

UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA
ESCUELA DE POSGRADO



MAESTRÍA EN DERECHO CIVIL

TESIS

**EXCLUSIÓN DEL SISTEMA DECLARATIVO IMPERANTE Y LA
IMPLEMENTACIÓN DEL REGISTRO INMOBILIARIO DE
INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA**

Presentado por:

MANUEL FELIPE SORIA ALARCÓN

Para optar el Grado De Maestro en Derecho Civil

Asesor: Dr. HUGO LUIS SEDANO NÚÑEZ

LIMA- 2019

ÍNDICE

CARÁTULA.....	1
ÍNDICE.....	2-9
RESUMEN.....	10-11
ABSTRACT.....	12-13
INTRODUCCIÓN.....	14-15

CAPÍTULO I

1.- FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN.....16-17

1.1 MARCO HISTÓRICO: La Publicidad y sus antecedentes	17
Técnicas en la historia inicial de la Publicidad	17
La publicidad en el Derecho Griego.....	19
La publicidad en el Derecho Romano.....	20-21
La publicidad en el Derecho Germánico.....	22-24
La publicidad en el Derecho Español.....	25-29

1.2. MARCO TEÓRICO:

Primera Parte: 1.- La Publicidad y los sistemas registrales 29 |

Generalidades..... 29

2.- La publicidad y sus variantes. 30 |

- Como propaganda 34 |

- Como Noticia 34 |

- En su función jurídica 34 |

3.- La Publicidad en nuestro ordenamiento:

- Publicidad Normativa y Edictal 36 |

- **La Publicidad Jurídica Registral**..... 36 |

- Fines y esencia de la Publicidad Registral..... 37 |

- Seguridad jurídica 40 |

- Tráfico de bienes..... 40 |

- Fomento de crédito..... 41 |

- Evita la usura, el fraude y la estafa..... 41 |

- Tiene una finalidad cautelar..... 41 |

- Aproximación conceptual de la Publicidad Registral..... 42 |

- Publicidad Material y Publicidad Formal..... 44 |

Segunda Parte: DE LA PROPIEDAD..... 45 |

Los sistemas registrales y su conexión con la propiedad Inmobiliaria.. 45 |

1.- De la propiedad. Nociones generales..... 45 |

2.- Definición del derecho de propiedad y Fundamento:.....	47
- Surge antes que el Derecho	49
- Teoría del Trabajo	49
- Teoría de la convención o pacto.....	49
- La Ley.....	50
3.- De los bienes inmuebles y muebles en los Cs.Cs. de 1852, 1936 y 1984..	48
4.- De los bienes del Estado y de los particulares.....	52
5.- La propiedad inmobiliaria en la Constitución de 1993.....	57
6.- Distinción entre inmueble y predio en el C.C. de 1984.....	58
7.- Sistemas de adquisición y transmisión de la propiedad inmobiliaria en El Derecho Comparado.....	59
- Adquisición de la propiedad inmobiliaria en el Derecho Romano....	60
- La adquisición de la propiedad inmobiliaria en el sistema2 espiritualista Francés.....	63
- La adquisición de la propiedad inmobiliaria en el sistema de inscripción Obligatoria.....	64
- La adquisición de la propiedad inmobiliaria escrituraria	64
- La transmisión de la propiedad inmobiliaria Constitutiva.....	65
- Tendencia hacia el sistema constitutivo.....	65
- El sistema de la adquisición de la propiedad inmobiliaria en el Perú. El Art. 949 del C.C.....	67
- Desplazamiento de ex - latifundistas a las actividades de la construcción Urbana	68

Tercera Parte: DE LOS SISTEMAS REGISTRALES INMOBILIARIOS

1) Sistema registral: Definición	69
2) Clasificación de los sistemas registrales	70
3) Prototipos del registro inmobiliario:.....	81
• El sistema registral francés.....	81
• El sistema registral alemán.....	83
• El sistema registral suizo.....	85
• El sistema registral inmobiliario australiano o de Torrens.....	86

Sobre determinados sistemas registrales de Latinoamérica.....

1) El sistema registral chileno	89
2) El sistema registral de Colombia.....	92
3) El sistema registral del Ecuador	97
4) El sistema registral del Brasil.....	98

Nuestra Opinión

1) Por sus Efectos:.....	103
--------------------------	-----

a) Declarativo	103
b) Constitutivo	103
c) Obligatorio.....	104
2) Por sus métodos.....	104
a) Transcriptorio	104
b) Inscriptorio.....	105
3) Por su técnica.....	105
a) Folio Real	105
b) Folio Personal	105
c) Folio Causal	105

1.3 INVESTIGACIÓN: EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO

1.3.1 Ley de creación del registro inmobiliario en el Perú y su Codificación. 106

- Antecedentes inmediatos: la Pragmática del 31/01/1768
 Instituyendo los Oficios de Hipoteca..... 106
- Los Oficios de Hipoteca
- Proyecto del C.C. peruano de 1835 y el C.C. Norperuano..... 107
- Los Oficios de Hipoteca y la Hipoteca en el C.C. de 1852..... 108
- La Ley del 15/11/1887 de creación del Registro de la P.I..... 110
- Características de la Ley del 15/11/1887..... 111
- Codificación del Derecho Inmobiliario Peruano..... 112
- El Registro de Prenda Agrícola y la Hipoteca Naval..... 113

1.3.2 El C.C. de 1936: Sección V del Libro IV: De los Registros Públicos.... 114

- La Comisión Reformadora del C.C. de 1852..... 114
- Explosión demográfica ciudadana..... 115
- 1936: Una sociedad fundamentalmente agraria..... 117
- Marco social en los que se promulgaron el C.C. de 1936 y los más importantes reglamentos de los RR.PP.117
- Privilegiando el Derecho Real de la Posesión..... 118
- Creación de nuevas instituciones jurídicas y desplazamiento de ex – latifundistas al sector de la industria de la construcción..... 119

1.3.3 el C.C. de 1984

- * Comisión encargada del estudio y revisión del C.C. de 1936..... 120
- * Comisión especial encargada de preparar el anteproyecto de Ley..... 120
- * Orgánica de los RR.PP. 120
- * Comisión para elaborar un anteproyecto de la ley de reforma del C.C. vigente.121
- * El Libro IX del C.C. Vigente: El Registro de la P.I. y el Registro de Predios.... 122
- 1.- Ubicación..... 123

2.- Exclusión administrativa.....	123
3.- Instituciones registrales que la integran.....	123
4.- Sistema unitario.....	124
5.- Principios Registrales	124
6.- Jerarquía legal de los reglamentos.....	124
7.- Título para la inscripción.....	124
8.- La inscripción como verdad oficial.....	126
9.- Carencia de publicidad registral de los documentos en gestión.....	126
10.- Instituciones registrales que regula.....	127
11.- De los artículos 2018 al 2023 del Registro de la P.I.	127
12.- Causas de la inaccesibilidad registral.....	127
13.- Entre lo declarativo y constitutivo.....	128
14.- Tendencia hacia el sistema constitutivo	131
15.- El Art. 949 del C.C.	132
16.- Carencia o imperfección e la Titulación	132
17.- Carencia e un Catastro Inmobiliario	132
18.- Soluciones planteadas por el Estado al problema de la titulación.....	132
- Crea el Registro Predial de Pueblos Jóvenes y UU. Populares	132
- Crea COFOPRI	134
- Crea el Registro Especial de Predios Rurales.....	134
- Crea el PETT	134
- Amplia el contenido del Art. 2010 del C.C.	134
- Crea el Formulario Registral	135
19.- Modificación del Sistema Consensual (Art. 949 del C.C.)	135
1.3.4 Ley de creación de la SINARP y SUNARP.....	138
1.- Función Calificadora y Administrativa de la SUNARP	138
2.- Zonificación de la SUNARP	139
3.- Instituciones registrales que integran los RR.PP.	139
4.- Nueva composición del Registro de la Propiedad Inmueble.....	140
1.3.5 El Registro de Predios.....	141
1.- Creación	141
2.- Naturaleza del Registro de Predios y su Reglamentación	141
3.- Los Principios del Derecho Registral	142
- El principio de Autenticidad	142
- El principio de Rogación	143
- El principio de Publicidad	144
- El principio de Legitimación	145
- El principio de Fe Pública Registral	147
- El principio de Tracto Sucesivo o Tracto Continuo	150

- El principio de Prioridad	151
- El principio de Prioridad Excluyente o Impenetrabilidad.....	152
- El principio de Especialidad.....	153
4.- Técnicamente usa el Folio Real	153
5.- Actos que se Inscriben.....	154
a.- La Inmatriculación o Primera Inscripción de dominio:	154
* Exhibición de títulos por un periodo de 5 años	155
* Título Supletorio	158
* Formulario Registral	159
b.- Inscripción de Actos Secundarios	160
- Actos Secundarios establecidos en el Reglamento de	
Inscripciones de Predios	160
Actos Secundarios establecidos en el C.C.	160
b.1.- Actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan,	
extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre	
inmuebles	161
b.2.- Los contratos de opción	163
b.3.- Pactos de reserva de dominio y de retroventa.....	164
b.4.- Contrato de arrendamiento.....	166
b.5.- Medidas cautelares.....	168
b.6.- Sentencias u otras resoluciones.....	169
b.7.- Autorizaciones judiciales	170
b.8.- Inscripción del Derecho Real de la Posesión	171
c.- Actos secundarios establecidos en la Ley N° 27157	174
c.1.- Regularización de edificaciones.....	178
c.2. Regularización de demolición.....	180
c.3.- Licencia de obra y Declaratoria de Fábrica.....	181
c.4.- Régimen de propiedad exclusiva y propiedad común	182
DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS	182
* Caracteres y clasificación	183
* El Bloqueo Registral.....	187
* Actos y derechos susceptibles de anotación preventiva.....	189
* Diferencias entre inscripción y anotación.....	191
* La anotación preventiva de embargo.....	192
* Embargo preventivo y definitivo	194
* Bienes sobre los que recaen las anotaciones preventivas	195
* Efectos de las anotaciones de embargo.....	195
* La venta judicial	195
* La enajenación privada	196

* Anotación de embargo u órdenes de inhibición sobre bienes en las oficinas registrales solicitadas por fiscales	196
La anotación preventiva de DEMANDAS.....	197
• 10.1.- Efectos de las anotaciones preventivas	201
• 10.2.- Extinción de las anotaciones preventivas	201
1.3.- Investigaciones	
1.3.1.- Antecedentes teóricos	204
1.3.2.- Delimitación de la investigación.....	204
a) Delimitación espacial	204
b) Delimitación temporal.....	204
c) Delimitación social.....	204
1.2.3.- Formulación de la investigación.....	204
a) Problema Principal	204
b) Problemas secundarios.....	204
1.2.4.- Objetivos de la investigación.....	205
a) Objetivo General	205
b) Objetivos específicos	205
1.2.5. Hipótesis de la investigación	205
a)Hipótesis general	205
b) Hipótesis específica	205
1.2.6.- Variables e Indicadores de la Investigación.....	205
1.2.7.- Tipo y Nivel de Investigación	206
1.2.8.- Método y diseño de la investigación.....	206
1.2.9.- Población y muestra de la investigación	206
1.2.10.- Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	207
1.2.11.- Procesamiento y análisis de datos	207
1.2.12.- Justificación e importancia de la investigación.....	207
1.4.- Marco conceptual	207
CAPÍTULO II: EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES	
2.1.- Planteamiento del Problema	213
2.1.1. Descripción de la Realidad Problemática	213
2.1.2. Antecedentes Teóricos	214
2.1.3. Definición del Problema	214
2.2. Finalidad y Objetivos de la Investigación	215
2.2.1. Finalidad	215
2.2.2. Objetivo General y Específico.....	216
2.2.3. Delimitación del estudio	216
2.2.4. Justificación e Importancia del estudio.....	216
Justificación	216
Importancia	217

2.3. Hipótesis y Variables	217
2.3.1. Supuestos Teóricos	217
2.3.2. Hipótesis Principal y Específica	218
a) Hipótesis Principal	218
b) Hipótesis Específica.....	218
2.3.3. Variables e Indicadores.....	218
Variables	218
Indicadores	218
CAPÍTULO III.- MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTO	220
3.1.- Población y Muestra	220
3.2.- Diseños utilizados en el Estudio	220
3.3.- Técnicas e instrumentos de Recolección de Datos.....	220
a) Técnicas: La Encuesta y el Análisis documental.....	220
b) Recolección de Datos: Cuestionario de Encuesta y Tabla de Análisis Documental	220
3.4.- Procesamiento de Datos	221
CAPÍTULO IV.- PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS 223	
4.1.- Presentación de resultados.....	223
4.1.1.- Estudio Comparativo de los Modelos Registrales Inmobiliarios de Buenos Aires y Lima.....	223
4.1.2.- El Sistema Registral Argentino.....	223
1.- Organización Política de la República Argentina.....	223
2.- Organización Registral.....	224
3.- Sistema Jurídico Inmobiliario.....	225
4.- El Art. 2505 del C.C. argentino.....	234
5.- Cuadro de Título ingresados en el Registro Inmobiliario de Buenos Aires	238
4.1.3.- Cuadros Comparativos.....	232
1.- Ingreso de documentación mensual y gráficos Año 2006 (Arg.).....	238
2.- Ingreso de Títulos al R. de la P.I. de Lima.....	240
3.- Diferencia porcentual de títulos ingresados al R.I. de B.A. y L.	241
4.- Gráfico porcentual Años 2004 al 2008 Buenos Aire....	243
5.- Gráfico porcentual Años 2004 al 2008 Lima	245
6.- Consolidado porcentual de títulos ingresados 2004-20-08....	248
7.- Análisis del estudio documental de ambos modelos....	249
4.1.4.- Encuestas.....	250
1.- Registradores de Lima.....	252
2.- Registradores de Buenos Aires.....	252
3.- Análisis de los resultados de la Encuesta.....	253
CAPÍTULO V PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS	
4.2.- Contratación de Hipótesis.....	255
4.3.- Discusión de resultados.....	255
CAPÍTULO V: CONCLUSIONES RECOMENDACIONES	268
5.1.- Conclusiones	268
5.2.- Recomendaciones	271
BIBLIOGRAFÍA	272
ANEXO	279
Propuesta	280

RESUMEN

La investigación tuvo como objetivo general determinar de qué manera la exclusión del sistema de inscripción registral inmobiliaria imperante en el país (de carácter declarativo), permitirá la implementación o ejecución del sistema registral inmobiliario de la inscripción *obligatoria*, si tenemos en consideración que en el mundo actual los sistemas registrales inmobiliarios por los efectos jurídicos que producen se clasifican en: a) Sistema registral inmobiliario *declarativo*; b) el *obligatorio* y c) el *constitutivo*.

La población objeto del estudio estuvo conformado por Abogados que laboran en los Registros Inmobiliarios de Lima y Buenos Aires, en número de 100 profesionales en cada Capital. Para los efectos de la investigación se ha trabajado con una Muestra que corresponde al 50% de la población total, lo que nos da un nivel de error del 2 %, según la fórmula para estimar proporciones cuando la población es conocida.

Las principales técnicas e instrumentos de recolección de datos que se utilizaron fueron: la encuesta y análisis documental y respecto de los instrumentos se empleó el cuestionario de encuesta, y la tabla de análisis documental, las fichas y la comparación de datos estadísticos.

El método utilizado ha sido el no probalístico, con supuestos estadísticos básicos, presentando los resultados en gráficos y tablas según los instrumentos de recolección aplicados.

Los resultados de la investigación han mostrado que el sistema registral que resulta más adecuado a nuestra realidad es el Obligatorio; por cuanto en este sistema registral los derechos inmobiliarios se constituirían y se transferirían con la inscripción; lo cual otorga a los usuarios publicidad de los actos inscritos y, como consecuencia total seguridad jurídica.

Palabras clave: Derechos Reales Principales y de Garantía, Inscripción y anotación preventiva, partida registral, registro de predios, la publicidad y los sistemas de inscripción inmobiliario.

ABSTRACT

The research had as general objective to determine how the exclusion of real estate registration system prevailing in the country (of a declarative nature) will permit the implementation or execution of real estate system of mandatory registration, considering that real estate registry systems in current world are classified by their legal effects in: a) Declarative real estate registration system; b) mandatory and c) constitutive.

The study population consisted of Lawyers working on Real Estate Registry in Lima and Buenos Aires, with a total of 100 professionals in each capital city. For the purpose of the research, we have used a SAMPLE corresponding to the 50% of total population, which gives us an error rate of 2%, according to the formula for calculating proportions when population is known.

The principal techniques and data collection instruments used were: survey, documentary analysis, and regarding the instruments used, they were: survey questionnaire and documentary analysis table, sheets and statistical data comparison.

The method used was non probabilistic with basic statistical assumptions, showing the results on graphics and tables according to the data collection instruments used.

The results of the research have shown that registry system which is more appropriate to our reality is the Constitutive one because in this registry system, real estate rights are constituted and transferred with the registration, which gives publicity of the registered acts and total legal security to the users.

KEYWORDS: Principal real rights and security, Registration and provisional notation, registry certificate and its registration, publicity and real estate registration systems

INTRODUCCIÓN

Múltiples y variados son los actos jurídicos que se efectúan cotidianamente en el país, particularmente en lo referente al Derecho Real de la Propiedad, como, por ejemplo, los contratos. Unos se hacen con conocimiento de la comunidad, es decir, con publicidad que le son otorgados por el hecho de la inscripción en el registro inmobiliario y otros sin ella, a los que la doctrina los denomina contratos clandestinos. Con los primeros se obtiene seguridad jurídica, mientras que los segundos carecen de ella o en el mejor de los casos producen incertidumbre. Dentro de este esquema los ciudadanos de los Estados del mundo se orientan a realizar tales actos con publicidad, pero esta no es uniforme, por su harta variedad que se distinguen como SISTEMAS REGISTRALES. Tales sistemas, si consideramos los efectos que producen, lo hemos sintetizado, en tres grandes modelos denominados: a) el sistema registral declarativo, b) el sistema registral obligatorio y c) el sistema registral constitutivo.

En la presente investigación, se ha efectuado un estudio exegético de las normas en materia registral y afines a ella; así como las propuestas doctrinarias de autores nacionales especialistas en Derecho Registral Peruano y del Derecho Comparado, incluido un análisis comparativo de la operatividad que se practica en Buenos Aires como en Lima, considerando, además, las encuestas practicadas a registradores de ambas capitales; como resultado se han generando cuadros comparativos del sistema inscriptorio inmobiliario declarativo vigente en Lima – Perú, con el sistema inmobiliario Obligatorio de la ciudad de Buenos Aires - República Argentina, mediante ingresos de expedientes o títulos a los registros inmobiliarios de Buenos Aires y de Lima y otro cuadro porcentual de títulos presentados el 2006 en el registro inmobiliario de Buenos Aires y en el Registro de la Propiedad Inmueble o Registro de Predios de Lima; además otros cuadros de los años que van del 2004 al 2008, considerando las encuestas señaladas. Tal examen nos ha proporcionado importantes conclusiones de la realidad inmobiliaria que han adoptado ambos países y que nos permiten proponer modificaciones en el modelo registral seguido por Perú, teniendo como sustento las investigaciones señaladas.

