

■ Artículo 4. Folio real

El Registro de Predios se encuentra integrado por las partidas registrales provenientes de los registros que le dan origen, así como por los asientos que en él se extiendan, organizados mediante un sistema automático de procesamiento de datos.

Por cada predio se abrirá una partida registral, en la cual se extenderán todas las inscripciones que a este correspondan, ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente, precedida de la letra que identifica al rubro de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro, salvo que se trate de títulos compatibles.

No procede la apertura de una partida registral para la anotación preventiva de un acto o derecho que no puede inscribirse por adolecer de defecto subsanable, salvo disposición expresa.

Comentado por:

Luis Dandy Esquivel León

El folio real y el principio de especialidad

El artículo bajo comentario contiene la forma de organización del Registro de Predios y la técnica utilizada para ello es el folio real (a partir de la especialidad o determinación). Así, la primera parte de este artículo señala que el Registro de Predios está compuesto por cada una de las partidas registrales de los predios inscritos (incorporados al Registro). Estas últimas están compuestas, a su vez, por los asientos registrales de los actos o derechos directamente vinculados a dichos predios, utilizando para tal organización un sistema automático de procesamiento de datos; es decir, un soporte informático.

Al respecto, vale la pena recordar que en el sistema registral peruano, originariamente, las inscripciones se efectuaban en libros; luego se pasó a las fichas; por último, estas quedaron relegadas por las partidas electrónicas que contienen actualmente los asientos registrales de manera automatizada, así como las imágenes de aquellos asientos que constan en libros o fichas.

En cuanto a la técnica del folio real, debemos manifestar que no es de reciente data; por el contrario, tiene un antecedente bastante remoto. Según Lacruz (Cano, 1992, p. 40), “En los primeros tiempos se consignaban los negocios en los libros por orden cronológico, pasando después a separar las distintas clases de negocios, llegando por último al folio real que consiste en reservar hojas independientes para las inscripciones relativas a cada inmueble”. Así que el folio real surge como una forma de organización del Registro.

Ahora bien, el folio real guarda una estrecha relación con el principio de especialidad o de determinación, contemplado en el artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (T.U.O. del Registro General de los Registros Públicos), que fue aprobado por la resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP/SN, y cuyo tenor es el siguiente: “Por cada bien [...] se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno”.

García (1988, v 552), al referirse al principio de especialidad, manifiesta lo siguiente: “Este principio está relacionado con la necesidad de dar claridad al Registro. A este solamente deben acceder situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas, porque solo de ese modo se producirá una plena claridad en los asientos que es la base de la publicidad registral y del fomento del crédito territorial”. Agrega este autor que “la necesidad de determinación de situaciones y relaciones

jurídicas inscribibles se predica respecto a la finca, al titular, al derecho real y al acto jurídico, todo lo cual constituye un conjunto de manifestaciones del principio de especialidad o determinación".

Manzano (1991), al referirse a estas manifestaciones, señala que la ordenación del Registro se hace tomando como referencia al más estable de los elementos de la relación jurídica inmobiliaria: La finca (elemento objetivo o puramente material). Según refiere, el folio real constituye una simple técnica que "se revela más operativa al concentrar los elementos más o menos variables, objeto de la publicidad (titularidad, derechos, condiciones, cargas, etc.), entorno al menos variable de todos ellos, como es la finca" (Manzano, pág.198).

Cabrera (2000) puntualiza que el folio real permite el desarrollo de la publicidad material y formal, pues "se trata de una técnica de llevanza del Registro, la misma que se caracteriza por considerar a la finca como soporte del sistema registral inmobiliario (más no la persona de modo que todas las vicisitudes jurídico registrales de la unidad inmobiliaria consten en un mismo folio registral"(Cabrera, pág.155).

Por ende, es importante resaltar que la técnica del folio real (vinculado con el principio de especialidad) permite una adecuada ordenación(organización) del Registro de Predios, basado en el elemento material de la relación jurídica inmobiliaria: el predio. Para ello, se utiliza un determinado instrumento organizativo (partida electrónica., que es el soporte de los asientos registrales que conforman el historial jurídico de los predios inscritos en el Registro.

De esta manera, la técnica del folio real se efectiviza cuando el registrador público extiende una inscripción, con motivo de una calificación positiva, para incorporar un predio al Registro (inmatriculación) o para independizar una parte de uno ya inscrito, en base al principio de especialidad.

En ese sentido, en cuanto a la inmatriculación, por ejemplo, el artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios) es claro al establecer que "se requerirá el informe técnico del área de Catastro [...], donde se determine si el predio a inmatricular se superpone o no a otro ya inscrito, de acuerdo a la base gráfica con la que cuenta el área de Catastro". Ello debido, precisamente, a la aplicación irrestricta del principio de especialidad; según el cual no puede abrirse más de una partida registral para el mismo predio; de allí que cualquier supuesto que vulnere dicho principio será considerado como una anomalía del sistema registral, como es el caso de las denominadas duplicidades de partidas: cuando se abre más de una partida para el mismo predio o existe, tabularmente, algún tipo de superposición parcial de áreas de predios inscritos en diferentes partidas registrales.

Por su parte, respecto a la independización, resulta claro que es el Registrador quien efectiviza la técnica del folio real (basado en el principio de especialidad) a través de la apertura de tantas partidas registrales, como unidades inmobiliarias resulten de la desmembración de un terreno, con o sin edificación, o como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad (artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios).

