

■ Quinta. Título inscribible para actos de disposición

En aplicación del artículo 7 de la Ley N° 27755, para la inscripción de actos de disposición emanados de la voluntad de las partes sólo se admitirán escritura pública o formulario registral legalizado por Notario, salvo el caso de formalidades distintas previstas por leyes posteriores a la Ley N° 27755.

Los formularios registrales certificados por notario o abogado fedatario y los documentos privados legalizados por notario, con anterioridad al 16 de junio de 2004, referidos a los actos a que se refiere el párrafo anterior, sólo se admitirán hasta el 31 de octubre de 2008.

Comentado por:

Zegel Basilio Santos

■ 1. El antecedente reglamentario de este precepto lo encontramos en la Sétima Disposición Transitoria del anterior Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (aprobado con la Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN y vigente hasta el 13/06/2013), cuyo contenido fue el mismo al establecido en esta disposición. Mantener vigente esta disposición se considera correcto no solo porque precisa el precedente de observancia obligatoria aprobado en el XII Pleno del Tribunal Registral – publicado el 13/09/2005 – sino que además porque se establece fecha límite para la admisión al Registro de Predios de documentos privados y formularios registrales legalizados por notario y que han sido otorgadas mediante leyes especiales con anterioridad a la vigencia de la Ley N° 27755, así como también porque regula la formalidad del

título inscribible. Por otro lado, esta disposición guarda relación con lo previsto en el artículo 7 del presente Reglamento y que debe ser tomada en cuenta al momento de su interpretación.

2. Para entender la razón de ser o el espíritu de este dispositivo, es necesario tener en cuenta y conocer el contenido del principio de titulación auténtica, previsto en el artículo 2010 del Código civil concordante con el artículo III del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos. Por este principio se ha previsto que las inscripciones registrales se realizan sólo en virtud de título que conste en instrumento público (regla general), salvo disposición en contrario (como excepción a la regla).

En cuanto al tema de titulación auténtica, Antonio Manzano Solano (1994) ha expresado que: "No basta; sin embargo, cualquier título o documento, ha de ser documento público y auténtico. Esta sería la segunda nota básica del procedimiento registral en nuestro sistema: principio de documentación pública frente al principio de documentación privada. Es suficiente, pues, que los documentos que contengan derechos inscribibles estén solamente suscritos por los interesados; precisa que en su creación haya intervenido una persona dotada por el Estado de facultades legales para conferirles carácter de públicos y auténticos".

De acuerdo a la concepción dada por el autor y teniendo en cuenta el principio de titulación auténtica regulada en nuestro sistema registral, los actos o derechos que pretenden ingresar a los Registros Públicos deben cumplir con determinada formalidad (la misma que podrá graduarse atendiendo a la naturaleza del acto inscribible) o sea las inscripciones solo se extenderán en mérito a títulos contenidos en instrumentos públicos. La exigencia de la titulación pública (en su doble acepción: la del título material o título causal y la del título formal o documental) o también llamada en doctrina como titulación auténtica es para garantizarse la legalidad de su contenido, así como para generar la seguridad en el tráfico jurídico y consecuentemente sea un garante de la seguridad jurídica. Frente a esta regla general, podemos decir, que por excepción, también es posible extender inscripciones en mérito a instrumentos privados, los mismos que no tienen características de un documento público, o sea que tenga una formalidad distinta al instrumento público, así están permitidos de acuerdo al artículo 10° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, o que podrían estar aprobadas por cualquier norma legal, sin importar su rango o jerarquía o su naturaleza, leyes, decretos supremos, resoluciones ministeriales, resoluciones emitidas por la Sunarp, etc.

3. Hemos dicho que un título a inscribirse podría estar contenido en un instrumento público o en un instrumento privado, pero ¿Qué es un título? Al respecto, el artículo 7 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, la define como:

"Se entiende por título para efectos de la inscripción, el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que por sí solos, acrediten fehaciente e indubitablemente su existencia.

También formarán parte del título los documentos que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción pero que de manera complementaria coadyuvan a que ésta se realice (...)".

De acuerdo a esta concepción, la palabra título debe ser entendida en su doble acepción, la de título material o título causal (ejemplo: compra venta, donación, anticipo de legítima, anotación de demanda, etc.) y la de título formal o documental (ejemplo: escrituras públicas, documentos privados, copias certificadas, etc.), la que contiene dicho acto material inscribible. Por otro lado, cuáles serían los instrumentos públicos y cuáles serían los instrumentos privados posibles de calificación en los Registros Públicos. Para que un documento tenga la calidad de instrumento público debe haber sido otorgado por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones o tratarse de una escritura pública u otro documento otorgado ante o por notario, de conformidad a lo previsto en el artículo 235 del Código Civil (aquí tenemos a los instrumentos notariales, consulares, judiciales, administrativos y otros). Mientras que los instrumentos privados son los documentos elaborados por los particulares, los cuales no tienen potestades

de funcionarios públicos; sin embargo, dichos documentos privados permiten la posibilidad de la inscripción de determinados asientos registrales, pero a la vez se exige que la misma deba de ser original y cuente con firmas legalizadas notarialmente (aquí tenemos a las copias certificadas de los acuerdos de una asamblea, declaraciones juradas del acreedor para la cancelación de hipotecas, los formularios registrales legalizadas por el notario y otros).

4. El primer párrafo del dispositivo en análisis, obviamente respetando el principio de titulación auténtica, ha previsto que para la inscripción de los actos de disposición emanados de la voluntad de las partes, conforme a lo regulado en el artículo 7 de la Ley N° 27755, solo se admitirán escrituras públicas o formularios registrales legalizados por notario, salvo el caso de formalidades distintas previstas por leyes posteriores a la Ley N° 27755.

Queda claro que con la Ley N° 27755 – Ley que crea el Registro de Predios a cargo de la Sunarp, unificando en este a los Registros de Propiedad Inmueble, Predial Urbano y la Sección Especial de Predios Rurales (publicado el 15/06/2002 y vigente desde el 16/06/2004) - para la inscripción de los actos de disposición emanados de la voluntad de las partes, por regla general solo se admiten escrituras públicas o formularios registrales legalizados por notario (ambos considerados instrumentos públicos, así consta en el D.S. N° 023-2003-JUS que reglamenta al artículo 7 de la ley N° 27755 de conformidad con los lineamientos establecidos por el Tribunal Constitucional en la sentencia del 4 de julio de 2003, recaída en los expedientes N° 001 y 003-2003-AI/TC), con excepción de aquellos por mandato de ley o por voluntad de las partes deban celebrarse por escritura pública bajo sanción de nulidad, casos en los que la inscripción sólo se efectuará en mérito a ésta. Si el acto de disposición por voluntad de las partes se realizara mediante formulario registral y el valor del inmueble no supera las 20 UIT, para que tenga la calidad de instrumento público las firmas de los otorgantes deberán estar legalizada por notario y que un ejemplar sea conservado por el notario quien lo incorporará a su protocolo notarial para que tenga matricidad. Por lo que la legalización notarial confiere fecha cierta al formulario registral.

Cuando la norma hace mención “salvo el caso de formalidades distintas previstas por leyes posteriores a la Ley N° 27755” se está refiriendo a los títulos contenidos en instrumentos privados que sean aprobadas solo por leyes puesta en vigencia con posterioridad a la Ley N° 27755. A manera de ejemplo tenemos los formularios aprobados con el Dec. Leg. N° 1177 – Decreto Legislativo que estable el Régimen de Promoción del Arrendamiento para la Vivienda (publicado el 18/07/2015)- solo basta que estén suscritos ante notario o Juez de Paz Letrado y que para la inscripción registral sólo se tendrá que presentar copia certificada de los formularios suscritos por el notario, sin necesidad de formalidad adicional alguna (no es un instrumento público porque no se protocoliza en el archivo notarial).

Cuáles serían los actos de disposición por voluntad de partes que podrían ser otorgadas por escritura pública y formulario registral. Para dar algunos casos debemos precisar que el acto de disposición, según la doctrina, es entendida como la potestad o poder jurídico que tiene el propietario de un bien para realizar cambios en el estatus normativo del bien o sea estamos ante actos que modifican la situación jurídica de la cosa; ya sea transfiriéndola, constituyendo derechos reales que la modifican o gravándola. Entre los actos de disposición tenemos: compra venta, permuta, donación, dación en pago, transmisión integral de usufructo, transmisión integral de superficie, cesión de hipoteca, cesión de rango hipotecario, renuncia, constitución y modificación de servidumbre, acto voluntario de acumulación o independencia de fincas, cancelación de hipoteca y otros. Todos estos actos de disposición pueden ser otorgadas por escritura pública o mediante formulario registral, para este último siempre y cuando el valor del inmueble no supere las 20UIT.

5. El segundo párrafo de esta disposición está referido a que los formularios registrales certificados por notario o abogado fedatario y los documentos privados legalizados por notario, con anterioridad al 16 de junio de 2004 (fecha en que entra en vigencia la Ley N° 27755),

referidos a los actos de disposición por voluntad de las partes, sólo serán admitidos por los Registros Públicos hasta el 31 de octubre de 2008. Si pasado esa fecha se presentaran títulos contenidos en documentos privados que fueron otorgados hasta el 15/06/2004 de acuerdo a sus leyes especiales, el Registrador no pondrá en duda el valor del acto jurídico de disposición si cumple la formalidad para su validez (o sea no puede tachar el título), pero sí puede observar si el título no ha sido presentada con la formalidad prevista en el artículo 7° de la Ley N° 27755.

Antes a la vigencia de la Ley N° 27555 o sea antes del 16/06/2004, han existido normas especiales que permitían la inscripción en mérito a documentos privados con legalización de firmas por notario (tenemos, entre otros dispositivos legales, al artículo uno del Decreto Ley N° 19330, artículo 32 del Decreto Legislativo N° 203, artículo 10 del Decreto Legislativo N°653, artículo 176 de la Ley N° 26702, artículo 11 del D.S. N 109-2003-EF) o en mérito a formularios registrales certificados por notario o abogado inscrito en el índice de profesionales de los Registros Públicos (entre otros dispositivos, aquí tenemos a los Decretos Legislativos N° 495 y 496), es decir, cuando se encontraban vigentes las normas que prescribían dicha formalidad para la inscripción, podían acceder al Registro, pero sólo hasta el 31/10/2008. Aquí se tiene en cuenta la aplicación del principio de irretroactividad de la ley, es decir, no pudiendo en consecuencia aplicarse retroactivamente la Ley 27755 para actos que habían sido otorgadas válidamente en fecha anterior (teoría de los hechos cumplidos), en la que se encontraban vigentes las normas especiales que permitían la inscripción en mérito a documentos privados con firma legalizadas por notario.

Sin embargo, la fijación de fecha límite para la admisión al Registro de Predios de documentos privados (hasta el 31/10/2008) tiene su fundamento en evitar que se continúen incorporando al Registro dichos documentos que carecen de matricidad y que puedan ser fácilmente adulterados, aún cuando hayan sido otorgados durante la vigencia de las normas derogadas.

Referencias Bibliográficas

- Rimascca Huarana, Angel. *El derecho registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral*. Gaceta Jurídica, Primera Edición, Lima 2015.
- Bravo Miranda, Miguel Angel y Yopez Provincia Lizbeth Noemi. *comentarios a los nuevos reglamentos de inscripciones de los Registros Públicos*. Librería y Ediciones Jurídicas, Primera Edición, Lima 2014.
- Manzano Solano, Antonio. *Derecho Registral Inmobiliario*, Volumen 11, Colegio de Registradores de la propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 1994.
- Gonzáles Barrón, Gunther. *Derecho Registral y Notarial*, Volumen I. Editora y Distribuidora Ediciones Legales, cuarta edición, Lima 2015.
- Sunarp. *Fuero registral*, volumen N° 12. Solvima Graf S.A.C, Lima 2014.
- Jurista Editores E.I.R.L. Código Civil, edición abril 2015. Lima 2015.