La tesis comprende 5 capítulos: **Cap.I:** Fundamentos Técnicos de la Investigación, **Cap. II:** El Problema, objetivos, hipótesis y variables; **Cap.III:** Método, técnica e instrumento; **Cap. IV:** Presentación y análisis de resultados; **Cap.V:** Conclusiones-Recomendaciones.

CAPÍTULO I
FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA
INVESTIGACIÓN

CAPÍTULO I

FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.- FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN

Los sistemas registrales se encuentran ligados estrechamente al problema de la publicidad; específicamente a la publicidad jurídica, dentro del cual emerge la publicidad registral, cuyos conceptos se acometen a fojas Para entender con acierto a estos últimos es imprescindible su apreciación histórica.

1.1 Marco Histórico: La Publicidad y sus Antecedentes Históricos

Antecedentes Históricos Generales de la Publicidad Registral: En los Derechos Griego, Romano, Germánico y Español.

A través de la historia, los pueblos del mundo han divulgado determinados actos o derechos para el conocimiento de la comunidad, en tanto estas acciones producían ciertos efectos jurídicos. En otras palabras ha habido una incuestionable necesidad de transmitir y difundir algunos actos o derechos, para el efecto **ha utilizado y desarrollado diversos sistemas de publicidad** con el objeto de que el consenso tuviera conocimiento efectivo de tales situaciones; vale decir, ha buscado formas y métodos de llegar a la gente respecto a actos o derechos para que los conozca plenamente y que tal conocimiento tenga fuerza de certeza o verdades incuestionables. En resumen, tal lo sucedido a las culturas que luego señalamos, haciendo presente que la ratio histórica lo tomamos, fundamentalmente de los tratadistas españoles José Manuel García García¹ y Antonio Solano Manzano²

Técnicas en la historia inicial de la publicidad

¹ José Manuel GARCÍA GARCÍA: Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, Madrid 1988, Tomo I, Pags. 140 y siguientes.

² Antonio MANZANO SOLANO: Derecho Registral Inmobiliario Para Iniciación y Uso Universitarios. Madrid, tomo I, págs.. 44 y siguientes.

Antonio Solano, siguiendo a Roca Sastre, resume los medios o técnicas de publicidad inmobiliaria utilizados históricamente, en la siguiente secuencia:

- Publicidad por inscripciones grabadas en piedras, losas u obeliscos, o mediante colocación de mojones en la misma finca (se practicó en Babilonia, Egipto y Grecia)
- Publicidad mediante pregones o edictos (Asiria, Grecia)
- Publicidad por la presencia de testigos (“*classici testes*”) o por la presencia o intervención de la Autoridad, como lo fue en Atenas o en Roma ante el Magistrado (“*iudex chartularii*”) Publicidad por avisos en reuniones públicas o “*conventus vicinorum*” (se practicó en España en la Alta Edad Media).
- Publicidad mediante Catastros o Archivos Públicos (según el testimonio de Pacchioni, se practicó en Egipto durante la dominación romana).

Atendiendo a los efectos, derivados de la publicidad, expone:

- Publicidad de naturaleza esencialmente informativa o publicidad-noticia (pregones, edictos, avisos), a veces, punto de partida de plazos preclusivos para el ejercicio de derechos, acciones de impugnación, retractos, etc.
- Publicidad como medio exteriorizador de situaciones y titularidades jurídicas, con efectos en la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario (posesión de hecho, la “*Gewere*” del Derecho Germánico o la actual inscripción registral)
- Publicidad creadora de derechos o de valor constitutivo (inscripción constitutiva, inscripción con expedición de títulos reales).

Siguiendo a Besson señala tres fases:

- a) En la que la adopción de formas solemnes en las transmisiones es más un testimonio del dominio eminente de un Señor o de la Comunidad que una medida de publicidad
- b) En la que el formalismo en las transferencias inmobiliarias trata de proteger a los terceros contra el fraude

- c) En la que la publicidad de las transferencias desborda el interés individual de los terceros para convertirse en un elemento de riqueza y el bienestar general de la sociedad.

Sin embargo, advierte, adecuándose a lo que señala Pau Padrón, que tales fases no se suceden históricamente con absoluta pureza, pues en la Edad Antigua hay ya algunos atisbos de publicidad registral (Derechos asirio, hitita, egipcio y griego). En la Edad Media también hay antecedentes de publicidad registral (Libros Judiciales y Libros Municipales en Alemania y los instaurados en España por Pedro III en la Pragmática de 1339, y por Juan II en la de 1423, o por el Fuero de Aragón en 1442). En cambio quedan vestigios en nuestros días de publicidad no registral (exigencia de tradición o modo para la adquisición de los derechos reales) y concretamente de publicidad edictal (sistema danés de "Tinglysning" o el español de publicación de edictos en la inmatriculación de fincas).

*** La Publicidad en el Derecho Griego.**

Podemos distinguir formalidades distintas de publicidad que se dieron en diversos territorios de Grecia y la que se utilizaba en Atenas o Atica.

En las primeras, en general, el documento griego, extendido ante testigos y sellado por éstos y las partes, se conservaba en principio en poder de éstas, poco a poco prevaleció la costumbre de depositarlos en el Archivo público, el que podría convertirse en una verdadera obligación jurídica, no sólo por convenio de las partes sino también cuando el documento contuviera una transmisión de dominio y de hipotecas, se trataba en realidad de Registros denominados Archivos Públicos, abriéndose la posibilidad de que dichos documentos fueran redactados directamente ante los funcionarios del Archivo, de tal manera, que se estableciera una correspondencia entre la custodia y la autenticidad pública. En otras ciudades griegas estas funciones notariales eran ejercidas por personas distintas de los funcionarios del Archivo. Generalmente lo que se depositaba en el Archivo no era el original sino la copia simple, pero también podía redactarse en doble ejemplar, depositando uno de ellos al archivo. Pareciera que los funcionarios del Archivo ejercían una especie de derecho de examen antes de admitir un documento para su custodia y lo rechazaban sino era regular en la forma o había sido anulado por existencia gente, el tiempo y el lugar de dolo o fraude. Si esto fuera así, estaríamos ante un antecedente de la función calificadora o función registral. En la ciudad de Efeso, las

enajenaciones y las particiones inmobiliarias se hacían públicas por medio de un cuadro expuesto en el templo de Diana, debiendo cuidar los pontífices de que el archivero tuviera una copia de este anuncio para comunicarlo a toda persona interesada que lo requiriese. En Atenas, no existían Registros, pero si una incipiente forma de publicidad referida a las hipotecas. Eran los llamados *oroí o mojones* (piedras toscas sin labrar o piedra de mármol) colocados en las fincas anunciando la existencia de hipotecas sobre las mismas, mediante inscripciones que señalaban el hecho de la hipoteca, la venta con pago diferido, la garantía de un préstamo cuya cantidad se consignaba, etc., de modo que si bien no transcribían las mutaciones de la propiedad inmueble, si se les debe haber ideado la hipoteca, asegurando su publicidad y especialidad mediante dichas inscripciones consignadas sobre el inmueble mismo. Sobre la materia, García García, transcribe válida y oportunamente la opinión del gran maestro español Jerónimo Gonzáles: “Estudiadas fríamente las instituciones griegas, “sin manías arqueológicas”, debe reconocerse que los *oroí* (sillares en que debían inscribirse los débitos) fueron en un principio simples mojones (*termini di confini*), y si más tarde se colocaron en los campos o cerca de los edificios gravados con hipoteca, son siempre medios de una publicidad elemental, noticias sin sanción, no condiciones indispensables para la validez de la hipoteca o para hacerla eficaz contra terceros”.

* **La Publicidad en el Derecho Romano.**

El Derecho Romano es fundamentalmente formalista. Usualmente se considera al Derecho Romano como expresión del sistema de clandestinidad en el tráfico inmobiliario, no únicamente respecto a las hipotecas, en general respecto a la propiedad y demás derechos reales. Sin embargo, la publicidad se lograba a través del cumplimiento de los requisitos de forma exigidos por la ley en los negocios traslativos de dominio que se aplicaba con independencia de la naturaleza de bien mueble o inmueble. Esas posibles formas de publicidad, apartándonos de la fuerza arrasadora de la tradición, lo resumimos en los siguientes:

Época Primitiva.- En este periodo, las transmisiones se efectuaron a través de la *mancipatio*, la *in iure cessio*, la *adjudicatio* y la *assignatio*.

La **Mancipatio**.- El más antiguo entre los modos solemnes de transmisión de la propiedad. Las *res mancipi* eran los fundos itálicos, los esclavos, los animales de tiro y carga y ciertas servidumbres. Intervenían en él el *mancipio dans*, el *mancipio accipiens*,

el libripens, que era una especie de fiel contraste y cinco testigos ciudadanos romanos y rogados presididos por uno de ellos o por distinta persona (libripens). El precio consistió, en un principio, en lingotes de metal y posteriormente en monedas. El adquirente pronunciaba una fórmula ritual antes de golpear uno de los platillos de la balanza con un trozo de cobre, con lo cual culminaba el acto. Esta formalidad es absolutamente ajena a toda idea de protección de terceros adquirentes.

La “iure in cessio”.- El que ya no aparece señalado luego del año 293 de nuestra era, por lo que desaparece antes de la mancipatio y sólo se da en los periodos primitivo y clásico. No es más que la adecuación del proceso contencioso vindicativo de la propiedad a la transmisión de los bienes. El adquirente manifiesta que la cosa es suya; el transmitente da un paso atrás en señal de desistimiento y el Magistrado aplica las normas para tal circunstancia, lo cual produce la transmisión sin necesidad de sentencia. En esta la publicidad es más perfecta en relación al anterior, en tanto que la transmisión se realiza ante la magistratura y no había lugar, naturalmente, a saneamiento por evicción.

La “adjudicatio.”- Procedía en los procesos de división en virtud de sentencia constitutiva.

La “subhasta”.- Procedía en los casos de licitación pública. En este caso la publicidad era abundante.

La “assignatio”.- Resultante de la concesión, mediante mandato de la autoridad judicial, de un lote del agger publicus.

La compra venta consensual.- Coexiste con las formas materiales, desaparecieron con el Derecho Justiniano.

Época clásica.- Lapso que abjura en general de las formas de publicidad en las transmisiones: la mancipatio y la in iure cessio son cada vez menos utilizadas.

a) La “traditio”.- Aparece propiamente entonces la caracterización del Derecho Romano como sistema de “clandestinidad”, carente de publicidad de los derechos reales inmobiliarios, sobre todo cuando la traditio se espiritualiza a través de las variadas formas de traditio ficta que produce el mismo efecto traslativo que la tradición material. Es una forma originaria de transmitir el derecho, sea sobre bienes muebles

o inmuebles. Exige el consentimiento y la entrega de la posesión por el transmitente a favor del adquirente. En los periodos primitivo y clásico, la traditio se aplicaba únicamente a las res nec mancipi y, en todo caso, no atribuye la propiedad quiritaria o civil, sino la propiedad pretoria, para adquirir la propiedad quiritaria se exigía la usucapio. En los periodos postclásico y justiniano al extinguirse la diferencia entre res mancipi y nec mancipi, y caer en desuso la mancipatio y la in iure cessio, se generaliza la traditio y aparece propiamente entonces la caracterización del Derecho Romano como sistema de “clandestinidad”, como expresamos ajeno a la publicidad, exenta de ella.

- b) La adiuicatio, la assignatio y la insinuatio, eran otras formas de expresión publicitaria. La primera, expedida en un proceso de división, se basa en la intervención oral, definitivamente no como en cualquier pleito, sino originando el derecho de propiedad, es un modo de adquirir el dominio, produce la transmisión de la propiedad sin transferencia de posesión en el entendido de que el contrario procesal realmente sea propietario, es pues un acto de disposición de carácter público imperativo que substituye la declaración privada del interesado, de modo que la sentencia del juez es constitutiva de derechos y no declarativa. En cuanto al segundo se trataba de la concesión de terrenos del ager publicus mediante decreto de la autoridad judicial. El último se refiere a la insinuación judicial, aplicada a las donaciones; tiene un origen consuetudinario y podía otorgarse ante la autoridad judicial o administrativa, como requisitos había que hacerlo por escrito, toma razón en los registros públicos y tradición ante cinco testigos, aplicándose a las donaciones de más de quinientos sueldos, siendo un medio de protección de los acreedores.

Época justiniana.- Se caracteriza por el predominio de la traditio, totalmente exenta de publicidad, la inscripción registral era poco frecuente y la forma escrita ad probationem; en todo caso, la única publicidad del dominio o del derecho real fue la posesión.

*** La publicidad en el Derecho Germánico.**

Se caracteriza por ser eminentemente formalista y por la publicidad de las transmisiones como elemento fundamental en la fase adquisitiva del dominio y de los derechos reales, existiendo instituciones muy importantes que constituyen antecedentes directos de los

modernos sistemas de publicidad registral, como la *Gewere*, la *Aufflassung* y la inscripción en los libros registrales.

1) La *Gewere*.-La expresión *Gewere* significa originariamente el acto de investidura y luego es considerada al decir de Jerónimo Gonzáles como aquella relación del hombre con la cosa que por el ordenamiento jurídico queda reconocida como forma aparente de un señorío legítimo sobre la misma. Se utilizaba para configurar toda relación jurídica referida a una cosa, sea como propiedad, posesión, detentación, usufructo, prenda, depósito, comodato.

En el primitivo Derecho Germánico el acto transmisivo tenía los siguientes elementos:

- a) El Acuerdo de partes.- Transmisor y adquirente, por el cual concertaban la transmisión. Vr.Gr. el acto causal o negocio de venta.
- b) Investidura solemne (*Gewere*).- Resultante de dos actos simultáneos: por un lado la toma de posesión de la finca por parte del adquirente, mediante el recorrido simbólico de los linderos y recibiendo una vara o festuca de manos del transmitente, o un guante; por otro lado, la desposesión o abandono de la finca por parte del transmitente, saltando la tapia de la finca. Se realizaba en presencia de testigos, de acuerdo al lugar podían ser tres, seis o doce conforme a la extensión de la finca y en el caso de la llamada Ley Ripuaria se integraban en el acto otros tantos niños, a los que se les daba bofetadas y se les retorció de las orejas, para que guardasen siempre memoria de la transmisión y pudiesen testificar de la investidura en caso necesario.. Se realizaba pues con plena publicidad. *Gewere* no se denomina solo a la investidura que es el antecedente registral de carácter público sino también tiene el sentido de ser el resultado de esa investidura, vale decir, la apariencia de titularidad resultante de la investidura que tiene el titular investido de dominio o derecho real.; de modo, que también es antecedente directo de la "legitimación registral", como consecuencia numerosos autores fundan la presunción de exactitud de los asientos del Registro moderno, en la apariencia de titularidad que la inscripción produce.

2) La "*AUFLASSUNG*".- fue considerada como uno de los elementos del acto traslativo, específicamente como uno de los elementos de la "investidura": el elemento de la desposesión o el abandono de la finca por parte del transmitente, posteriormente, al idealizarse la investidura, cambia el significado, pues es la declaración de voluntad del enajenante que renunciaba o abandonaba el derecho. Más adelante, no sólo era la

declaración unilateral del enajenante sino la doble declaración de transmitir y adquirir. Actualmente en el Código Civil Alemán (BGB) la *Auflassung* es el total negocio transmisivo de la propiedad inmobiliaria. Lo que antes era parte, ahora es el todo. Esta figura aparece siempre con la *Gewere*, inicialmente inmersa en ella y posteriormente como figura que sustituye a ésta, pero siempre vinculado con la publicidad inmobiliaria. Cuando, este es un hito importante, no se realiza en el mismo lugar donde se encuentra la finca sino ante un Tribunal, por las meras declaraciones de las partes y de la propia autoridad judicial; sin embargo, resulta más importante cuando se acostumbra a redactar la *Auflassung* en los libros registrales, momento en que nace propiamente el Registro inmobiliario.

3) ***Los Libros Registrales.***- La costumbre de redactar las transmisiones inmobiliarias en los libros registrales por parte de las iglesias y monasterios, se inicia a principios del Siglo VII. En el Siglo X son los feudales los que utilizan el mismo método. El antecedente del Registro lo hallamos cuando el Libro y sus asientos son redactados y conservados por un Tribunal o por el Concejo de la ciudad. La metamorfosis es que de los libros particulares llevados por los feudales pasan a ser libros oficiales y luego a los registros públicos. Determinadas ciudades llevan los libros recogiendo los derechos en orden cronológico, hasta 1484 que *Munich* se encuentra el libro que sigue el sistema moderno de folio real o libros cuyas partidas se abren por la unidad inmobiliaria, también se encuentran en *Danzig*.

4) ***La recepción del Derecho Romano en Alemania y diferentes sistemas resultantes hasta la unificación Alemana.***- Pese a estos inobjetable antecedentes de publicidad registral, al ingresar el Derecho Romano a Alemania en forma limitada en determinadas regiones dio lugar a sistemas mixtos o eclécticos en otras y sobre todo a la intromisión del sistema de clandestinidad relativa. En síntesis, esta intromisión tuvo la siguiente evolución:

a) En forma general puede decirse que en la parte Oeste de Alemania se expresó más ampliamente la recepción y el sistema de la *traditio*. En cambio, en el Este y algunas regiones del norte subsistió el sistema de libros registrales, unas veces bajo la eficacia jurídica formal del Registro Inmobiliario, según el cual, basta para la modificación

jurídica la inscripción en el Registro; y otras veces, exigiendo el requisito del acuerdo previo a la inscripción.

- b) Al término de la guerra de los treinta años, se produce una de las mayores crisis económicas de la historia alemana, es por ello que se trata de regular la publicidad de las transmisiones para dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario y al crédito territorial. En 1639 se ordenó la creación de un “Libro Jurídico y Catastral”, pero que en la práctica generó dificultades en su aplicación, en tanto que las normas hipotecarias de la época estaban en abierta contradicción con las normas civiles derivadas de la recepción del Derecho Romano. Para solucionar el conflicto se promulgó el Código Civil prusiano, que sigue un sistema mixto o ecléctico, admitiendo modos de adquirir tanto la tradición como la inscripción. En dicho Código se advierte un precedente de lo que luego se denominó la “fe pública registral”, o sea, el mantenimiento de la adquisición del que adquiere de buena fe, confiado en el Registro.
- c) La superación del sistema romano y la formulación de los principios registrales e hipotecarios germánicos en Alemania, se produce definitivamente a partir de la unificación alemana de 1870 y, concretamente, con la primera Ley Inmobiliaria de aplicación general en todo el territorio alemán del año 1872, que se basa concluyentemente en el principio de inscripción registral como modo de adquirir el dominio, siendo sus bases recogidas en el Código Civil Alemán de 1896 y en la Ordenanza inmobiliaria que lo completa en 1897.

- **La publicidad en el Derecho Español.**- En razón de claridad, distinguiremos más que fases al que denomina Chico Ortiz , en épocas:

a) *Época Pre-Romana.*- Para las transmisiones inmobiliarias, probablemente, se exigirían ciertos requisitos formales que debieron subsistir en la época romana, en tanto que estos respetaban los derechos indígenas. La publicidad de ales transferencias han debido ser elementales como los pregones, edictos, avisos expuestos en parajes públicos, etc.

b) *Época Romana.*- El Derecho autóctono recibe la influencia del Derecho Romano, sin embargo se aprecian indicios de desarrollo de formas de publicidad no romanas como la “*Lex Malacitana*” relativos a un Registro municipal de contratos y un derecho de prediatura

- c) *Época Visigótica o Germana*.- Se ha pretendido encontrar influencias germánicas en la “*Lex Wisigothorum*” que recoge el Derecho Romano y no exige solemnidad alguna para las transmisiones inmobiliarias. El *Liber Iudiciorum* sólo exige forma escrita para las donaciones.
- d) *En la Edad Media*.- Algunas leyes generales y también los fueros municipales, regulaban diversas formas de publicidad. Es en Aragón donde la idea de publicidad resulta ser la más consistente, en tanto que para que las transmisiones surtieran efecto era necesaria la escritura e intervención de testigos y fiador requiriendo la *insinuatio* para las donaciones; sin embargo, por influencia del Derecho Romano, las leyes de Partidas fueron contrarios a la publicidad, ello generó la clandestinidad de los gravámenes, porque el tráfico jurídico se encontraba muy limitado territorialmente y las necesidades publicitarias se circunscribían a la aldea o lugar de residencia de las partes y de ubicación de las fincas.
- e) *Épocas Moderna y Contemporánea*.- La obligación de declarar las cargas que pesaban sobre los bienes inmuebles transmitidos, bajo sanción de multa, fueron las iniciales disposiciones que atacaron la clandestinidad como medidas extraregistrales. Es así que las cortes de Madrid de 1528, se estableció la obligación de presentar en las Secretarías de los Ayuntamientos, dentro de un plazo determinado, los contratos de imposición y venta de censos y tributos. En las Cortes de Toledo, mediante Real Pragmática de 1539, se solicita por los Procuradores que en cada villa o lugar, cabeza de jurisdicción, hubiera una persona encargada de hacer constar en un Registro la imposición de censos, tributos e hipotecas, con lo que, aún embrionariamente, se plantea el principio de la publicidad mediante la institución registral. Una norma análoga se volvió a solicitar en las Cortes de Valladolid de 1548 y de 1555, sin resultado. Felipe II, en 1598, dictó una disposición tendente a crear el Registro de Censos y tributos, que en la práctica tampoco tuvo efectividad. Otro Felipe, el V, en 1713 crea LOS Registros en las Casas Capitulares a cargo de los Justicias y Secretarios de Ayuntamiento aunque sin efectividad. Carlos III, en 1768, dicta una instrucción creando los “Oficios de Hipotecas”, más tarde denominados “Contadurías de Hipotecas”, que, como leyes hechas en Cortes, rigió en toda España, excepto Navarra que luego tuvo que aceptar en 1817.

En las cabezas de partido o de jurisdicción funcionaban los *Oficios o Contadurías de Hipotecas*, con carácter público, considerándose como los gérmenes del Registro Inmobiliario. Se encontraban a cargo de los Escribanos de los Ayuntamientos, sujetos a responsabilidad. Se inscribían en ellos las imposiciones, ventas y redenciones de censos y tributos y las ventas de bienes raíces, las fianzas en que se hipotecasen estos bienes, las fundaciones de mayorazgos y obras pías y los actos que tuvieren especial y expresa hipoteca o gravamen, su libramiento y redención. A partir de 1845 fueron los Contadores de Hipotecas los encargados de la liquidación del impuesto, lo que condujo a la intervención de lo fiscal en lo jurídico y como quiera que gran parte de las disposiciones afectaban a las Contadurías que emanaban del Ministerio de Hacienda, amén del abandono de éstas por parte del Ministerio de Jus se produjo una fuerte influencia de lo fiscal en relación a lo específicamente registral, que trastocó su función, puesto que el cobro de impuesto era previo a la toma de razón. Pero además, las Contadurías de Hipotecas tenían grandes inconvenientes en tanto no garantizaban la propiedad suficientemente, ni aseguraban el crédito territorial, ni protegían la circulación de la riqueza, como expresa la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1861¹. Todo ello condujo a polemizar sobre la materia, del que surgió la propuesta de crear un Registro de la Propiedad.

f) *La Ley Hipotecaria de 1861 y sus modificaciones.*- La Ley Hipotecaria de 1861, constituye el primer texto legal español de Derecho Hipotecario de trascendental importancia, pues se trata de una norma que resulta la columna vertebral del Derecho Hipotecario español, en tanto que las posteriores leyes hipotecarias no son más que reformas del mismo. Se inspiró en los más importantes sistemas extranjeros, particularmente en el Derecho Germánico, sin tratarse de una incorporación problemática de sus normas. De sus 416 artículos, se desprende una parte material, otra formal y también de carácter orgánico. Regula todo lo que respecta al Derecho Inmobiliario español. La parte material norma la finca, su inmatriculación, los actos y derechos inscribibles, los efectos de la inscripción y las anotaciones preventivas. La parte formal regulan los asientos registrales, su modificación y el procedimiento de inscripción. Los defectos advertidos en esta norma, posibilitaron posteriores modificaciones como las producidas en 1862, 1864, 1866 y 1868. Para su promulgación, tuvo antecedentes que nos parece importantes resumir en los puntos que a continuación indicamos.

Inicialmente los legisladores españoles aceptaron que la codificación del Derecho Registral debía ir paralela a la codificación civil; de modo que el Proyecto del Código Civil de 1836 norma las hipotecas voluntarias, legales, judiciales y contiene los preceptos referidos a la organización de los Registros u Oficios de Hipotecas.

El proyecto del Código Civil de 1851 trata sobre las hipotecas sostenida por principios de la publicidad germánica, extendida a todos los derechos reales y particularmente a la transmisión de bienes inmobiliarios. Ante la imposibilidad de una inmediata promulgación de dicho dispositivo, se planteó la dación de una Ley Hipotecaria autónoma, separada del Código Civil, bajo el criterio que una vez promulgada aquella se incluiría sus normas en este último dispositivo. En tal sentido, se producen los intentos de 1852 y 1855, que atraviesan por diversos dilemas hasta que en 1859 nace el Anteproyecto definitivo de la Ley Hipotecaria aprobado en Cortes en 1860, promulgado en 1861.

El Código Civil español, dedicó únicamente cuatro artículos, del 605 al 608 al Derecho Hipotecario, no cumpliendo con los añosos propósitos de los legisladores de incluirlo en él siendo remisivo a la Ley hipotecaria. Su promulgación constituyó un suceso trascendental del Derecho Español, siendo imprescindible adaptar la Legislación Hipotecaria al mismo, lo cual sucede con la Ley del 21 de Abril de 1909 el que, además de adaptarlo, propone numerosas modificaciones como cuando conceptúa al Registro de la Propiedad, refuerza el valor legitimador de la inscripción y regula el procedimiento judicial sumario de ejecución de la hipoteca. Al adaptarse al Código, excluye la prohibición de hipotecar oficios públicos, títulos de la deuda y obligaciones de compañías, regula la hipoteca bajo el sistema constitutivo de la inscripción, aunque con una defectuosa regulación de las hipotecas legales. Esta Ley, la de 1909, fue modificada a su vez en 1922, 1933 y 1934, hasta que en 1944, la doctrina hipotecaria española, alcanza un nivel sumamente importante, superada, dentro del Derecho Comparado, únicamente por la doctrina alemana. En 1944, con la intervención del ilustre registralista don Jerónimo Gonzáles, se promulgó la remozada Ley del 30 de Diciembre, en donde la inscripción se mantiene con carácter declarativo, teniendo en cuenta la situación socioeconómica de la propiedad que por entonces atravesó España, sienta el principio de legitimación y propone, como perfil, el principio de la fe pública con el conocido concepto de tercero hipotecario.

El 14 de Febrero de 1947 se emite el Reglamento Hipotecario, conservando la misma estructura de la Ley, incluye modelos de asientos registrales, pero también es materia de diversas modificaciones, particularmente adaptándolas a las modificaciones habidas sobre el Código Civil y de otras distintas otras normas.

g) *Relaciones entre la Ley Hipotecaria y el Código Civil.*- Pese a la voluntad de los codificadores de incluir la Legislación Hipotecaria al Código Civil, no se produjo, de modo que la Ley Hipotecaria es una norma separada del dispositivo sustantivo español, adoptando frente al mismo una posición inhibitoria; sin embargo hay entre ellos múltiples interconexiones, tanto que la relación entre uno y otro son tan íntimas como pueden ser las que se dan entre el Derecho Civil y el Derecho Registral inmobiliario, que es un desarrollo de una parte de aquél, especialmente en lo que respecta a los modos de adquirir el dominio.

1.2 MARCO TEÓRICO: Dividido en tres partes.

PRIMERA PARTE.- La Publicidad y los sistemas registrales:

1.- GENERALIDADES.- Básicamente publicidad es noticia. Es la ingeniería de las noticias expresa Philip Lesly¹, definiéndolo desde el punto de vista de las Relaciones Públicas. Noticia es algo que concierne a gran parte del consenso, es todo aquello que interesa conocer. La misión de la publicidad es difundir la información, lo cual conlleva al análisis del vasto campo de los intereses humanos y del material informativo que es inherente a cualquier organización de la sociedad, seleccionando una porción de este material, elaborándolo adecuadamente y poniéndolo al alcance de los medios de información. En otras palabras, al decir de dicho autor, es un oficio que exige "olfato" para la noticia, técnica para la producción y energía para llevar la tarea. Es pues, la publicidad, el mayor y más importante ingrediente de la actividad de las relaciones públicas, el principal instrumento para ganar y agradar a la opinión pública. Los factores básicos son:

Cabanellas³, lo aprecia como conjunto de procedimientos psicológicos de que los comerciantes o industriales se valen para atraer y retener la atención del público, para convertirlo en clientela, como compradores de ciertos productos especialmente, en los

³ Guillermo Cabanellas: "Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual", 12ª. Edición, Editorial Heliasta S.R.L., Buenos Aires 1979 – Argentina, Pág. 509 del V Tomo.

cuales se recargan los gastos que la publicidad origina. Menciona a Serra Moret quien expresa- señala que este arte de dar a conocer las excelencias de un artículo, de un servicio o de una idea, por todos los medios imaginables, es hoy el más eficaz auxiliar del comercio y se ha convertido en una industria pujante, con empresas especializadas, escuelas, tratados, teorías y sistemas que se relacionan íntimamente con la psicología individual y social y estudian todos los medios para hacer efectiva la propaganda por medio de la prensa, la radiodifusión, la televisión, los carteles, letreros luminosos, atracciones, exposiciones y todo cuanto pueda llamar la atención del presunto cliente o adepto. Tal proceso psicológico comprende: atraer la atención, grabar en la memoria, suscitar interés, avivar el deseo, crear la voluntad, para lograr el objetivo.

Como consecuencia la publicidad en su concepción general y acepción lata es la suma de recursos que se utilizan para transmitir y expandir la noticia o el conocimiento de determinadas circunstancias, hechos o acontecimientos con el objeto de que el consenso o la gente tome nota o conocimiento de ellos, hasta que adquieran la calidad o condición de públicos; vale decir, serán palpables, evidentes y concretos para todos.

Son dos los elementos que contienen tales apreciaciones genéricas de publicidad: difusión y conocimiento. Ambos factores caracterizan el fenómeno publicitario, resaltando su aspecto cuantitativo y su propensión expansiva.

Su contrario será la clandestinidad o secreto, mientras ésta supone desconocimiento y encubrimiento.

Inmerso en el referido concepto genérico se encuentra la difusión de situaciones por los medios de comunicación como la radio, prensa escrita, TV, el ingreso a bases interactivas de datos en sistema computarizado, ejemplo Internet, etc. Tal difusión no supone necesariamente para el consenso, que es su destinatario, usuario o receptor, la producción de efectos jurídicos.

Tal concepción resulta distinta, cuando deseamos comprender la publicidad en el mundo jurídico y dentro de este la publicidad registral

2.- La Publicidad y sus Variantes

En el universo de acciones sobre la materia, la publicidad, señala Antonio Esturillo López⁴ podemos entenderla en alguno de estos sentidos:

- a) **Como propaganda.** - Se utiliza para lograr mayor manejo y difusión de un determinado producto o del objetivo de una empresa, mediante anuncios publicados en los diversos medios de comunicación, fijación de carteles. Etc.
- b) **Como Noticia.**- Mediante el cual se pone en conocimiento del consenso, mediante la publicación de anuncios en diarios oficiales, prensa ordinaria o cualquier otro procedimiento, a efectos de quien se crea perjudicado por determinadas pretensiones o solicitudes pueda oponerse a ellas o, simplemente para que los interesados en el supuesto de sean conocedores de los que se les notifica bien para el ejercicio de sus derechos al respecto o bien para cualquier otra finalidad (edictos, convocatorias a juntas o asambleas generales, cambio de domicilio, modificación de estatuto, etc.)
- c) **La Publicidad en su función jurídica.**- Un amplísimo periodo de la historia jurídica del Occidente, del Derecho Civil, conocido como Derecho Común, ha sido la única disciplina, reguladora de las relaciones de todo tipo, de carácter público o privado, dentro de ellas, las que regulaban la publicidad de las transferencias de bienes inmobiliarios; hasta que con la posterior dispersión científica del Derecho la publicidad jurídica no se redujo a la publicación de casos propios del Derecho Civil, sino, -surgidas nuevas disciplinas-, norman eventos jurídicos que inciden sobre los bienes, específicamente respecto a los bienes inmuebles. La multiplicidad de disciplinas jurídicas como las constitucionales, civiles, procesales, mercantiles, laborales, penales, internacionales, etc., conllevan disposiciones que para surtir efectos necesitan de su publicación o publicidad, según sean sus efectos. El Derecho Registral es -señala Antonio Manzano- sustancialmente, la publicidad jurídica con alcance material, con efectos sustantivos, derivados directamente del hecho de la publicación y no del negocio o derecho publicados.

Publicidad y publicación son términos distintos. Puede decirse –precisa el aludido autor- siguiendo a Francisco Hernández Gil,- que la publicación produce una situación de notoriedad, pero no de publicidad. La publicación tiene carácter episódico y carece de la organización institucional que exige la publicidad. Por último –continúa- suele referirse

⁴ Antonio ESTURILLO LÓPEZ: Estudio de la Legislación sobre el Registro Mercantil, práctica de la Legislación Mercantil Societaria” Madrid, 1992, pág. 21

a actos o situaciones de Derecho Público, publicación de las normas jurídicas, de las sentencias o de los actos administrativos, y no a actos o situaciones de Derecho Privado. Así tenemos, dentro de nuestra legislación, el Art. 109 de la Constitución que dispone que las leyes entran en vigencia desde el día siguiente de su publicación completa en el diario oficial, salvo disposición contraria de la misma ley que postergue su vigencia en todo o en parte. Esta clase de publicidad jurídica, disímil a la registral, es esencial para la vigencia de toda norma del Estado (Art. 51 de la Constitución), por ende, nadie está obligado a obedecer una norma jurídica que no se haya puesto en conocimiento público.

La Ley 26315 dispone que el diario oficial publique el texto íntegro de los tratados celebrados por el Estado y en rigor que pasen a formar parte del derecho nacional. Tal publicación no sólo resulta de carácter obligatorio, sino que con ella, y únicamente a partir de ella, tendrá vigencia plena el dispositivo publicado.

El C.P.C. indica la exigencia de la publicación en un medio de comunicación o en el diario oficial o en ambos o falta de ellos en lugares que especifica, según sea el caso, con el objeto de lograr publicidad adecuada en el logro de los objetivos procesales; tal como acontece con la publicación de la parte resolutive de la decisión final a que se refiere el Art. 51 inciso 5); los edictos que regulan los artículos 167 y 168; el texto íntegro de todas las sentencias casatorias y las resoluciones que declaran improcedente el recurso, se publican obligatoriamente en el diario oficial, aunque no establezca doctrina jurisprudencial, conforme lo dispone el Art. 400; la publicación de los avisos de remate a que se contrae el Art. 733 o con respecto a la inscripción y rectificación de partida normado en el Art. 826.

El abrogado artículo 42 de la Ley 23506, Ley de Habeas Corpus y Amparo, obligaba a que todas las resoluciones recaídas en ambas acciones, una vez que quedaban consentidas y ejecutoriadas, se publicaban en el diario oficial, con el fin de publicitar la resolución firme respecto a acciones de garantía que son derechos constitucionales de las personas en nuestro país. Actualmente, la parte Cuarta de las Disposiciones Finales del Código Procesal Constitucional, Ley N° 28237, dispone la publicación gratuita de las sentencias finales y las resoluciones aclaratorias de las mismas recaídas en todos los procesos constitucionales, incluidos los procesos de inconstitucionalidad, el proceso competencial y la acción popular.

Tal también fueron los efectos a que se refería el artículo 22 de la derogada Ley 24968, Ley Procesal de la Acción Popular, cuya sentencia tenía únicamente valor desde el día siguiente de su publicación.

Resultando más amplia la publicidad que se refiere el artículo 35 de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional, Ley N° 26435, que dispone que las sentencias recaídas en los procesos de inconstitucionalidad tienen autoridad de cosa juzgada, vinculan a todos los poderes públicos y producen efectos generales desde el día siguiente a la fecha de su publicación, sea en el diario oficial o en uno de los diarios de mayor circulación nacional; pero si las sentencias versen sobre normas regionales o municipales, además de la publicación en la forma indicada, el Tribunal ordena la publicación en el diario donde se publican los avisos judiciales de la respectiva circunscripción, de no existir estos, se darán a conocer mediante bandos y carteles fijados en los lugares públicos; sin perjuicio de lo indicado, el Tribunal debe difundir la parte resolutive de las sentencias declaratorias de inconstitucionalidad de una norma a través de los diarios de mayor circulación nacional. En este caso, la publicidad como esencia de noticia y de efectos jurídicos trascendentes, requieren de vastedad para el perfecto conocimiento de los ciudadanos. Normas estas, como se tiene expresado, actualmente los regula la parte 4° de las Disposiciones Finales de la Ley N° 28237.

La publicidad con presencia directa de la ciudadanía se aprecia en las audiencias orales a que se refiere el artículo 268 del Nuevo Código Procesal Penal, al normar que las mismas serán, además de orales, públicas, salvo las excepciones que se señalan en este mismo dispositivo.

La parte I del Título Preliminar del C.C. dispone respecto a la derogación de la Ley que éstas, las leyes son obligatorias desde que entran en vigencia hasta que cesan de regir; dicha vigencia se inicia desde el día siguiente de su publicación en el diario oficial, salvo disposición contraria que ella misma determine. Como tenemos expresado, la publicidad es cardinal para la vigencia de toda norma y tiene raigambre constitucional conforme hemos expresado; la expedición de normas jurídicas clandestinas es peculiaridad exclusiva de gobiernos totalitarios o inmorales que los establecen con el objeto de mantener en secreto sus vilezas.

d) **La Publicidad en nuestro ordenamiento.**- Por lo mismo, dentro de nuestra ordenamiento podemos distinguir hasta tres sistemas de publicidad jurídica a saber:

- **Publicación o publicidad normativa.**- Referidas a regulaciones del derecho público como las leyes, decretos legislativos o de urgencia, decretos y normas de alcance general, que no se refieren a actos o situaciones del derecho privado. Como se tiene señalado, se realiza mediante las publicaciones oficiales que manda la ley, excepcionalmente mediante avisos publicados en diarios de circulación nacional o regional. Tiene nexo con los conceptos de vigencia y obligatoriedad.
- **Publicidad edictal.**- Es el medio de notificación general o especial tendente a adquirir el conocimiento legal o la mera información. Dirigida a un destinatario determinado o al público con el objeto de que puedan conocer la realización de circunstancias y hechos de carácter jurídico. Aplicables a los actos vinculados con la administración de justicia, conforme hemos señalado. En el campo del derecho del derecho privado se da para la constitución de personas jurídicas, modificación de estatuto, contratos de compra venta, etc.. En el derecho público como para las licitaciones, contrataciones estatales, habilitaciones urbanas, etc.
- **La publicidad registral.**- Desarrollamos como Segunda Parte:

La Publicidad Jurídica Registral

El tratadista español José Manuel García García, al referirse el registro inmobiliario conceptúa que *“Publicidad Registral es la exteriorización continuada y organizada de situaciones jurídicas de trascendencia real para producir cognoscibilidad general “erga omnes” y con ciertos efectos jurídicos sustantivos sobre la situación publicada”*

Arriba a tal conclusión cuando al definir sobre el Derecho Hipotecario, para nosotros Derecho Inmobiliario, se asienta éste -dice- en dos pilares básicos: la Publicidad Registral y su instrumento que es el Registro de la Propiedad. Es decir, su apreciación surge teniendo en cuenta sólo el Registro Inmobiliario más no los otros que siendo varios, sustancialmente se constriñen a esta acertada conceptualización, válida para las demás instituciones registrales, con las diferencias que iremos exponiendo. Dentro de tal definición distingue elementos que claramente permiten diferenciar la publicidad de otros conceptos jurídicos cuya semejanza con aquella es o bien inexistente o meramente parcial. Tales elementos, señalados por dicho autor, se resumen en los siguientes:

. Elementos

- a) *Se trata de una exteriorización.*- La "publicidad" por su exteriorización —explica— se contrapone a la clandestinidad, incompatible éste con la naturaleza y eficacia *erga omnes* (con efectos para todos hayan sido partes o no) de los derechos reales. La publicidad debe diferenciarse de la forma, ésta es una exteriorización de voluntad que se declara en forma verbal o por escrito con documento público o privado. La publicidad opera como exteriorización cuando ya se ha producido la forma del acto jurídico. La forma es anterior a la publicidad, la efectúan las partes o contratantes, la publicidad se realiza a través de la exteriorización del acto en los asientos, en nuestro caso serán libros, fichas o documento electrónico. La forma afecta y se refiere fundamentalmente a las partes, no existe la finalidad de producir cognoscibilidad general. En cambio, la publicidad tiene también una eficacia relevante respecto a terceros, lo que aparece en el asiento se reputa cierto, veraz, en tanto se apoya en actos y negocios jurídicos realizados en forma pública y solemne con bastantes garantías de su realidad y existencia.
- b) *La exteriorización en que consiste la publicidad registral es "continuada".*- La publicidad registral no es intermitente ni esporádica; los asientos que obran en los libros o fichas tiene efectos permanentes hasta que se produzca su cancelación o modificación; de modo que permite diferenciarla de otra figura: la notificación pública, por ejemplo, mediante la cual se da a conocer un acto jurídico durante un plazo limitado. No es una exteriorización permanente o continuada como la publicidad registral. Consiste en publicar situaciones a través de edictos colocados en tabloneros de anuncios de organismos públicos o bien a través de periódicos, notificación pública con sede en el Derecho Procesal o Administrativo o en otras ramas jurídicas, que se dan como un aspecto diferente y meramente esporádico como ya expresamos, a diferencia de la exteriorización continuada y permanente que tiene lugar mediante la publicidad registral de los asientos.
- c) *La publicidad es, además, una exteriorización organizada.*- Se lleva a cabo mediante una institución jurídica que es el Registro, en nuestro caso los Registros Públicos, en el que existen unos libros, unos asientos y un jurista (Registrador) encargado de informar y certificar lo que consta en tales asientos, distintivo de la publicación o publicidad de hecho. El prototipo de la "publicidad fáctica" es la posesión. Un buen sistema registral, que lleva consigo una publicidad organizada y precisa, reduce al máximo los supuestos de "publicidad de hecho", pues si se amplía el campo de acción

de ésta última, padece la seguridad jurídica que produce la publicidad registral y se llega en definitiva a un sistema de clandestinidad, contra todo progreso jurídico.

- d) *La exteriorización lo es de situaciones jurídicas relativas a la propiedad y derechos reales sobre bienes inmuebles, y por extensión, de ciertas garantías sobre algunos bienes muebles identificables.*- En la multiplicidad de Registros de Seguridad Jurídica existentes, en unos predomina la publicidad de hechos como el Registro Civil (nacimiento, matrimonio, defunción); otras que otorgan publicidad de personas físicas y jurídicas (comerciantes, sociedades) como ocurre en el Registro Mercantil; o respecto de bienes inmateriales, como el Registro de Derechos de Autor o de la Propiedad Industrial. La publicidad, materia de la propuesta del referido autor, se refiere a la publicidad del Registro de la Propiedad, basta destacar -dice- que una cosa es la publicidad registral de los derechos reales y otra distinta la publicidad de normas, sin perjuicio de las relaciones que puedan existir entre una y otra, en algunos limitados supuestos.
- e) *Se trata de cognoscibilidad no de conocimiento efectivo.* No se trata de publicar para producir un conocimiento, sino posibilitar que exista o sea posible un conocimiento. No se puede alegar ignorancia, aunque el conocimiento no haya tenido lugar, ya que existe, en todo caso, la posibilidad de conocer el contenido del Registro, incluso ha de existir la posibilidad de conocimiento por parte de todo aquellos a quienes puede afectar el derecho inscrito o sea se dirige a la cognoscibilidad de terceros.
- f) *La exteriorización publicitaria se caracteriza, en fin, porque produce efectos jurídicos sustantivos sobre la situación publicada.*- Esto es regla general de cualquier sistema registral de Derecho Comparado. Cuáles sean en concreto esos efectos depende de cada sistema registral, Puede ser un efecto constitutivo conformador, de inoponibilidad, de prioridad, de legitimación, de fe pública. Y relacionado con todo ello está la presunción de exactitud y el estar los asientos bajo la salvaguardia de los Tribunales. Precisamente por producir estos efectos jurídicos “sustantivos” la publicidad registral inmobiliaria se diferencia totalmente de la eficacia de los llamados Registros Administrativos. Se ha distinguido en este sentido entre Registros Jurídicos con efectos civiles sustantivos sobre la situación registrada, y Registros Administrativos, con efectos meramente administrativos sobre la situación que reflejan.

***Fines y Esencia de la Publicidad Registral**

En los acápites anteriores se encuentran incursas los fines de la publicidad registral; sin embargo, precisándolos, la doctrina, dentro de él la opinión de José Antonio García García⁵ entre los más importantes, se considera los siguientes:

- Seguridad Jurídica
- Tráfico de bienes
- Fomento del crédito
- Evita la usura, el fraude y la estafa
- Tiene una finalidad cautelar

* **Seguridad Jurídica**. - Ésta, la seguridad jurídica, conlleva un concepto lato y genérico, en tanto es uno de los fines de todo el Derecho. Tanto el Derecho Procesal como el Derecho Penal, por ejemplo, se regulan bajo la protección de la seguridad jurídica, expresadas, -claro está-, en distintas manifestaciones como lo que conocemos con seguridad del tráfico jurídico inmobiliario y la seguridad de los derechos subjetivos, distantes y distintos con la seguridad que puede conseguir la Administración por medio de la constitución de Registros que generen la eventualidad control y desarrollo. La seguridad jurídica de los derechos inscritos en cualesquiera de las instituciones registrales, es uno de los fines esenciales de la publicidad registral.

* **Tráfico de bienes**. - Expresados particularmente en los Registros de la Propiedad Inmueble y el Registro de Bienes Muebles inscribibles. Los actos o contratos ha realizarse, las transacciones y operaciones relativas a los derechos reales sobre los bienes, tendrán la seguridad que proporciona la publicidad registral. Los actos jurídicos no inscritos, sus efectos serán precarios, absolutamente inseguros por su carencia de publicidad. El tráfico jurídico inmobiliario y la seguridad de los derechos reales inmobiliario o mobiliarios, si fuera el caso, son ciertamente los fines esenciales de la publicidad registral. La seguridad del tráfico es de carácter dinámico, de movimiento o circulación; junto a él se encuentra lo que se denomina la seguridad estacionaria o estática, es decir la seguridad del derecho subjetivo en inmueble, sin movimiento; como consecuencia, la publicidad registral tiene también como sus fines suministrar seguridad

⁵ José Antonio GARCÍA GARCÍA: Ob, cit.

estática al derecho subjetivo inmobiliario. La seguridad del derecho subjetivo que ha sido publicado, que muestra como derecho real *erga omnes*, frente al derecho no publicado o clandestino. En esta forma los efectos económicos serán provechosos para la sociedad, en tanto aumenta el tráfico de bienes y obviamente la circulación del dinero, áreas fundamentales para la economía de un país. En este sentido, los efectos jurídicos de un derecho inscrito son totalmente distintos a los efectos jurídicos que produce un acto no inscrito.

* ***Fomento de Crédito.***- Fomento tanto del crédito territorial como del crédito personal. Por el primero se generará el crédito con garantía de bienes, en contraposición al crédito personal. No obstante la publicidad registral fomenta directamente el crédito inmobiliario o territorial, influye en el crédito personal, estando a que las entidades financieras cuando conceden créditos personales tienen en cuenta los bienes del deudor, aún no como garantía, si como garantía patrimonial general.

* ***Evita la usura, el fraude y la estafa.***- La carencia de un sistema de publicidad registral, mantiene la clandestinidad inmobiliaria, la inseguridad en el tráfico provocando un interés excesivo en los créditos y se facilitan los fraudes y estafas en las contrataciones como lo era antes de la implantación del Registro en el Perú. Los prestamistas consideraban insuficiente la garantía ofrecida por el deudor ante el temor de gravámenes ocultos o de que afloraran acciones rescisorias o resolutorias, por lo que los préstamos resultaban usurarios. La incertidumbre existente en el tráfico inmobiliario clandestino posibilitaban los fraudes y estafas e incluso las ventas dobles de los inmuebles o las enajenaciones de éstas como libres estando gravadas. El sistema de publicidad que otorga el Registro evita estas situaciones, no sólo ofreciendo seguridad jurídica, sino resolviendo problemas teniendo como finalidad y objetivo final: la justicia.

* ***Tiene una finalidad cautelar.***- Los conflictos de intereses que se generan dentro de la sociedad no sólo pueden resolverse dentro de la esfera jurisdiccional, pueden también finiquitarse mediante medidas extrajudiciales. Un buen sistema de publicidad registral, que publicita y otorga seguridad jurídica de los actos, contratos y en general de los derechos inscritos, cumplen una función preventiva o cautelar evitando que se expandan los pleitos de esta esfera. Hay muchos actos inscritos que definitivamente impiden se produzca el conflicto. La función calificadora o función registral está íntimamente

relacionada con esta finalidad, pues el control del tráfico jurídico inmobiliario, comercial, prendario, etc. y de su legalidad en el ámbito civil se manifiesta con esta primordial función del Registro.

Una de las más importantes conclusiones del VIII Congreso Internacional de Derecho Registral, acaecido en Buenos Aires en 1989, se encuentra relacionada a los fines expresados cuando plantea: *“La seguridad jurídica, valor esencial del Derecho, afianza la justicia, asegura la libertad, propende a la paz social y, por todo ello, resulta ineludible para realizar el bien común. Dicha seguridad debe alcanzar tanto a la titularidad y al contenido de los derechos como a la protección del tráfico sobre los mismos. Los registros jurídicos de bienes, en los términos proclamados en los congresos de Buenos Aires de 1972, de México de 1980 y de Roma de 1982, sobre su organización y principios, contribuye eficazmente a la disminución de conflictos judiciales”*.

***Aproximación Conceptual de la Publicidad Registral**

Estando a todo lo expuesto, colegimos, sin lugar a dudas, que la publicidad registral ha alcanzado un desarrollo del más alto grado; de modo que es considerado y aceptado que se trata del sistema más perfecto y eficiente que se haya experimentado hasta la fecha para publicitar situaciones jurídicas, tutelarlos, oponer derechos y brindar permanente seguridad en el tráfico de tales circunstancias o situaciones jurídicas. Definirlo es harto problema difícil.

En distinto estudio, al tratar de proponer una definición sobre la Seguridad Jurídica⁶, absolutamente valedera para la presente definición, decíamos que sin agotar el tema, que exige de mayores estudios y profundas meditaciones, más, conociendo las serias censuras de la propedéutica definitoria, como las acertadas observaciones de la Escuela Americana que expresa: *“.....quien ha aprendido un poco de la humildad abandona la tentativa de definir el Derecho, circunstancia por otra parte, pues así como ningún físico se entretuvo de buscar una definición exacta de la electricidad, sino comprobar sus efectos, de la misma manera el jurista debe ocuparse de los efectos vivenciales del Derecho y no de su definición.....”*; tan sólo como una aproximación entenderemos a la Publicidad Registral como la exteriorización permanente e ininterrumpida de determinadas situaciones

⁶ Manuel F. Soria Alarcón: Estudios de Derecho Registral, Palestra Editores, Lima 1998. Pág. 140.

jurídicas que ofrece el Estado a través de los Registros Públicos, con el objeto de originar cognoscibilidad general respecto de terceros, con la finalidad de proteger los derechos y la seguridad del tráfico de los mismos.

Tanto parte de la doctrina como también nuestra legislación, distinguen la **Publicidad Material** y la **Publicidad Formal**, ambos consustanciales, pese a tal distinción. Por la primera se entiende que el objeto de la función registral es otorgar publicidad jurídica a los diversos actos, contratos o derechos inscritos, afectando su contenido a terceros aún en el supuesto de que éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo personal o directo del mismo. Por la segunda, el órgano operativo o los Registros Públicos, garantiza que toda persona puede acceder al conocimiento efectivo de todos los actos y derechos inscritos, sea en forma personal o solicitando la expedición de certificaciones.

La consecuencia, eficacia o efecto material de la publicidad registral se da cuando ella cause cognoscibilidad y oponibilidad *erga omnes* respecto de terceros, efecto evidentemente teórico y, además, una oponibilidad genérica, pues se concretizan únicamente a través de los principios registrales que cada sistema contiene, los mismos que se orientan hacia la legitimación del titular y su protección en relación al tercero registral, aspectos en los que finalmente radica la eficacia material específica de la publicidad registral. Los terceros no podrán aducir desconocimiento, en tanto es latente la contingencia de conocerlo. Contrariamente, aquello que no esté publicitado no debe perjudicarlos ni oponérseles en tanto no estuvieron en condición de tomar conocimiento. Tal doble efecto de la publicidad jurídica constituye su forma material y se efectiviza a través de los principios registrales que corresponden a cada sistema, al extremo que dichos sistemas decidirán las circunstancias en que operarán la oposición y el menoscabo. Es evidente que la eficacia de la publicidad material se sostiene y se supedita en la eficacia de la publicidad formal; esto es así porque no es posible la existencia de la cognoscibilidad *erga omnes* o cognoscibilidad general o eventualidad de conocer una determinada situación jurídica si es que no existe la posibilidad real de acceder a su conocimiento efectivo.

Como ya hemos precisado, la publicidad registral es material como formal. La material o sustantiva se refiere a la inscripción del documento formalizado o idóneo o derecho constituido fuera del Registro, arreglado o mejor adecuado de tal forma los asientos a la

realidad extra registral para cumplir con los efectos propios de la registración. Estos efectos pueden ser de simple información o noticia o para otorgar derecho de oponibilidad a terceros o con efecto de fe pública con protección plena para los terceros adquirientes o con eficacia constitutiva en cuanto el derecho nace a partir de la inscripción. Obviamente tal numeración no agota los diversos supuestos, en tanto que cada sistema estatal o nacional presenta características propias aún cuando encuadren en un sistema u otro.

Contrariamente la publicidad formal, la información lo produce el Registro, o sea nace de éste y se orienta a quien la solicita. La publicidad formal o adjetiva se concreta, en nuestro país, de tres modos diferentes:

- a) Por la consulta directa y personal que hace el interesado al solicitar la exhibición de los asientos o partidas que denominamos *manifestación*
- b) Por la expedición de certificaciones de actos que obran inscritos o no, sin otro efecto jurídico de su valor como prueba y ser instrumento público y
- c) Por la expedición de certificados con el efecto de reserva de nombre.

En consecuencia, la menor o mayor seguridad de los derechos en el tráfico, dentro de su contexto jurídico económico, está estrechamente ligado con su publicidad, el mismo que, como se ha expresado, en su apreciación técnica y en estricto, se tiene como un sistema de divulgación orientado a poner en conocimiento del consenso la existencia de determinadas situaciones jurídicas para la protección de los derechos y la seguridad del tráfico, mediante estamentos debidamente organizados e implementados que son los Registros Públicos, entidad ésta que practica una función específica al servicio de particulares, que consiste en hacer constar la existencia de actos, hechos o situaciones jurídicas que terceros tienen interés de conocer y que, además, tiene la específica función de extender los asientos de inscripción o anotación de multiplicidad de actos, contratos, derechos y situaciones inscribibles como la constitución, declaración, transmisión, extinción, modificación o limitación de derechos referidos a bienes (inmuebles o muebles registrables); a personas naturales o jurídicas, a derechos incorporales, con el objeto de otorgarles *publicidad* dentro del contexto que hemos señalado.

Segunda Parte: De la Propiedad

De los Sistemas Registrales Inmobiliarios en el Derecho Comparado

***Análisis y Síntesis de los Sistemas Registrales inmobiliarios.**

Cuestión Previa:

Los sistemas registrales y su conexión con la propiedad inmobiliaria.

Previo al estudio de los Sistemas Registrales es necesario, por la conexión habida entre los sistemas de adquisición de la propiedad inmobiliaria y los sistemas registrales inmobiliarios, hacer la pertinente apreciación jurídica de los modos de adquisición de la propiedad inmobiliaria.

1.- De la propiedad: Nociones generales

Previo al estudio de la Propiedad Inmueble en el Perú, como se tiene expresado, es también necesario preparar un recorrido histórico y conceptual de la propiedad en su acepción lata y consiguientemente en lo referente a la propiedad inmobiliaria, pues, como magistralmente apunta Carlos Marx⁷ “En cada época histórica, la propiedad se ha desarrollado en forma diferente y en una serie de relaciones sociales enteramente distintas. Querer dar una definición de la propiedad, como de una relación independiente, de una categoría aparte, de una idea abstracta y eterna, no es más que una ilusión de metafísica o de jurisprudencia”. Por lo mismo, conceptuar la Propiedad, es tarea harto difícil, mas si ella encierra en sí misma; entre otros, un contenido filosófico, social, económico y jurídico. A través del tiempo, tanto filósofos, como economistas y juristas, han pretendido y pretenden en la actualidad, esclarecer el contenido de la propiedad.