Reglas de extensión de los asientos registrales

La segunda parte del artículo *sub examine* también establece algunas precisiones y reglas para la extensión de los asientos registrales. Indica que deben extenderse de acuerdo a la prioridad en que los títulos son presentados al Registro (unos a continuación de otros), consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente, precedida de la letra que identifica al rubro: la letra A para el antecedente de dominio, la letra B para la descripción del predio, la letra C para los títulos de dominio, la letra D para las cargas y gravámenes, la letra E para las cancelaciones de las inscripciones efectuadas en el rubro D y la letra F para las inscripciones que no correspondan a los rubros anteriores.

Cabe aclarar que esta forma de extensión de los asientos, unos a continuación de otros (conforme al orden de presentación de los títulos al Registro), guarda concordancia con el artículo 47 del

T.U.O. del Registro General de los Registros Públicos, el cual establece lo siguiente: “Los asientos de inscripción referentes a una partida se extenderán en estricto orden de presentación de los respectivos títulos [...]”. No obstante, esta regla tiene la siguiente excepción: cuando los títulos son compatibles. ¿Qué quiere decir esto? Que la eventual inscripción del primero, no excluye la inscripción del segundo; es decir, que la calificación del primer título (positiva o negativa) no es determinante para proceder o denegar la inscripción del segundo título. En contrario *sensu*, el artículo 26 del T.U.O. del Registro General de los Registros Públicos establece una sencilla definición sobre incompatibilidad: “Un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar”. De modo tal que al presentarse un supuesto de incompatibilidad, el registrador debe suspender la vigencia del asiento de presentación del título presentado en segundo lugar, hasta que se inscriba o caduque la vigencia del asiento de presentación del título anterior (artículo 29 del T.U.O del Registro General de los Registros Públicos).

Sobre la incompatibilidad y la suspensión de la vigencia de los asientos de presentación por esta causa, el Tribunal Registral aprobó en el III Pleno Registral (publicado en el diario *El Peruano* el 25 de junio de 2003) el siguiente precedente de observancia obligatoria:

«El artículo 47 del Reglamento General de los Registros Públicos debe interpretarse en concordancia con los artículos 26 y 29 del mismo reglamento, es decir, en el caso que un título presentado con posterioridad no sea incompatible con uno anterior pendiente de inscripción referente a la misma partida, debe procederse a su calificación y de ser positiva a su inscripción; y en el caso de ser incompatible, debe procederse a la calificación y suspensión del asiento de presentación del título posterior».

Al respecto, como dato adicional, conviene traer a colación el décimo considerando de la Resolución N° 193-2010-SUNARP-TR-T, en el que se establece los supuestos en los que debería de aplicarse la regla de extensión de los asientos registrales del artículo 47: a) Cuando los asientos deban extenderse en el mismo rubro, aunque sean compatibles (por ejemplo: dos gravámenes). b) Cuando sean incompatibles. Agregando la segunda instancia registral que “cuando se trate de títulos compatibles cuyos asientos deban practicarse en rubros distintos no será de aplicación la regla del artículo 47”.

Este proceder, tal como se indica en la citada resolución (considerando 8), busca que la información inscrita sea fácilmente entendible y que aparezca ordenada, a fin de que sea utilizada sin mayor problema por cualquier ciudadano común para entablar sus relaciones jurídicas. Sin embargo, resulta controvertido el supuesto a), debido a la dilación en el tiempo que podría suponer, eventualmente, la inscripción de un segundo título, calificado positivamente y compatible con el presentado en primer lugar (ambos pertenecientes al mismo rubro), cuando la vigencia del asiento de presentación de este último haya sido prorrogada o suspendida.

En todo caso, corresponderá al Registrador Público, en uso de su autonomía, seguir o no el criterio establecido por la segunda instancia registral respecto a los títulos compatibles que pertenecen al mismo rubro, dado que no es un precedente de observancia obligatoria. Particularmente, considero que la dilación en el tiempo de un título compatible hasta que se inscriba o caduque otro anterior, correspondiente al mismo rubro, es irrazonable, dado que nadie puede alegar prioridad registral en base al orden de la extensión de los asientos, sino que dicha prioridad obedece a la fecha de presentación del título que forma parte del contenido de los asientos registrales (artículo 50 del T.U.O. del Registro General de los Registros Públicos) y cuyos efectos se retrotraen a dicha fecha (principio de prioridad preferente).

Prohibición de apertura de partida registral

Finalmente, el artículo 4 contiene una prohibición reglamentaria: la no apertura de una partida registral para la anotación preventiva de un acto o derecho que no puede inscribirse por adolecer de defecto subsanable, salvo disposición expresa.

En cuanto a las anotaciones preventivas, resulta clara la definición establecida en el artículo 64 del T.U.O. del Registro General de los Registros Públicos: “[...] son asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito”.

Es importante precisar que de acuerdo al literal «d» del artículo 65 del mismo reglamento son susceptibles de anotación preventiva “los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse porque adolecen de defecto subsanable”. Empero, este dispositivo es aplicable a otros supuestos de hecho referidos a predios ya inscritos y, únicamente, a los actos señalados en los numerales 1 al 6 del artículo 2019 del Código Civil: 1) los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles; 2) los contratos de opción; 3) los pactos de reserva de propiedad y de retroventa; 4) el cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados; 5) las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito; y 6) los contratos de arrendamiento.

De esta forma, de no existir una disposición expresa, ningún Registrador Público debe abrir una partida registral para extender la anotación preventiva de un acto o derecho que no pueda inscribirse por adolecer de defecto subsanable.

Referencias Bibliográficas

- Cabrera Ydme, E. (2000). *El procedimiento registral en el Perú*. Lima. Palestra Editores.
- Cano Tello, C. (1992). *Manual de derecho hipotecario*. Madrid. Civitas.
- García García, J. (1988). *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*. Madrid. Civitas.
- Manzano Solano, A. (1991). *Derecho registral inmobiliario para iniciación y uso de universitarios*. Madrid. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales.