 235 del Código Procesal Civil (en adelante CPC). Pero como la realidad ha superado las barreras de los documentos, estos, actualmente, se pueden realizar a través de medios informáticos con dos objetivos fundamentales: superar los problemas de autenticidad y su certificación. El trasiego de la vida misma exige que todos los registros puedan acceder a la calificación de documentos informáticos más pronto de lo que se espera.

Respecto al principio de legitimación, se encuentra desarrollado en los artículos 2013 del CC y VII del TP del Registro General de los Registros Públicos y tienen concordancia con el artículo 46 del Registro General de los Registros Públicos. La lógica que utiliza Pau (2001) es “como a todo asiento le precede el tracto sucesivo y la calificación, todo asiento ha de considerarse exacto y válido” (Pau, 188). Al respecto, podemos decir que esto podría valer para un sistema constitutivo, pero para uno declarativo, si bien no siempre la exactitud va a venir de la calificación que puede ser muy rigurosa, la realidad extrarregistral es la que no se puede convalidar y es la que la diferencia del sistema que hemos adoptado. Asimismo, se complementa con lo dispuesto en el artículo 2013 del CC y se presume cierto o exacto y producen todos sus efectos mientras no se rectifiquen o se declare su invalidez realizada por el Poder Judicial o mediante la actual Ley N° 30313, que incluye el laudo firme. Además, la mencionada ley adiciona un segundo párrafo mediante el cual establece los lineamientos de la denominada Ley de Oposición al procedimiento de inscripción registral, en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentos.

De esta manera, el registro como institución busca cumplir su misión renovada: inscribir y publicitar actos, contratos, derechos y titularidades de las personas de manera oportuna, inclusiva, transparente, predecible y eficiente, para que de esa manera la seguridad jurídica quede a salvo.

Para Manzano (2008) “es uno de los principios que pone en manifiesto la eficacia sustantiva de la publicidad registral. A su turno, García García (2005) señala en cuya virtud los asientos del registro se presumen exactos y veraces y, como consecuencia de ello, el titular registral reflejado en los mismos se le considera legitimado” (Manzano, 583).

Cuando nos referimos a la fe pública registral, desarrollada en el artículo 2014 del CC y 8 del TP del Registro General de los Registros Públicos, Chico y Ortíz (2000) afirma que “con este principio se paraliza las acciones de nulidad y reivindicatorias frente al tercero adquirente de buena fe, al que se mantiene en su adquisición” (Chico, 227). Asimismo, tanto Díez Picazo como García y García (2005) opinan que “se trata de una verdadera adquisición a *non domino*, cualesquiera que sean las vicisitudes por las que la relación jurídica real atravesase y cualesquiera que sean los derechos y acciones que extrarregistralmente puedan existir, así el tercero adquiere el derecho que el registro publica y en la medida y con la extensión con que el registro lo publica” (García, 361). En nuestro caso, el ordenamiento sustantivo se refiere a la protección que se realiza al tercero que adquiere a título oneroso y de buena fe. Mediante la Ley 30313 modificó el presente artículo incluyéndose en su redacción la revisión que debería realizarse sobre no solo los asientos, sino también sobre

los títulos archivados; situación que permanecía latente dadas las sentencias del Poder Judicial y las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral. Entre tanto, se mantiene la controversia sobre la naturaleza del título adquisitivo del tercero adquirente, sobre si se trata de una adquisición *ex lege* (por mandato de la ley) que sacrifica al verdadero propietario. Además, en el artículo 46 del Registro General de los Registros Públicos, en su segundo párrafo, se puede advertir que: “la inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes”. De manera que el documento del tercero deberá ser válido y con el añadido de tener buena fe. Este último concepto no ha sido desarrollado por la normativa sustantiva, por eso se recurre a la doctrina como Chico y Ortiz (2000), quien desarrolla todo un capítulo sobre la buena fe y llega a establecer que “se deberá analizar la medida en que el sujeto operó con la diligencia normalmente exigible en esta situación y dilucidar si con esa normal diligencia el error pudo y aún debió desvanecerse” (Chico, pág. 262). Sobre la adquisición a título oneroso se justificaría en el hecho de que hubo un desprendimiento económico, por tanto redundaría en un sacrificio económico de este tercero. Sobre las inexactitudes que pudieran presentarse en el registro y al ser nuestro sistema declarativo, se presume lo exacto del mismo; sin embargo, Chico y Ortiz (1994) refiere sobre la “integridad” diciendo: «Si al adquirente se le presume de buena fe, es preciso que la presunción de conocimiento registral se extienda a la exactitud y a la integridad, pues de lo contrario no podría presumirse aquella» (Chico, 42). Incluso enfatiza, el autor, que la integridad se defiende con el principio latino de la inoponibilidad. Este principio, si bien no está plasmado en un artículo como tal, se deduce de una interpretación sistemática de los artículos 2022, 2034 y 2038. Al respecto, García García (2005) refiere que “la función del principio de inoponibilidad es similar a la del principio de inscripción constitutiva, pero sin los inconvenientes de la constitutiva” (García. 31). Y lo dice más brevemente, lo no inscrito no perjudica al que ha inscrito.

Sobre el principio de prioridad regulado en el artículo 2016 y 2017 del CC y artículos 9 y 10 del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, nos centraremos en la prioridad excluyente, por cuanto es la que marca el inicio y además el orden del registro respecto del folio real donde será realizado la inscripción a efectos de desvirtuar cualquier conflicto que pudiera surgir entre actos paralelos que pudieran colisionar los derechos del acto a ser registrado. Como bien lo señala Chico y Ortiz (2000) “el fenómeno jurídico de la colisión de derechos no puede dejarse sin solución, pues ello evitaría el libre ejercicio del derecho y las reglas que se dan para la solución del mismo, lo único que hacen es poner límites, en principio equitativos, al ejercicio del derecho” (Chico, pág. 308). Por eso, podemos decir que este principio marcará un antes y un después del acto a ser registrado, y desplegará todas sus consecuencias o efectos como lo denomina la doctrina. Por tanto, su relación con los otros principios lo veremos en sus efectos como son el la calificación, cierre registral, publicidad y fe pública registral.

Respecto del principio de publicidad, regulada en los artículos 1 y 2 del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, en sus dos vertientes (la material y formal) confluye para ambas configurar la seguridad jurídica sobre la información que se dará sobre las inscripciones realizadas. Chico y Ortiz (2000) hace referencia a Cabanillas Gallas y nos dice que “trata de identificar la publicidad con la idea que apuntó Carnelutti sobre la *circulación controlada*, que exige una señalización de tráfico análogo al tráfico corriente” (Chico, 185).

Por último, no podemos dejar de mencionar el argumento principal del VII Precedente Civil sobre el conflicto de derechos subjetivos de naturaleza distinta (propiedad no inscrita contra embargo inscrito), aplicando el segundo párrafo del artículo 2022 del CC, teniendo como resultado la colisión de principios.

Jurisprudencia

“En virtud de la legitimación, el contenido de los asientos registrales se presume exacto y válido, siendo el órgano jurisdiccional quien puede ordenar la mutación o cancelación de aquellos”. (Resolución N° 110-2013-SUNARP-TR-T del 08 de marzo de 2013).

“Una escritura pública otorgada por el juez en ejecución de sentencia y en rebeldía del obligado a hacerlo, constituye un título de origen notarial, en razón de que el juez solo sustituye la voluntad de

dicho obligado. El título así originado se califica en cuanto a su validez formal y material conforme al primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil: Principio de prioridad excluyente, de acuerdo con el artículo 2017 del Código Civil, no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior. En ese sentido, no procede la inscripción del título otorgado por quien ya no es titular registral" (Resolución N° 044-2016- SUNARP-TR-T del 27 de enero de 2016).

Referencias Bibliográficas

- Chico y Ortiz, J. (2000). *Estudios de derecho hipotecario*: Madrid. Marcial Pons.
- Chico y Ortiz, J. (1994). *Seguridad jurídica y revisión crítica de los principios hipotecarios*. Madrid. Marcial Pons.
- García García, J. (2005). *Derecho Inmobiliario Registral Madrid*. Editorial Civitas.
- Lacruz Berdejo, J. & Sancho Rebullida, A. (1984). *Derecho Inmobiliario Registral* Madrid. Dykinson.
- Manzano Solano, A. & Manzano Fernández, M. (2008). *Instituciones de derecho registral inmobiliario*. Madrid. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios.
- Moisset de Espanés, L. (2015). *Publicidad Registral*. Lima. Sunarp.
- Pau Pedrón, A. (2001). *La Publicidad Registral*. Madrid. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios.
- Puig Peña, F. (1989). *Compendio de Derecho Civil*. Barcelona. Bosch.
- Roca Sastre, R. & Roca-Sastre Muncunill, L. (1998). *Derecho hipotecario*. Barcelona. Bosch.
- Sentencia del VII Pleno Casatorio (Casación N° 3671-2014-Lima, publicado el 7 de diciembre de 2015).