La trascendencia de conceptuar la propiedad repercute considerablemente en el área del derecho, ya que se convierte en el componente permanente del *sistema económico* que impera en una sociedad determinada y en la variable más trascendente de su régimen social. Junto a él se expresan sus vinculaciones con la línea política que acoge tal sociedad, encontrándose inmersos, por otra parte, sus alcances filosóficos y éticos. El concepto de propiedad que rige en determinado país expresa mejor que ninguna otra el sistema de relaciones interhumanas que en él domina y éstas se vinculan forzosamente

⁷ Carlos Marx: “El Capital-Crítica de la Economía Política”, Volumen III. Fondo de Cultura Económica – México 1973, pág. 815

con el régimen de producción establecido, permitiéndonos proyectarnos a entender los criterios prevaecientes en orden a la naturaleza del Estado y sus funciones, las relaciones de producción, la existencia de clases sociales y la condición de la persona natural como integrante de la sociedad civil.

Los socialistas utópicos franceses, antes de Marx, como Henry Saint Simón y Charles Fourier; los máximos representantes de la economía política clásica inglesa Adam Smith y David Ricardo; y, exponentes de la filosofía clásica alemana como Federico Hegel, comprendían que el Estado de la Sociedad dependía de la propiedad; sin embargo, la identificaban con la adquisición de bienes, con las relaciones patrimoniales condicionados a las normas de Derecho. Comprimían el contenido de la propiedad al Derecho de la propiedad.

Los fundadores del socialismo, Carlos Marx y Federico Engels, plantearon desde otra perspectiva, la solución a este problema, al aseverar que el contenido de la propiedad lo constituyen las relaciones económicas reales entre los hombres, relativa a la producción y distribución de los bienes materiales. Analizado en esta forma la propiedad es una relación entre los hombres y no una relación del hombre respecto a las cosas que se expresa en el poder del hombre, como sujeto, sobre un bien material, una cosa, como objeto. Empero, es necesario aclarar que la propiedad tampoco es una cualidad natural del hombre de apropiarse de las cosas circundantes en el mundo exterior; por tanto, señalan que querer reducir la propiedad, a las relaciones de los hombres con las cosas, constituye tentativas de ciertos economistas, que carecen de fundamentos científicos.

Dentro de tales parámetros, si se quiere, llegar a una comprensión científica de la propiedad, de su desarrollo y de las regularidades de la sucesión de sus formas, se hace necesario emprender un análisis de las relaciones reales que los hombres establecen en la producción social de los bienes materiales y que no dependen de su voluntad ni tampoco de su conciencia. La propiedad como relación entre los hombres en la obtención de los bienes materiales presupone obligatoriamente, la existencia de uno u otro sujeto de apropiación. En este sentido la propiedad es el modo y la forma en que los hombres se apropian de los bienes materiales.

La adquisición de la propiedad no es un acto exclusivamente jurídico formal, aunque siempre tiene expresión jurídica y en este sentido constituye el derecho de propiedad. A partir de esta afirmación, la afrontaremos con mayor amplitud y profundidad por constituir precisamente el objetivo central de este análisis.

A tenor de lo expuesto, es necesario sintetizar el tema, partiendo de su evolución histórica, formas de adquisición y transmisión, fundamentalmente.

2.- Definición del derecho de propiedad. Caracteres

El concepto jurídico de la propiedad resulta más restringido, en tanto no únicamente se constriñe al derecho de propiedad privada sino primordialmente a las facultades que confiere ese derecho, el mismo que surge en el reconocimiento del derecho y facultades que se le otorga a las personas en las relaciones sociales. La propiedad privada.

A través de toda la historia han sido muchos los tratadistas y estudiosos -no sólo de la ciencia jurídica- los que han pretendido atribuirle al Derecho de Propiedad una justificación de orden social o filosófico, o en todo caso económico o meramente material. Las tendencias han sido muchas y muy variables, pero como aprecia parte de la doctrina que señala "que siendo la propiedad un hecho natural de la vida de los seres animados y, en su más alto grado, de la vida del hombre", surge innecesario urdir profundas lucubraciones para hallarle una justificación racional". Pero como lo que en el fondo del problema se discute no es tanto el fundamento o base esencial de la propiedad, sino las formas o sistemas por medio de los cuales surge la propiedad como Derecho, de ahí las múltiples y encontradas opiniones y doctrinas. No obstante, para explicarnos el fundamento del derecho de propiedad conviene que analicemos esas diversas teorías o doctrinas.

Lo que se trata de establecer el fundamento del Derecho de Propiedad: es decir, el acto o hecho jurídico humano en cuya virtud el derecho a la propiedad (derecho de propiedad en abstracto) se convierte en Derecho Real de Propiedad (derecho de propiedad en concreto). Como la posibilidad de lo abstracto se convierte en realidad concreta y actual; pero, en nuestra opinión, es imposible desligarlo de la influencia que realmente tiene de la situación económica que se desarrolla en una sociedad determinada. En consecuencia, tendremos los siguientes aspectos:

I. Inicialmente la propiedad, como algo inherente y propio de la vida humana, surge antes que el Derecho o las normas que han de regularla. Pero esta propiedad, muy rudimentaria, consistió en la apropiación primero colectiva y luego individual de la tierra y de sus productos, es decir, que la propiedad individual aparece primero, como algo sujeto a la potestad personal de mantener en su dominio aquellos *Res Nullius* de los cuales se ha apropiado el titular.

Antecedentes de esta primitiva forma de dominio se encuentran en el antiguo Oriente, Egipto, Judea, Asiria y Babilonia.

Tal como lo sostienen numerosos filósofos del Derecho, estas primeras formas de propiedad corresponden a las dos primeras teorías que se tienen de ella:

- La Ocupación o Aprehensión, y
- La Especificación.

Con la ya totalmente aceptada teoría de los "Res Nullius" del Derecho Romano, se concentra la teoría de las Aprehensión: "aquellos bienes que no corresponden a nadie (res nullius) pasan a integrar el patrimonio individual de aquel que los coge para si". Esto, siempre que generalicemos en cuanto a los bienes, ya que con respecto a la propiedad inmobiliaria o de los suelos, la teoría de la Posesión u Ocupación es inmediata y anterior al derecho de propiedad mismo. El "posidere" o posesión fáctica de los pies sobre el suelo, como hecho jurídico, surge antes que el derecho de propiedad. Tanto así que incluso actualmente, la posesión es previa para adquirir la propiedad, mediante la Usucapión.

La especificación surge como consecuencia de la propiedad de bienes que no son Res Nullius, no por tener un titular que ejerce su dominio sobre ellos, sino por cuanto no existen en la naturaleza, y su creación va de acuerdo al desarrollo del intelecto y necesidades humanas. Así por ejemplo: el creador de ciertos utensilios y herramientas es el propietario de éstos.

Esta Teoría, quizás por el hecho de su misma simpleza se mantiene pura, y se conserva, casi sin modificaciones, tal como lo entendía el Art. 883 del Código Civil de 1936 y que se reproduce en el Art. 937 del vigente.

Igualmente la Aprehensión o Apropriación es principio de propiedad y que se concentra en el Art. 877 del C.C. derogado y ampliado en el Art. 929 del vigente.

Pero ambas teorías no explican jurídicamente el fundamento del Derecho de Propiedad; a lo sumo indican «ciertos modos de adquirir la propiedad. Son por lo tanto hechos de carácter contingente que no pueden producir por si mismos principios de derecho. De ahí que (con respecto a la Ocupación) los titulares tengan que requerir de ciertas garantías - que la Ley, como producto jurídico más perfecto, ha creado- para defender su derecho.

II. La Teoría del Trabajo. - Preconizada por Stuart Mill y Adam Smith, es otro intento justificativo de encontrarle una fuente fundamental al Derecho de Propiedad.

Esta consiste en "que el hombre, mediante el trabajo, se apodera de los objetos del mundo exterior, los transforma y convierte en valores económicos para su beneficio".

Este principio explicará el complemento necesario a la teoría de la Especificación o creación de la riqueza; pero siempre que el artífice fuera el propietario de la materia prima que emplea y que trabaje para su cuenta. Pero cuando este creador de riqueza trabaja a favor de un tercero que le ha suministrado la materia, originaria, se rompe esta concordancia y, consiguientemente esta teoría carecerá del alcance fundamentalista requerido.

III. Teoría de la Convención o Pacto.- Según Kant y Rousseau, a la teoría de la ocupación natural como fundamento del derecho de propiedad habría que añadirle el ingrediente de una Convención o Pacto Colectivo, mediante el cual todos los hombres habrían prestado un consentimiento tácito a la labor de los apropiantes.

En un sentido genérico significaría una regla moral que debe ser aceptada por todos, en beneficio de la convivencia común. Pero siendo una regla moral, para poder tener efecto coercitivo y sea obligatorio su mandato debe ser respaldada por una regla de derecho escrito, con lo cual se estaría estableciendo como fundamento de este derecho a la propia Ley.

Hasta aquí solo hemos podido encontrar hipótesis o teorías que se concentran en el problema de la propiedad, pero en su forma individual. En contraposición a estas ideas urgen las llamadas **Teorías Sociales de la Propiedad**, que se fundamentan en que la propiedad, a pesar de ser una relación personal que el sujeto (titular del derecho) mantiene

con un objeto, este vínculo se desarrolla dentro de un medio social y, por consiguiente, su uso (su unción dentro de ese medio) debe guardar armonía con esa sociedad circundante (relaciones de familia, de vecindad con el Estado).

Por consiguiente, se trata de diferenciar entre el *Derecho de Propiedad* y el *disfrute o Uso de esa propiedad*. En el Derecho de Propiedad surge el aspecto **INDIVIDUALISTA**, vinculado con el bienestar personal. Pero en el Uso o Disfrute de la propiedad surge el aspecto **COLECTIVISTA**, que se orienta hacia el bienestar general.

Para los tratadistas de esta concepción, la función individual del Derecho de Propiedad pertenece al Derecho Natural, pero la función colectiva o social pertenece a la Ética. Por consiguiente, este atributo social de la propiedad no puede ser objeto de irrespeto por parte del propietario individual si es que este deber ético no está concentrado en el Derecho Legislado.

IV. La Ley. Por lógica consecuencia, la Ley es pues el único instrumento capaz de conciliar el interés individual del propietario, con el interés social o colectivo, representado por las relaciones de ese titular con el medio circundante.

Igual ocurre con las garantías de que debe estar premunido este derecho. La norma, que garantiza la existencia del Derecho de Propiedad dentro de un medio social se basa en un principio de **RECIPROCIDAD**:

"Yo respeto tu propiedad a condición de que tú respetes la mía, y de que la uses, aunque no en mi beneficio directo, al menos no en contra mía".

Principio que un Convenio o Pacto, Colectivo no podría hacerlo sin tener vigencia ni virtualidad jurídica si no está respaldado por un poder coercitivo amparado en el Derecho escrito: es decir en la Ley. Por consiguiente, más que un fundamento y una garantía, la LEY se ubica como el precepto creador del Derecho de Propiedad tal como lo concebimos en la actualidad.

El derecho de propiedad no es más que una relación jurídica en la que aparece como titular el propietario y como sujetos pasivos obligados a reconocer sus privilegios, el resto de los ciudadanos, a quienes mediante un poderos aparato de coacción y represión se mantiene imposibilitado de interferir con el disfrute exclusivo del titular del privilegio.

Sin la intervención estatal que garantice el ejercicio del derecho de propiedad sería letra muerta este supuesto derecho individual, divulgado y reconocido por la burguesía como anterior y superior al Estado.

Finalmente, en su concepción más rutinaria, el derecho de propiedad es un derecho real principal juntamente con el derecho de posesión y el derecho de co-propiedad, es, además, el derecho real más amplio y completo. En sentido objetivo, el derecho de propiedad es un conjunto de disposiciones legales que regulan la potestad del hombre sobre los bienes. Subjetivamente "derecho de propiedad es el poder legítimo de ejercer las diferentes facultades que le reconoce la norma objetiva en los bienes sobre los cuales recae este derecho".

Como derecho objetivo el derecho de propiedad está constituido por todas las normas legales que fijan y señalan los diferentes modos de adquisición de los bienes; las limitaciones de la potestad del hombre sobre los mismos; sus modos de transmisión y formas de extinción.

En doctrina, determinados estudiosos señalan que no es lo mismo el concepto de *propiedad* respecto al *dominio* que comúnmente se aprecian como sinónimos. La propiedad representa el género, es decir, la relación permanente que el hombre mantiene con la naturaleza para satisfacer sus necesidades además de las relaciones particulares en que aquéllas se dan; el dominio representa la especie, o sea, una de esas relaciones anteriores por cierto la más extensa y compleja la que más amplio poder atribuye a su titular. Ciertos estudiosos no admiten esta distinción.

El vocablo *propiedad* viene de la voz latina *proprietas*, derivada de *propium*, lo que pertenece a una persona, pero muchas veces se emplea la palabra dominio en lugar de propiedad para expresar la misma idea. Entre uno y otro no existe diferencias de extensión, sencillamente se trata de puntos de vista. Terciaríamos señalando que la propiedad es un concepto económico-jurídico, mientras que el dominio es técnicamente jurídico. El vocablo *dominio* tiene un sentido preponderantemente subjetivo, ya que involucra la potestad que sobre el bien corresponde al titular, mientras que el vocablo *propiedad* lo tiene preponderantemente objetivo, recalcando la relación de pertenencia del bien con la persona. Para nuestra normatividad el más idóneo es el de *propiedad*, en

tanto que el uso parece que la ha consagrado definitivamente y es ella el utilizado por nuestro Código Civil.

El marxismo ha aclarado esta cuestión con un enfoque distinto, al estudiar la propiedad territorial y señalar que presupone el monopolio de ciertas personas, que les confiere derecho a disponer sobre determinadas porciones del planeta como esferas privativas de su voluntad privada, con exclusión de todas las demás.

Carlos Marx⁸, al demostrar la inconsistencia de la doctrina hegeliana sobre la propiedad, según la cual el hombre, como persona, necesita dar realidad a su voluntad, como el alma de la naturaleza exterior y, por tanto, tomar posesión de esta naturaleza como su propiedad privada; al objetarlo Marx señalaba que si esta fuese la definición del hombre como persona, lógicamente todo hombre debería ser terrateniente para poderse realizar como tal; añadiendo que es evidente que el individuo no puede afianzarse como propietario, por su voluntad exclusiva, frente a la de otro que desee instalarse sobre el mismo pedazo de la corteza terrestre.

*** La división de bienes muebles e inmuebles en los códigos civiles de 1852, 1936 y 1984.**

Sin profundizar el tema, son bienes, en su acepción lata, el universo de cuerpos o cosas útiles, apropiables e idóneos para satisfacer las necesidades humanas. En opinión más ajustada al hombre, diríamos son aquellos que componen el caudal, la hacienda o la riqueza o el patrimonio de las personas.

Jurídicamente los bienes son más limitados que en la expresión general de cuantas cosas existen y son susceptibles de actos de decisión sobre los mismos. A través del tiempo, los bienes han sido clasificados en concordancia a determinada característica especial como puede ser en razón a su naturaleza: muebles e inmuebles; a su materialidad: corporales e incorpóreas; a su existencia: presentes y futuros; a su individualización: identificables y no identificables; a su divisibilidad: divisibles e indivisibles; de la persona a quien

⁸ Carlos MARX: “Crítica de la Filosofía del Estado y del Derecho de Hegel” Ediciones Cultura Popular, México 1975, pags.83, 152 al 158.

pertenecen: de dominio público y de propiedad privada; fungibles y no fungibles; consumibles y no consumibles; por su importancia: principales y accesorios; etc. etc.

Obviamente, hay criterios de sub-clasificación como se aprecia que son inmuebles por su naturaleza el suelo y por ficción legal las naves (hasta antes de la dación de la Ley de la Garantía Mobiliaria N° 28677) y las concesiones mineras obtenidas por particulares por representación y las concesiones para explotar servicios públicos por clasificación legal. Hasta antes de la promulgación de la Ley 28677, por ficción legal, las naves y aeronaves eran consideradas como inmuebles para determinados efectos jurídicos como las hipotecas y como muebles para efectos tributarios (Dec Leg. N° 821 del 22/04/96); de modo que por mandato legal tenían una doble clasificación ya superado con la Ley acotada.

La clasificación por su Naturaleza en Bienes Muebles y Bienes Inmuebles se ha tornado polémico. Hay quienes la sostienen y otros que la impugnan. Para nosotros no es el momento para optar por uno o por otro o proponer otro distinto como lo ofrecido por el jurista Jorge Avendaño Valdez en Bienes Registrados y Bienes No Registrados.

El C.C. de 1852 optó por esta última clasificación. El Art. 455 disponía que las cosas son muebles e inmuebles. Muebles, las que sin alteración pueden ser llevadas de un lugar a otro, considerando como tales a los semovientes. Las demás son inmuebles. En su artículo siguiente señala expresamente en tres incisos aquellos que son considerados como inmuebles:

- 1) Los campos, estanques, fuentes, edificios, molinos y en general, cualquiera obra construida con adherencia al suelo, para que permanezcan allí mientras dure;
- 2) Los frutos pendientes y las maderas antes de cortarse; los ganados y demás objetos que hacen parte del capital de un fundo; las cañerías, las herramientas, las prensas, las calderas, las semillas, los animales dedicados al cultivo y todos los objetos destinados al servicio de la heredad;
- 3) Los materiales que han formado un edificio y que están separados de él mientras se repara, y las cosas colocadas en el fundo, para que pertenezcan en él perpetuamente.

Como se aprecia el criterio es el de la movilidad, pero también el de la ficción, pues en su artículo 455 comprende a los semovientes como muebles y en el siguiente como inmuebles cuando señala ganado y animales de cultivo. Incoherencia inexplicable.

En cuanto al derecho de propiedad no lo distingue del dominio y señalaba que propiedad o dominio es el derecho de gozar y disponer de las cosas; precisando que los efectos del dominio o de la propiedad son:

1. El derecho que tiene el propietario de usar de la cosa y de hacer suyo los frutos y todo lo accesorio a ella;
2. El recogerla si se halla fuera de su poder
3. El disponer libremente de ella
4. El de excluir a otros de la posesión o uso de la cosa.

DE LAS COSAS MUEBLES E INMUEBLES

Este dispositivo sustantivo regulaba únicamente lo referente a las cosas, no así lo que respecta a los bienes que asume el C.C. del 36. Distinguiendo a las cosas, que están bajo el dominio del hombre, en corporales e incorporales. Los primeros son los que percibimos con los sentidos, las demás son incorporales como los derechos y acciones. Las cosas corporales son muebles e inmuebles, conceptuando que las primeras son aquellas que pueden ser llevados sin alteración de un lugar a otro, decidiendo que todos los demás son inmuebles, como expresamente se ha señalado líneas arriba.

EN EL CÓDIGO CIVIL DE 1936

Todos los caracteres tradicionales de la propiedad que mantenía el C.C. de 1852 fue sustantivamente modificado, en tanto que los códigos de la época condicionaban la propiedad con restricciones al derecho de propiedad incluso con normas de raigambre constitucional, expedidas bajo el imperio de una distinta realidad económica y social. Se descartó el criterio individualista dentro del cual se organizaba la propiedad, ubicándose intrínsecamente en la doctrina de la propiedad en función social.

Tal fue el espíritu del artículo 850 que regulaba en el sentido de que el propietario de un bien tiene el derecho de poseerlo, percibir sus frutos, reivindicarlo y disponer de él, dentro de los límites de la ley. Esta última frase, es una limitación real al concepto clásico del derecho de propiedad, el mismo que debía usarse en armonía con el interés social. Si bien el derecho de propiedad continuaba con los atributos establecidos en el derecho romano,

se hallaban sujetos a una serie de restricciones ya aceptada en la Constitución de 1920 y ampliada en la del 33 la que sometía la propiedad a gravámenes y demás limitaciones, usándose en armonía con el interés social

DE LOS BIENES INMUEBLES

Este segundo dispositivo sustantivo del país, excluye lo referente a las cosas y lo modifica con un vocablo más genérico como es el bien y, regula respecto a los bienes. Distinguiendo a los bienes en inmuebles y muebles, así como también de los bienes del Estado y de los particulares. Eran considerados como inmuebles las tierras, minas y aguas públicas; los predios; las minas concedidas a los particulares; las naves y aeronaves; los ferrocarriles y sus vías; los muelles y los diques; las concesiones y autorizaciones para explotar servicios públicos; los derechos sobre inmuebles, inscribibles en el registro de propiedad. Relación distinta al señalado en el código anterior, pero de suma importancia al considerar a las naves y aeronaves en esta categoría y, particularmente, su último inciso que acepta como bienes inmuebles el universo de actos inscribibles en el registro de la propiedad, es decir, plantea la exigencia del registro inmobiliario con el objeto de otorgar publicidad a los diversos actos de derechos reales y personales que antes de él se desarrollaron en la clandestinidad, entendida ésta como lo contrario a la publicidad y, consecuentemente, mayor seguridad jurídica.

DE LOS BIENES DEL ESTADO Y DE LOS PARTICULARES

Distingue con mucha claridad ambas situaciones. Señalaba que eran bienes de propiedad privada los de los particulares que tienen título reconocido por la ley y, son el Estado los bienes de uso público; el mar territorial y sus playas y la zona anexa que señala la ley de la materia; los bienes que le corresponden por título legal, no comprendidos en los otros incisos de su artículo 822; las tierras públicas, entendiéndose por tales las que no han tenido dueño y las que han sido abandonadas por el dueño que tuvieron; las minas y los bosques y demás fuentes naturales de riqueza, antes de su concesión; los ríos y demás aguas corrientes y los lagos, así como sus respectivos cauces y álveos; los monumentos históricos y los objetos arqueológicos que están regidos por su ley especial; las rentas nacionales. Siendo los bienes de uso público inalienables e imprescriptibles.

El Art. 854 señalaba el alcance del derecho de la propiedad inmobiliaria, disposición inexistente en el C.C. abrogado; regulaba que “La propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro

superficial, y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho. La regla de este artículo comprende la propiedad de lo que se encuentra bajo el suelo, excepto las minas y las aguas, que están regidas por leyes especiales”. Rompe con la normatividad enteramente individualista anterior del derecho de propiedad ilimitada, su alcance de este Código fue por los límites la utilidad que ofrecía al propietario. El subsuelo era de pertenencia del propietario sólo hasta donde le era útil, con limitaciones sujetos al interés público; en tanto que las minas y las aguas se regían por el Código de Minas y el Código de Aguas entonces vigentes.

Las limitaciones y restricciones señaladas, eran de dos clases según lo señalaba Eleodoro Romero Romaña⁹:

- 1) Derechos y limitaciones de interés público, las mismas que no podían modificarse ni suprimirse por acto jurídico a estar por su Art. 851, Concordante con el art. 35 y 36 de la Constitución de 1933 el art. XVI del Título Preliminar del Código Civil expresaba que el derecho de propiedad es común a peruanos y extranjeros, salvo las prohibiciones y limitaciones que por motivos de necesidad nacional se establecían para los extranjeros sean naturales o jurídicas como aquella que los extranjeros no podían adquirir ni poseer ningún bien dentro de 50 kilómetros de las fronteras,
- 2) Derechos y limitaciones derivadas de las relaciones de vecindad, eran las que el C.C. de 1852 consideraba como servidumbres y el del 36 lo establecía expresamente en sus artículos 866, 858 concordante con el 977 y 1137 inc. 3°, 859, 860, y los artículos 861, 862 que regulaban el exceso o abuso de autoridad.

Aunque el Código en comento no hacía distinciones expresas, se reconocía la accesión natural e industrial. Su art. 867, con respecto a la propiedad inmueble, regulaba todos los posibles casos de accesión, señalaba: “El propietario de un inmueble adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a dicho inmueble”, norma de carácter general que exigía se cumpla dos requisitos el de unión material y sea este de carácter

⁹ Eleodoro ROMERO ROMAÑA: Derecho Civil – Los Derechos Reales, 1947, Editorial P.T.C.M. – Lima, pág. 101

permanente. Como accesión natural señalaba el aluvión y la avulsión, de los cauces abandonados y el establecimiento de nuevas islas (arts. 495, 498 y 499). La accesión industrial en los arts. 863, 869 y 870; el art. 868 contemplaba la edificación en terreno ajeno y las consecuencias generadas como invasión de buena fe de la propiedad ajena, caso en que sin haber invasión existía diferencia de área, invasión de la vía pública, construcción con materiales ajenos, siembra con productos ajenos o en terreno ajeno, etc.

La propiedad inmobiliaria en la constitución política de 1993

La constitución Política del Perú de 1993, expone, en un grupo de artículos, lo referente a la propiedad, como:

La propiedad, en su concepción genérica, es un derecho de la persona (art. 2º, inc. 16), coexistiendo diversas formas dentro de su sustento económico (art. 60), es inviolable, es decir no puede ser vulnerado, en todo caso el Estado puede expropiarlo por razones de seguridad nacional o de necesidad pública declarada por ley y previa justa indemnización, por lo mismo no es un derecho absoluto, debe ser ejercitada dentro de los límites de la ley y en armonía con el bien común (art. 70).

La equivalencia o igualdad de condiciones para nacionales y extranjeros frente a la propiedad, con expresa prohibición de invocar excepciones o protección diplomática, tienen por objeto evitar abusos que históricamente se hicieron por los representantes diplomáticos de las potencias extranjeras; sin embargo, propone una razonable restricción en relación a determinados bienes inmuebles que, dentro de los 50 kilómetros de las fronteras los extranjeros no pueden adquirir ni poseer, por título alguno, minas, tierras, bosques, aguas, combustibles ni fuentes de energía, directa ni indirectamente, individualmente ni como persona jurídica, bajo pena de perder, a favor del Estado el derecho así adquirido, salvo el caso de necesidad pública expresamente declarada por decreto supremo aprobado por el Consejo de Ministros, conforme a ley (art. 71).

El sistema ampara, sustancialmente, la propiedad privada, como así se colige de lo sancionado en los artículos 21, cuando detalla que los bienes culturales son patrimonio de la nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública; el art. 60 al reconocer el pluralismo económico; el art. 70 que regula la privación de la propiedad y su inviolabilidad; el 88 que norma sobre la tierra agraria, garantiza, entre otros, el

derecho de propiedad privada; el art. 2 inciso 8° al reconocer la libertad de creación intelectual, artística, técnica y científica y respecto a sus productos; el art. 15 cuando indica que toda persona natural o jurídica, tiene el derecho de promover y conducir instituciones educativas y de transferir la propiedad de ésta.

No establece en forma expresa la distinción entre propiedad inmobiliaria y la de bienes muebles; pero si lo hace tácitamente respecto a la propiedad inmobiliaria en el señalado art. 71 a referirse a las tierras, minas, bosques, aguas y fuentes de energía que el Código Civil en su art. 885 los tiene como bienes inmuebles; también los arts. 88 y 89 que regula el régimen agrario y de las comunidades campesinas y nativas, garantiza, como tenemos expresado, el derecho de propiedad sobre la tierra, en forma privada, comunal o en cualquier otro perfil asociativo o el uso de tierras y libre disposición de las mismas de propiedad comunal, siendo las tierras de éstos imprescriptibles.

Distinción entre inmueble y predio en el código civil de 1984

Para el C.C. son inmuebles:

- 1) El suelo, el subsuelo y el sobresuelo
- 2) El mar, los lagos, los ríos, los manantiales, las corrientes de agua y las aguas vivas o estanciales
- 3) Las minas, canteras y depósitos de hidrocarburos
- 4) Los diques y muelles
- 5) Las concesiones para explotar los servicios públicos
- 6) Las concesiones mineras obtenidas por particulares
- 7) Los derechos sobre inmuebles inscribibles en el registro
- 8) Los demás bienes a los que la ley les confiere tal calidad.

Las naves, aeronaves, los pontones, plataformas y edificios flotantes, así como las estaciones y vías de ferrocarriles y el material rodante afectado al servicio que inicialmente el Código los consideraba como inmuebles, se han transformado en muebles por la Ley de Garantía Mobiliaria N° 28677, publicado en El Peruano el 1/03/06.

De los ocho incisos que se indican expresamente, sólo el inciso 1 es el predio. Se colige tal situación por lo que señala el art. 954 del acotado al precisar que la propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos

verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho; consolidando la apreciación los arts. 955 y 957 señalan que el subsuelo y el sobresuelo pueden pertenecer, total o parcialmente, a propietario distinto que el dueño del suelo, quedando la propiedad predial sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación urbana y subdivisión.

En consecuencia, el inmueble es lo género y el predio la especie, el primero es lo genérico el segundo es lo específico. Son inmuebles aquellos que el C.C. detalla en el art. 885 y el predio es la sumatoria de:

suelo + subsuelo + sobresuelo = predio.

En la actividad cotidiana se utilizan como términos sinónimos inmueble y predio; sin embargo, las diferencias enunciadas son importantes establecerlas por los efectos jurídicos que conllevan.

Sistemas de adquisición y transmisión de la propiedad inmobiliaria en el derecho comparado

Para apreciar mejor el planteamiento del epígrafe, usemos un ejemplo:

Mediante contrato de compra venta **HUASCAR** transfiere su propiedad predial a favor de **ATAHUALPA** por el precio convenido entre ellos. ¿Desde cuándo o a partir de qué momento el adquirente es titular o propietario del bien inmueble? La respuesta será consecuencia del sistema de adquisición de la propiedad inmobiliaria que haya imperado o impere en determinado Estado.

Para el Derecho Romano la entrega material del predio, constituye el elemento esencial del acto. En él, se adquiere la propiedad por la “**traditio**” o la tradición; vale decir, conforme al ejemplo señalado, **ATAHUALPA** será el nuevo titular a partir de la entrega material o física del bien.

En Argentina, cuyo sistema de la inscripción inmobiliaria es obligatoria, Atahualpa será propietario del predio por la entrega física del bien, pero para su perfeccionamiento, el comprador está obligado a inscribirlo en el Registro inmobiliario (Art. 2505 del C.C.A.). Si el acto se produce en El Salvador, el comprador, en el ejemplo Atahualpa, adquirirá el dominio de bien por medio de un instrumento público en que el tradente exprese

verificarla y el adquiriente recibirla, pero para que surta efectos contra terceros será necesario inscribirlo en el registro inmobiliario.

En México, la traslación de la propiedad se verificará entre Huáscar y Atahualpa, por el exclusivo efecto del contrato, sin dependencia de la tradición, aunque se precisa tener en consideración las disposiciones del Registro inmobiliario para producir efectos frente a terceros. Tanto en México como en el Perú y otros países de Latinoamérica, como se apreciará posteriormente, la adquisición de la propiedad inmobiliaria, se producirá con el mero consentimiento.

Si el acto se efectúa en el Brasil, Atahualpa será propietario del inmueble únicamente a partir de la inscripción del título en el Registro de inmuebles. Así que anteriormente se le haya entregado el predio y ésta hubiera pagado el precio, aún no se le considerará titular del bien; tal derecho sólo lo tendrá a partir de su inscripción en el Registro; es decir, el derecho a la propiedad se originará con la inscripción.

En consecuencia, nos hallamos ante una variedad de modos o formas de adquirir la propiedad inmobiliaria. Para mejor entenderlo, es necesario precisar determinados conceptos.

Adquisición de la Propiedad Inmobiliaria en el Derecho Romano

El vocablo *tradición* procede del latín *tradere* que quiere decir *transmitir*, siendo éste el sentido con el que generalmente se le conoce. Para el Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual de Cabanellas, *tradición* en el Derecho Civil es tanto como *entrega*; pero no cualquier entrega, sino la que se propone transmitir la propiedad directamente o a través de la justa posesión; y, en algunos casos, de una tenencia jurídicamente estructurada. La *traditio*, voz latina, precisa el mismo autor, en lo estrictamente jurídico es la entrega que trasmite el dominio o la posesión.

Concebido como tal la *entrega o transmisión*, el vocablo adquiere raigambre jurídica como *entrega de una cosa*; sin embargo, en la misma conceptualización jurídica, la palabra se usa con un significado más amplio, pues alcanza también a la transmisión o transferencia de derechos, no obstante no exista *entrega de la cosa* como luego se apreciará.

En el **Derecho Romano** había la *traditio* sustituyendo a la *mancipatio*(1) y a la *in iure cessio*, como una manera más espiritualizada y práctica de transmitir la propiedad de la cosa; vale decir, que en una inicial etapa la *traditio* se constituyó con la entrega física de la cosa. En el Derecho Justiniano, abolidas ya las rígidas diferencias entre los bienes sujetos a la *mancipatio*, era la entrega posesoria de una cosa por persona capaz de enajenar la cosa, de adquirir y con una justa causa, como efecto producía la transferencia del derecho real de la propiedad.

Como se ha señalado, en aquella primera etapa la *entrega física* conforma un factor esencial de la figura; sin embargo, paralelo al transcurrir del tiempo, a la transformación del pensamiento y de las costumbres jurídicas, se originan una serie de fenómenos similares, como consecuencia se produce el efecto jurídico de transmitir el derecho real de la propiedad sin necesidad de la *entrega física* de la cosa y, por prolongación, esos modos de transmisión de la propiedad estarán comprendidos dentro del conocido vocablo *tradición*, extendiéndose al surgimiento de sistemas en los que se prescinde completamente de la entrega física de la cosa para producir la transferencia del derecho con sólo el consentimiento que lo origina el Código Napoleónico de 1804, o el de la inscripción constitutiva que surge en el derecho germánico.

El proceso evolutivo se prolonga a la entrega para la transmisión o constitución de distintos otros derechos reales, incluso derechos obligacionales o personales.

El Título y el Modo

Es necesario distinguir el título material del título formal. El primero se refiere al derecho, mientras el segundo a la formalidad que puede ser, por ejemplo, un instrumento público o privado. El título formal contiene al título material, resultando aquella prueba de la existencia de éste.

El título es la formalidad con la que se origina el derecho. Es la causa del derecho. El modo emite o, mejor, expresa la forma perfeccionante del título, es el camino idóneo para constituir el derecho real.

Para que se consuma la transferencia de la propiedad, es requisito *sine quanon*, en este sistema, la presencia simultánea del título como del modo. Vr.Gr., un acto traslativo de dominio como la compra venta, donación, permuta, etc., devienen en *título*, la que se concreta con la tradición de la cosa o del bien que es el *modo*.

Se usa la expresión *modo de adquirir* como sustento de la teoría del título y el modo, para distinguir sólo uno de los elementos que intervienen en la adquisición, particularmente en las adquisiciones derivativas, las que contrastan el modo de adquirir al título.

En las adquisiciones derivativas, mediante el cual una persona transmite la propiedad a otro, la transacción entre el transmitente y el adquirente no da más que la mera posibilidad de la transmisión de la propiedad, por el que se ha denominado *título*. A la entrega posterior o tradición, que realiza en concreto la transmisión y consuma la adquisición, se le ha llamado *modo*. En otras palabras, que el modo es el hecho que consuma y completa la adquisición de la propiedad, la misma que para ser acreditada puede hacerla mediante un título formal, con publicidad o sin ella o sea inscrita en el registro o no, dependerá de sistema de adquisición de la propiedad en cada estado.

En el acto intervienen el causa-dante y el causa-habiente. Para que el primero (causa – dante) constituya o transmita un derecho real a favor del segundo (causa – habiente), no es suficiente con el consentimiento de ambos, es menester, necesariamente y además, la tradición de la cosa, la adquisición de la posesión por el adquirente. Título y modo son las causas inmediata o próxima, mediata o remota del derecho real.

El planteamiento del título y el modo tuvo su origen en el Derecho Romano; sin embargo, su consolidación como teoría fue diseñada por los juristas medioevales. “El título –señala Gunther Gonzáles Barrón¹⁰ – aludía a la *causa remota* de la adquisición, la cual se emparentaba con la idea filosófica de la *posibilidad*; mientras que el modo constituido por la tradición, aludía a la *causa próxima* de la adquisición, esto es, a la idea filosófica de la efectividad” y hace referencia a la obra de Manuel de la Puente¹¹: “El Contrato de Compra-venta”, transcribiendo el siguiente didáctico párrafo: “La teoría del título y el modo ha sido construida y elaborada, en realidad, en base a la idea de posibilidad y efectividad. La posibilidad, o sea el contrato de transferencia, fue llamada causa remota; y el medio efectivo de concretar la transmisión, fue llamada causa próxima. A la causa remota se le llamó, a su vez, título de adquisición, y a la causa próxima se le llamó modo

¹⁰ Gunther GONZÁLES BARRÓN: “Tratado de Derecho Registral Inmobiliario”, Jurista Editores, Lima 2002, pág. 148.

¹¹ Gunther GONZÁLES BARRÓN: Ob. Cit. Pág. 153.

de adquirir”; para finalmente exponer un adecuado resumen sobre la materia cuando dice: “... la teoría del título y modo pretende diferenciar el nacimiento de las obligaciones, con relación al nacimiento del derecho real, siendo que este último sólo se origina con la presencia de un elemento publicitario que permita a los terceros conocer la situación jurídica de un bien; y de esta forma, se reconozca la naturaleza propia de cualquier derecho real, cual es, imponerse frente a todos”

En la alternativa, dentro de los derechos reales, si es idónea además del título, la inscripción o la tradición, categóricamente estaríamos que la inscripción, como elemento incrementado o añadido al título es lo único posible para la hipoteca y lo más idóneo para todos los derechos reales.

La adquisición de la propiedad inmobiliaria del sistema espiritualista francés.

Según el Código Francés de 1804, Código Napoleónico, la propiedad de los inmuebles se transmite como efecto de la estipulación; la obligación de entregar se reputa idealmente ejecutada. La tradición que resulta luego del pacto, es un acontecimiento que no transfiere el dominio, sino sólo de poner al adquirente, en aptitud de servirse del bien. La obligación nace y muere sin solución de continuidad; hay, por expresarlo de un modo, una tradición de derecho implícita, la convención pone los riesgos del bien a cargo del acreedor convertido en propietario por el consentimiento. Esta norma fue modificada en Francia por Ley del 23 de Marzo de 1855 y otras posteriores, rigiéndose actualmente por Decreto del 4 de Enero de 1955, mediante los cuales no se puede oponer a tercero ningún derecho real que no esté previamente inscrito; adquiriendo la inscripción el carácter de obligatorio, inscripción que procederá hacerlo dentro de un plazo de tres meses de gestado el pertinente documento, bajo sanción de multa y responsabilidad civil, por los notarios, procuradores y demás titulares de oficios públicos. El principal efecto sustantivo del sistema registral francés es la que la inscripción funciona como condición de oponibilidad a terceros: los títulos no inscritos no perjudican a terceros.

Como se aprecia, la adquisición de la propiedad inmobiliaria, se encuentra íntimamente vinculado al acto inscriptorio, específicamente al Registro de la Propiedad Inmueble. Para entenderlo más y mejor, es menester informarnos, apretadamente, respecto a los sistemas registrales, sin antes resumir la importancia que adquieren los Registros Públicos y en particular el Registro de la Propiedad Inmueble; subrayar la explosión demográfica que afectan a las urbes y las circunstancias en los que se promulgaron las normas de

carácter registral; en tanto que el sistema de adquisición de la propiedad inmobiliaria implantado en el Perú es el francés, más no el registral, pero que lo señalamos por ser un antecedente importante en nuestro sistema

La adquisición inmobiliaria en el sistema de inscripción obligatoria

En estos sistemas, donde la eficacia jurídica se genera por actos realizados extra registralmente, pero se establecen sanciones para quienes no cumplen con inscribirlos, pues existe mandato expreso de la Ley, aquí el pacto de no inscribir sería nulo por ser contrario al derecho, aunque no sería nulo el contrato. Si bien no se sana el título por el hecho de la inscripción, la publicidad que el registro otorga hace que goce de sólida seguridad jurídica.

El país emblemático que sostiene este sistema es la Argentina. El Art. 2505 de su C.C. norma: “La adquisición y transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Esas adquisiciones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas”

Como consecuencia, la inscripción es compulsiva u obligatoria en la medida que la plena eficacia de la constitución de derechos reales frente a terceros únicamente se adquiere mediante la inscripción pertinente. Se inserta en un sistema para la constitución, modificación o extinción de los derechos reales, particularmente por actos entre vivos, que exige título, modo e inscripción para su plena eficacia. El título constituido esencialmente por la escritura pública, y de manera excepcional por resolución judicial o administrativa. El modo configurado por la tradición, ya carente en realidad de los efectos publicitarios que contenía en el derecho romano.

La adquisición inmobiliaria escrituraria

El adquirente de cualquier derecho real, es titular del bien sólo a partir quien transfiere y quien adquiere suscriben el protocolo notarial, vale decir, se adquiere el derecho por escritura pública.

La denominada *tradición escrituraria* es aplicado en El Salvador, pero para que tenga efectos respecto a terceros se obliga a la inscripción conforme se dispone en el Art. 667 de su C.C. : “*La tradición del dominio de los bienes raíces y de los derechos reales*

constituidos en ellos, salvo las excepciones legales, se efectuará por medio de un instrumento público en que el tradente exprese verificarla y el adquirente recibirla. Este instrumento podrá ser el mismo del acto o contrato y para que surta efectos contra terceros deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad”.

La Transmisión Inmobiliaria Constitutiva

En el Sistema *Constitutivo* no se admite la existencia de un acto si éste no se encuentra inscrito, resultando la inscripción un elemento de validez del acto jurídico, sólo a partir de la inscripción se generarán los derechos y las obligaciones. Tiene su origen en el derecho germánico, específicamente el derecho alemán que hemos analizado.

Tendencia hacia el Sistema Constitutivo

La tendencia actual, incluso de países con semejante infraestructura a la nuestra, es la adopción del sistema constitutivo. El hecho mucho tiene que ver con la exigencia de la *tradición* como elemento indispensable para la transmisión de un derecho real. Como sabemos la *traditio* aparece en el Derecho Romano reemplazando a la *mancipatio* y a la *in iure cessio*, como una forma práctica y espiritualizada de transmitir la propiedad de la cosa. Originariamente la entrega física de la cosa constituía un factor esencial de la figura, como que actualmente se acepta casi universalmente en lo que se refiere a la cosa mueble, sin embargo, con el tiempo evolucionan el pensamiento y las costumbres jurídicas, modificando tales criterios, de modo que se produce el efecto jurídico de transmitir la propiedad, sin que sea necesario la entrega física o material de la cosa, surgiendo sistemas donde se prescinde de la entrega material de la cosa para producir la transferencia del derecho con sólo el *consentimiento* que regula el Código Francés de 1804 o el de la *inscripción constitutiva* de la ley alemana. Es más, determinados países norman que dicha tradición se produce con la declaración efectuada mediante escritura pública, sin necesidad de que medie la entrega efectiva de la cosa, produciendo así lo que genéricamente se denomina como la *tradición inscriptoria* y la *tradición escrituraria*.

El Art. 686 del C.C. Chileno dispone que “Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en el Registro del Conservador.....”, es decir en el registro inmobiliario. El Art. 756 del C.C. de Colombia, es semejante a la aludida norma chilena, cuando precisa: “Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina del registro de instrumentos públicos.....” El Art. 721 del C.C. del Ecuador, salvo ligeras variantes del chileno, dispone: “Se efectuará la

tradición del dominio de bienes raíces por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registrador de la propiedad.....” El C.C. brasileño, en su Art. 676 prescribe: “Los derechos reales sobre inmuebles, constituidos o transmitidos por actos entre vivos, sólo se adquieren después de la transcripción o inscripción en el registro de inmuebles de los referidos títulos, salvo los casos de excepción en este Código”, su contundencia al sistema constitutivo surge de su propia lectura.

Los códigos civiles indicados, en su evolución, guardan distancias con el modelo francés adoptado por el Código Napoleónico del mero consenso y exigen la entrega material de la cosa, como modo integrativo de la transmisión del dominio, en tanto consideran necesario la existencia de un acto material que exteriorice la transmisión y que, con el tiempo dicha transferencia del derecho se produce a través de la inscripción en el Registro, sin que sea necesario la entrega material de la cosa, conforme al sistema constitutivo de la ley germánica.

Es semejante la trayectoria de la norma Argentina. Al ser fundamentada el Art. 577 de su C.C., argumenta:

“Por la naturaleza de las cosas, por una simple operación lógica, por un sentimiento espontáneo de justicia, por el interés de la seguridad de las relaciones privadas a que se liga la prosperidad general, se comprende desde el primer momento que el derecho real debe manifestarse por otros caracteres, por otros signos que no sean los del derecho personal, y que esos signos deben ser tan visibles y tan públicos cuanto sea posible. No se concibe que una sociedad esté obligada a respetar un derecho que no conoce.

Esta es la razón filosófica del gran principio de la tradición que la sabiduría de los romanos estableció, y que las legislaciones posteriores reconocieron”.

El Perú en su Art. 949 del C.C. vigente, Arts. 574 y 1306 de 1852 y el Art. 1172 del Código de 1936 opta por el sistema espiritualista o consensual, abandonando el sistema del derecho romano del título (consentimiento) y el modo (la traditio). La misma dirección toma Bolivia si apreciamos el Art. 584 de su C.C. que dice: “....*En los contratos que tienen por objeto la transferencia de la propiedad de una cosa determinada o de cualquier derecho real, o la constitución de un derecho real, la transferencia o la constitución tienen lugar por efecto del consentimiento, salvo el requisito de forma en los casos exigibles*”. Tanto México, Costa Rica como Paraguay admiten que sólo el

consentimiento produce la transmisión del dominio entre las partes, pero exigen la tradición para que pueda oponerse a terceros. Veámoslos:

- C.C. de México, Art.2014: *“En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin dependencia de la tradición, ya sea natural, ya sea simbólica, debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas al Registro Público”*.

- C.C. de Costa Rica, Art. 480: *“La propiedad de muebles e inmuebles se transmite, con relación a las partes contratantes, independientemente de su inscripción en el Registro o de la tradición”*.

- C.C. de Paraguay, Art. 716: *“Salvo estipulación contraria, los contratos que tengan como finalidad la creación, modificación, transferencia o extinción de los derechos reales sobre cosas presentes y determinadas o cualquier otro derecho perteneciente al enajenante, producirán efectos entre las partes desde que el consentimiento se haya manifestado legítimamente”*

Art. 1968: *“La propiedad de bienes inmuebles se transmite por contrato. Los títulos traslativos están sujetos a la toma razón en el registro de inmuebles para que produzcan efectos respecto de terceros”*.

La denominada *tradición escrituraria* que se ha referido es aplicado en El Salvador, pero para que tenga efectos respecto a terceros se obliga a la inscripción conforme se dispone en el Art. 667 de su C.C. : *“La tradición del dominio de los bienes raíces y de los derechos reales constituidos en ellos, salvo las excepciones legales, se efectuará por medio de un instrumento público en que el tradente exprese verificarla y el adquiriente recibirla. Este instrumento podrá ser el mismo del acto o contrato y para que surta efectos contra terceros deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad”*.

Sistema de adquisición inmobiliaria en el Perú. El art. 949 del C.C.

Modificar el sistema declarativo de la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, supone modificar también el sistema espiritualista de la adquisición de la propiedad inmobiliaria a que se refiere el Art. 949 apretadamente ya comentado.

Reflexionando sobre el contenido del Art. 949 del C.C. vigente, es suficiente que el comprador y el vendedor se pongan de acuerdo sobre el inmueble materia del contrato y el precio. Consumado el contrato, nace el derecho a favor del acreedor respecto al bien

(ius ad rem) y simultáneamente adquiere la titularidad o, mejor, la propiedad (ius in re), salvo disposición legal diferente o pacto en contrario. Cuando apunta «*disposición legal diferente*» se refiere a aquellas normas que se apartan del «*sistema espiritualista*» como la Ley Orgánica de Barrios Marginales y Urbanizaciones Populares N° 13517, cuyo Art. 28 dispone «...*el único título que acredita el derecho de propiedad privada sobre terrenos parcial o totalmente integrantes de un barrio marginal, es el inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble con carácter definitivo, conforme a ley*», es decir, en este excepcional caso, nos ubicamos dentro del sistema constitutivo en tanto la adquisición de la propiedad de predios ubicados en los pueblos jóvenes o asentamientos humanos o a los que inicialmente se les denominó barrios marginales, se hace a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, la *traditio* se realiza con el hecho de la inscripción. La otra excepción es el «*pacto en contrario*» como lo regulado en los Arts. 1583 al 1585 del C.C. sobre el pacto de reserva, pero que también puede ser valedero, si las partes deciden que la tradición se produzca con el hecho de la inscripción. Nada impide que el contrato se efectúe en tal situación, estando a que el «*pacto en contrario*» dispuesto en el referido Art. 949 es amplísimo, sin restricciones que no sean contrarias a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres conforme señala la parte V del Título Preliminar del C.C.

Desplazamiento de ex latifundistas a las actividades de construcción urbana

Como consecuencia, desplaza a estos expropietarios de latifundios, con dinero y bonos agrarios que transforman en efectivo invirtiendo su producto en actividades industriales, al sector comercial y financiero. Gran porcentaje de los ex – latifundistas, ex - propietarios de grandes extensiones de tierras, se desplazan a la ciudad con el dinero proveniente de la Reforma Agraria, dedicándose fundamentalmente a la construcción. La construcción hace crecer a las ciudades vertical y horizontalmente, generando en paralelo importantes instituciones jurídicas como la Propiedad Horizontal (hoy denominada por la Ley 27157 propiedad exclusiva y común), ligada a la obligatoriedad de su inscripción. La declaración de fábrica, hasta entonces constituido mediante escritura pública, eventualmente mediante un procedimiento breve ante el Ente Jurisdiccional, se simplificó mediante actos administrativos masivos que titulaban las construcciones por el entonces Ministerio de Vivienda y posteriormente por los gobiernos locales. Se desarrolló la habilitación urbana, en el afán de modificar la naturaleza rústica e intangible de los inmuebles en predios urbanos, por mera resolución administrativa. En las relaciones

contractuales se desarrolló el contrato de alquiler venta y en el ordenamiento financiero surgieron figuras jurídicas novedosas. La industria de la construcción resultó de tal importancia, que se ha dicho, con mucha razón, que en el lapso que medió entre uno y otro C.C., se ha construido tanto o más de lo que se ha construido a lo largo de nuestra historia. Actividades todas ellas vinculadas a las inscripciones. El Registro se constituyó, por ende, en un organismo imprescindible, cuya normatividad no está a la altura de estos cambios.

Tercera Parte: DE LOS SISTEMAS REGISTRALES INMOBILIARIOS

1) Sistema registral: definición

Para el Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual de Cabanellas¹², sistema es el conjunto de principios, normas o reglas, lógicamente enlazados entre sí, acerca de una ciencia o materia, pero además es el ordenado y armónico conjunto que contribuye a una finalidad. En su acepción genérica es el método, procedimiento, técnica o doctrina. Ejemplos: Sistema capitalista, sistema colectivista, sistema métrico decimal, sistema económico, sistema electoral, sistema jurídico penal, sistema procesal, etc.

Si nos referimos a los *sistemas registrales inmobiliarios*, lo apreciaríamos como las técnicas jurídicas singulares, empleadas por el Derecho Comparado con el objeto de establecer, formal y materialmente, la publicidad inmobiliaria a través del Registro de la Propiedad Inmueble o, en general, de los denominados registros inmobiliarios.

Sin embargo, dicha publicidad ya no únicamente utiliza el registro inmobiliario, también lo hacen el universo de instituciones registrales a los que hemos denominado Registros de Seguridad Jurídica, entonces estaremos frente a *sistemas registrales* que lo entenderemos como el conjunto de normas, reglas o principios racionalmente enlazado entre sí que regulan una organización registral determinada, con el objeto de organizar, formal y materialmente, la publicidad del conjunto de instituciones registrales que lo constituyen; se encuentran íntimamente vinculados con la realidad social del país respectivo o, mejor, es consecuencia del sistema económico que impera en determinado país, por ello se encuentra sujeta a sucesivas reformas de carácter parcial, en tanto no

¹² Editorial Heliasta S.R.L. Buenos Aires-Argentina 1979, Tomo VI, Pág. 187.

altera sus bases, consolidadas por el tiempo y la evolución histórica. Pero, es necesario precisarlo, tal conjunto de instituciones registrales, se ha desarrollado siempre a la sombra del registro inmobiliario.

Hay la distinción genérica de sistemas registrales germánicos, latinos, anglosajones, eslavos, balcánicos y latinoamericanos: los hay también aquellos que se expresan con la denominación del país o estado correspondientes.

Ejemplo: Sistema Alemán, Sistema Francés, Sistema Australiano, Sistema Español etc, con mutua influencia entre unos a otros, no existiendo, a la fecha, sistemas registrales puros. El estudio de los *sistemas registrales*, conlleva el conocimiento de las normas y reglas que rigen la constitución, funcionamiento y fines de la Institución Registral, en los diversos lugares donde existe un ente jurídicamente organizado, vale decir el Estado.

2) Clasificación de los sistemas registrales

En el proceso de desarrollo o evolución del Derecho Germánico, se encuentra el origen de los llamados sistemas registrales modernos.

Para el Derecho Germánico, según Diez Picazo “constituye un tópico la idea de que las sucesivas reformas hipotecarias que a lo largo del siglo XIX jalonan los diferentes países europeos, constituyeron una especie de tensión teórica o dogmática entre los principios jurídicos de orientación romana o romanista y los de filiación germana o germanista: el sistema romano que admitía la posibilidad de las hipotecas ocultas y de las hipotecas tácticas o generales, y el sistema germánico, que consagraba el principio de publicidad -ninguna hipoteca sin la correspondiente inscripción en los Registros Públicos- y el principio de la especialidad -abolición de las hipotecas generales y exigencia de concreción de la hipoteca sobre bienes determinados”.

Aunque agrega que este planteamiento es demasiado simplista y, en todo caso de naturaleza formal ya que no explicaría “la implantación de estos principios germánicos sino hubieran coincidido en momento histórico determinado en los que existían intereses económicos necesitados de una especial protección, tendiendo a proteger el llamado crédito inmobiliario -mercado de capitales- y también las transacciones que tienen por objeto bienes inmuebles -mercado hipotecario-”.

En su evolución, tales sistemas han tenido como base el Registro de la Propiedad Inmueble, en otros lugares denominado Registros Hipotecario o Registro Predial, teniendo como sustento a la publicidad.

Las modernas legislaciones han organizado el régimen jurídico de la publicidad inmobiliaria sobre la base de registros, hasta el punto de considerarse axiomática que todo buen ordenamiento inmobiliario necesita apoyarse en el Instituto del Registro de la Propiedad y que este constituye por antonomasia el instrumento o medio técnico de la publicidad inmobiliaria, se aprecia lo impropio y aun peligroso, por su imprecisión y amplitud, que resulta hablar de sistemas de ordenación jurídica de la propiedad inmueble, haciéndose patente que es más correcto, por lo que respecta a las modernas legislaciones de desenvolvimiento técnico la denominación de sistemas inmobiliarios registrales (o de sistemas hipotecarios como hacen los tratadistas españoles, utilizando el adjetivo hipotecario como sinónimo de registral).

Hechas las premisas, podemos decir con Sanz Fernández que se entiende por sistema registral “el conjunto de normas que en un país determinado regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre bienes inmuebles a través del Registro de la Propiedad, así como el régimen y organización de esta institución”, o más sintéticamente, “el conjunto de normas reguladoras de la institución del registro, tanto desde un punto de vista sustantivo -valor de los asientos como forma de constitución o de publicidad de aquellos derechos-, como desde el punto de vista formal -organización y régimen del registro-”.

La publicidad inmobiliaria ha evolucionado en todos los lugares hacia la fórmula de la registración dando lugar a un sistema inmobiliario sin obviar que primitivamente han existido con mayor o menor organización medios de publicidad de las modificaciones reales inmobiliarias ajenas por completo a toda idea de registración. Si queremos una definición completa, capaz de abarcar tanto los sistemas inmobiliarios no registrales como los registrales, diríamos que debe entenderse por sistema registral el conjunto de normas que en un determinado país regulan la publicidad inscriptora y la organización que adopte para efectuarla, Besson en su libro “Le Livres Foncieres et la réforme hypothécaire”, clasifica a los sistemas inmobiliarios en tres grupos:

- a) El grupo o sistema francés.
- b) El grupo o sistema germánico.
- c) El grupo o sistema australiano.

Otros autores sobre la base de esta clasificación le añaden un cuarto grupo, configurándose los cuatro siguientes sistemas:

- a) El sistema romano o de clandestinidad.
- b) El sistema francés o de transcripción.
- c) El sistema alemán o de publicidad.
- d) El sistema Torrens o de título real.

El español Roca Sastre, acometió la clasificación de los sistemas desde el ángulo sustantivo de la eficacia y valor de la publicidad inmobiliaria agrupándolos en dos grandes categorías:

1) *Sistemas inmobiliarios no registrales*, en el que se distinguen:

- a) Sistemas sin solemnidad constitutiva ni protección a terceros adquirentes (Derecho Romano).
- b) Sistemas con solemnidad constitutiva y protección a terceros adquirentes (Derecho Germánico).

2) *Sistemas inmobiliarios registrales* en el que se distingue:

- a) Sistema de registros con efecto de requisito de oponibilidad (ya se registren los meros actos de gravamen -antiguos oficios de hipotecas- ya los actos de disposición en general -Derecho Francés, Belga, Italiano, etc.).
- b) Sistema de registro con efecto de presunción de exactitud y plena protección a terceros (bien con inscripción constitutiva -Derecho alemán, suizo, etc.-, bien sin inscripción constitutiva- Derecho español-).
- c) Sistema de registro con plena eficacia formal o sustantiva (ya sin título real -antiguas legislaciones de Amburgo, Sajonia, Lubeca, etc.- ya con título real -Derecho australiano).

El venezolano **Ángel Cristóbal Montes** los clasifica de la siguiente manera:

a) Sistemas que atribuyen a la publicidad registral simple fuerza negativa preclusiva (oponibilidad de lo inscrito).

En ellos la adquisición y constitución del dominio y demás derechos reales tiene lugar con entera independencia del instituto registral, en el cual se limita a publicar las

titularidades reales formadas extraregistralmente sin añadirles ninguna eficacia civil especial. Ahora bien, a objeto de evitar los más patentes y sensibles daños a que dan lugar la clandestinidad de los gravámenes y las dobles enajenaciones, se establece que quien inscribe en el Registro su título adquisitivo queda a salvo de cualesquiera reclamaciones que formulen quienes en fecha anterior o al mismo tiempo adquirieron el mismo derecho u otro incompatible con el inscrito y no procedieron a su registración o lo hicieron con posterioridad (lo no inscrito no perjudica al que inscribe).

Dentro de este grupo cabe, sin embargo, distinguir matizaciones desde un doble ángulo. En efecto, mientras en algunos ordenamientos los actos registrales no registrados no pueden hacerse valer contra nadie, en otros, los más, aquellos no son oponibles o no pueden hacerse valer tan sólo contra quienes sean perjudicados. Desde otro ángulo, frente a registros limitados a la publicidad de los gravámenes impuestos sobre los bienes inmuebles (Registros de Gravámenes), se dan los que admiten toda clase de derechos reales (Registros de Propiedad).

Pertencen al grupo que estamos considerando los sistemas francés, belga, italiano, portugués, holandés, etc.

b) Sistemas que atribuyen a la publicidad registral eficacia convalidante.

En estos sistemas también el derecho real nace fuera del registro, por lo que al igual que éste se dirige, en principio, a dar publicidad a los derechos reales ya constituidos. Pero los efectos de tal publicidad no se limitan a hacer oponibles los actos registrados frente a quienes puedan perjudicar, sino que, en forma mucho más amplia, inciden sobre la sustancia del derecho real, dando lugar, por un lado, a la presunción iuris tantum de que lo que el registro público es exacta (legitimación registral) y, por el otro convalidando irrefutablemente el beneficio del titular que contrató fundándose de buena fe en los pronunciamientos registrales los derechos inscritos (efectos saneatorios de la titularidad del transmitente, fe pública registral).

A este grupo pertenece el sistema español de aquellos hispanoamericanos en él inspirados (Puerto Rico, Cuba, etc.).

c) Sistemas que atribuyen a la publicidad registral efectos constitutivos.

En ellos la constatación registral supone un requisito necesario para la constitución y nacimiento de los derechos reales, de manera tal que en las formas de publicidad van absorbidas las formas constitutivas de las modificaciones reales en las adquisiciones por negocio jurídico.

Dentro de este grupo sin embargo, debe hacerse una distinción en razón de la mayor o menor eficacia constitutiva que se dé a la publicidad registral. A saber: en los sistemas alemán y suizo si bien la inscripción en el registro, acompañada de otros requisitos previos (consentimiento, título), está dotado de valor constitutivo, los pronunciamientos registrales, salvo que se trate de un tercero adquirente que reúne las circunstancias legalmente exigidas para ello, están subordinados a la validez de tales requisitos previos, de forma tal que aún presumiéndose la exactitud del registro, si demuestra su inexactitud, vence la realidad jurídica extraregistrarial.

En el sistema australiano, por el contrario, la publicidad registral tiene un valor constitutivo absoluto (inscripción sustantiva). No existen más derechos reales que los surgidos a través del registro, de manera tal que, estando dotados su pronunciamiento de semejante eficacia máxima, quien logre el acceso al mismo adquiere una situación jurídica inatacable (fuerza probante o eficacia jurídica formal del registro - «la verdad registral tiene tal pureza que equivale a la verdad real»-). Por tanto, este sistema constituye, como escribe Roca Sastre, “una aplicación típica de la sustantividad de la registración, la cual toma cuerpo o consistencia independiente del acto o título que provocó el asiento. Lo que consta en el registro es verdad porque el registro lo dice, y por ello no cabe impugnar, en general, el contenido registral ya que no hay, técnicamente, discordancia entre la realidad jurídica y lo que expresan los asientos (entre el registro y la realidad)”.

Por sus métodos otros autores plantean en:

- a) Sistema de transcripción.
- b) Sistema de inscripción.

En los primeros, el documento introducido al registro es copiado íntegramente o bien se incorpora a un legajo o protocolo. En los segundos, tan sólo se consigna en los libros registrales, en forma concisa, aquella parte del documento que tiene auténtica relevancia

jurídica. Se trata pues, esta, de una clasificación practicada en atención a una cuestión de pura técnica organizativa: la forma de los asientos que en el registro se practiquen. Sin embargo la adopción de uno u otro sistema puede venir en cierta medida condicionada por una cuestión de derecho material cual es la relativa al régimen de los derechos reales acogido por un particular ordenamiento. En efecto, como ha hecho notar el hipotecarista Lacruz Berdejo, donde se admita un sistema de **numerus clausus**, de derechos tipificados en la ley rígidamente y en número limitado (cual sucede en Alemania), no sólo será posible el sistema de inscripción sino que bastará sencillamente el **nomen iuris** del derecho para que el mismo quede meridianamente especificado.

Contrariamente, “donde rija un sistema de **numerus apertus**, la inscripción habrá de delimitar el derecho configurado en el título inscribible, y para ello será a veces preciso una verdadera transcripción de este, aún en un sistema de inscripción”.

Estando a tan importantes aportes concluiremos en los siguientes sistemas:

- a) El sistema declarativo o potestativo de la inscripción.
- b) El sistema obligatorio.
- c) El sistema constitutivo.

Entendiéndose por el primero que el acto jurídico nace o se genera extra-registralmente, valiendo el hecho de la inscripción así para otorgar publicidad erga omnes.

Los argentinos García Coni y Frontini en su común obra “Derecho Registral Aplicado”, amén de analizar un conjunto de tipos de registros, en cuanto a sistemas precisan que tradicionalmente, a los sistemas de registración de la propiedad raíz se los ha conocido por el nombre del país que les dio origen o que mejor les hizo difundir, lo cual no consideran la fórmula más adecuada para diferenciarlos, pues el factor histórico ha sido superado por las variables del tráfico jurídico, ante los modernos requerimientos de la vida contemporánea. Más científico, - continúan, - es clasificar los sistemas registrales atendiendo a la funcionalidad de sus elementos esenciales, como son el momento constitutivo de los derechos reales y su eficacia con respecto a los terceros, en consecuencia, la clasificación que proponen es como sigue:

- a) Registros Constitutivos
- b) Registros Declarativos

- c) Registros No Convalidantes
- d) Registros Convalidantes
- e) Registros del Sistema Torrens.

Sin embargo antes de precisar los tipos señalados, parten de dos criterios:

1) Criterio Geográfico o Nacional.

Conforme a él, los sistemas registrales más conocidos son: el Sistema Francés, que es similar al belga; el sistema Alemán, influenciado por el régimen suizo y en el austríaco; el sistema australiano o acta de Torrens, extendido parcialmente en Santo Domingo y en algunos Estados de Norte América y del Brasil; y el sistema español, que con su ley del 8 de febrero de 1861 inspiró muchos ordenamientos registrales desarrollados en Latinoamérica.

Pero tenemos también el sistema francés, de gran influencia en determinados ordenamientos registrales de los países europeos, principalmente.

Cabe mencionar que cada país ha tratado de estructurar su propio sistema a través de influencias recibidas de otros países, tratando de adaptarlas a su realidad; de modo que hay aquellos que han adaptado totalmente un sistema extranjero, otros que han creado su propio sistema tomando algunos rasgos de ellos para proponer lo suyo.

Un país adoptará un sistema registral determinado, en tanto exista concordancia con su realidad, el cual involucra factores derivados del ordenamiento civil que poseen, principalmente ligados a la regulación de la propiedad, así como también a otras circunstancias de índole generalmente económicos y ligados al tráfico comercial; no buscándose con ello la universalización de un sistema sino, su incorporación a una realidad, por lo tanto no hay sistemas puros, ni exclusivos ya que hay unos que influyen sobre otros con características de reciprocidad. No sólo se trata de adaptar la experiencia extranjera, sino de adaptar la metodología que se tome de un modelo.

Actualmente es trascendente que la propiedad esté sujeta a un Registro y por ello es necesario combatir la clandestinidad que implica poseer un inmueble sin que este se encuentre registrado; es más, dicha importancia se bifurca a otros derechos, cuya

inscripción resulta ineludible para amparar dicho derecho; la inscripción otorga publicidad y seguridad, evitando perjuicios no sólo al titular del derecho inscrito sino también al derecho de terceros cuando pretende transferir dicho derecho, así como evitar el tráfico clandestino y del constitución de derechos reales fomentando el crédito hipotecario como una forma de adquirir fuera de la clandestinidad.

2) Criterio Orgánico y Funcional.

Si se trata de los registros inmobiliarios, se refiere al momento en que se constituye los derechos reales y su eficacia respecto a los terceros. Como consecuencia, es aplicable la clasificación de registros constitutivos o declarativos de derechos.

Cualquiera que sea la forma y oportunidad de su constitución, el registro será convalidante o de legitimación perfeccionada no pudiéndose confundir entre nacimiento de un derecho real con la oponibilidad a terceros de ese mismo derecho real. Por ello, la existencia de un derecho real reposa en el principio de legalidad, tanto es así, que el Derecho positivo de cada estado posibilita la supervisión cronológica del momento constitutivo que es la causa y el de oponibilidad que es el efecto.

a) Registros Constitutivos.- Encuadran –precisan- en la clasificación genérica de registros de derechos, en contraposición de los registros de títulos.

En el sistema constitutivo, la inscripción es un "*modus acquirendi*", complementario de la *traditio*, es decir, en el sistema constitutivo, la ley presume que la inscripción equivale a la tradición (*traditio tábula*), por lo tanto mientras la persona que compra un inmueble no lo inscribe a su nombre dicho predio, no se encuentra dentro de su esfera jurídica.

Un registro es constitutivo, cuando la tradición inmobiliaria "se juzga hecha" mediante la inscripción en los registros, cuando además de la tradición es necesaria la inscripción. En los sistemas registrales constitutivos son rectores de Documentos en general y no de Títulos en particular.

Como luego lo apreciaremos, estando a que la doctrina lo considera como el sistema jurídicamente más perfecto, los países del mundo tienden a optar por este modelo de Registro, cuyo original antecedente lo tiene Alemania.

b) El Registro Declarativo.- En esta clase de Registro únicamente es necesario el *título para la transmisión inmobiliaria*, es decir, basta con el consentimiento (acuerdo de las partes) para que se transfiera la propiedad.

El sistema fue instaurado por Francia, regulado en el Código de Napoleón de 1804. Mediante este registro se reconoce la preexistencia de los derechos reales, los cuales posteriormente podrían ser inscritos en el registro para su publicidad, tomando en cuenta que el derecho nace del consenso y que su inscripción no es obligatoria ya que, la inscripción tiene como propósito especial la legitimación, buscando el perfeccionamiento, así la oponibilidad frente a terceros que es una consecuencia de la publicidad y otros efectos como la reserva de prioridad utilizado en Argentina, y que en nuestro caso, con obvias diferencias, toma la denominación de *bloqueo registral*, como medida preventiva.

Considérese que los registros declarativos son meramente publicitarios.

c) Registros NO convalidantes.- Considera que la seguridad de los derechos exige que no se pueda producir una modificación desfavorable de las relaciones patrimoniales de una persona sin que ocurra su voluntad; brindándole en esa forma al titular legítimo una protección defensiva y no agresiva.

Es necesario señalar que encuadran en esta categoría los registros inmobiliarios de Argentina, pues "la inscripción no convalida el título ni subsana los defectos de que adolece".

En los registros no convalidantes rige la legitimación perfeccionada o de presunción juris tantum. Por ello, la inscripción tiene fuerza preclusiva; un título se registra porque cumple con todo los requisitos para su inscripción.

El registrador únicamente admite títulos que sean susceptibles de su inscripción y rechazará de pleno derecho aquellos que contengan vicios.

d) Registros Convalidantes.- Se encuentran en esta categoría los registros de derechos en cuyo asiento puede subsanarse los vicios del derecho registrado, pudiendo ser registros constitutivos como declarativos. Por tanto, una vez que ha sido inscrito no admite prueba en contrario.

La legitimación extraordinaria, basada en la apariencia jurídica, hace la inscripción no ya un escudo protector, sino un arma que agrede al adversario.

Sin embargo, cabe destacar que para una convalidación es necesario tener en cuenta condiciones como la buena fe, onerosidad del acto y que el derecho que se haya transmitido se encuentre inscrito. Condiciones que, en el caso de la legislación peruana, lo concibe

como un tercero registral (art. 2014 C.C), el cual recibe el amparo de la ley, ante un eminente peligro de pérdida de la propiedad inmueble.

e) Registro del Sistema de Torrens.- Conocido como sistema australiano o el acta de Torrens, su origen corresponde a motivaciones históricas y geográficas. El marino irlandés, Robert Richard Torrens, aprovechando su experiencia como director de aduanas, vinculada a la transferencia de buques y a la recaudación impositiva y elegido diputado por Adelaida, había hecho su campaña a base de un slogan: el ordenamiento inmobiliario, con el triple fin de inscribir la propiedad completamente liberada de las cargas ocultas, dar a conocer los derechos reales que afectaran y movilizar tanto la tierra como el crédito hipotecario.

En cuanto a sus características, se concibe a este sistema como constitutivo, donde es necesaria también una inscripción convalidante, como recurso de saneamiento, siendo necesaria la presencia agrimensores, pues se requeriría una especie de juicio de mensura, es decir una citación por edictos. La legitimación convalidante no es un índice de buena "titulación", sino un síntoma de imperfección dominial y un recurso heroico de saneamiento.

Para don José Manuel García García, los sistemas registrales pueden hacerse atendiendo a varios criterios; sin embargo, advierte, que cualquier clasificación tendrá un valor limitativo, pues puede dar lugar a simplificaciones; por lo mismo, a título orientativo y a modo de introducción, señala las siguientes:

- 1) **Por los efectos de la inscripción.-** Se advierten hasta dos grupos. Una de ellas sería la que distingue dos sistemas:
 - a) *Sistemas de inscripción constitutiva*, son aquellos en que la inscripción se requiere o precisa como elemento determinante de la adquisición o constitución del derecho real, como sucede en Alemania, Suiza, Austria, Australia.
 - b) *Sistemas de inoponibilidad respecto a tercero*, en estos sistemas la inscripción no es constitutiva entre las partes ni determina la adquisición del derecho real; sin embargo, la falta de inscripción hace inoponible el título no inscrito frente a un tercero que ha inscrito. Lo no inscrito no perjudica al tercero que ha inscrito, como Francia e Italia, fundamentalmente.

Otra clasificación por sus efectos, pero referidos a la presunción de exactitud, ofrece la siguiente:

- a) *Sistemas de presunción de exactitud*, en lo que el asiento se presume exacto, en sus dos variantes de presunción de exactitud *iuris tantum*, derivada del principio de legitimación, y de presunción *iuris et de iure*, en relación con el tercero hipotecario que reúne determinados requisitos y que se deriva del principio de la fe pública, como el suizo y el austríaco, también el español; en cambio el brasileño es de presunción de exactitud sólo en la modalidad de *iuris tantum*.
- b) *Sistemas en que no se regula la presunción de exactitud*, son aquellos a los que no se atribuye a la inscripción ese importante efecto de presunción de exactitud, sino únicamente de inoponibilidad, como el sistema francés e italiano.

2) **Por la forma de organización**, existen dos clases de sistemas:

- a) *Sistema de folio real*, por el que el Registro se organiza tomando como base fundamental la finca, abriendo una historial a cada una de ellas, cada finca se constreñirá al principio de la especialidad, como sucede en Alemania, Suiza, Austria y España.
- b) *Sistema de base personal*, donde la organización del Registro no toma como referencia la finca, sino que se trata de un archivo de documentos completados por unas fichas, como el sistema francés, el que pese a haberse producido un acercamiento al folio real, implantando el llamado “fichero inmobiliario”, pero en lo fundamental la base es personal; el sistema italiano y que rige en numerosos estados de Estados Unidos.

3) **Por la forma de extensión de los asientos**, existen tres sistemas:

- a) *Sistema de transcripción*, por el que se copia o transcribe íntegramente el documento. En otros casos, para evitar la copia, se archiva el documento, pero el sistema es el mismo, como el belga, francés, e italiano; muchas veces se considera equivalente hablar de “sistema de transcripción” y de “inoponibilidad”, por el primero se hace referencia a la forma de extender el asiento y en el segundo al efecto que el asiento produce.
- b) *Sistemas de inscripción*, en los que los asientos se hacen a base de extractar y a veces de transcribir algunos aspectos del título, en los que pueden existir

determinados pactos de carácter personal que no son inscribibles. Es el sistema que sigue la legislación española.

- c) *Sistema de encasillado*, por el que los asientos se extienden en los libros siguiendo un encasillado. Propio de aquellas legislaciones que siguen el principio del *numerus clausus* de derechos reales, en que basta consignar los datos fundamentales, en tanto que lo demás se encuentra ya regulado por la ley, como sucede con los sistemas alemán, suizo y austríaco. Contrariamente, el sistema de extracto es inadecuado para las legislaciones del *numerus apertus* de derechos reales, o para las que siguen el con limitaciones, en las que, como ocurre en España, resulta más adecuado el sistema de inscripción o extracto.

4) **Por su relación con la causa del negocio jurídico**, se conocen dos sistemas:

- a) *Sistema abstracto*, parte del negocio real abstracto, totalmente desconectado de la causa y del negocio obligacional, conforme sucede en Alemania.
- b) *Sistemas causales*, por la que la inscripción tiene una base causal, la que proporciona la causa del negocio jurídico objeto de inscripción, seguida por la generalidad de sistemas, con exclusión del Alemán

PROTOTIPOS DEL REGISTRO INMOBILIARIO.

Cuatro son los sistemas registrales inmobiliarios más importantes que dentro del mapa mundial se han constituido como prototipos y que en más o en menos han servido de ejemplo a otras legislaciones: el Francés, Alemán, Suizo y el Australiano. Sin embargo, el sistema Español ha tenido notable influencia en los sistemas de Latinoamérica, particularmente, en el Perú, por lo mismo serán materia de nuestro sintético estudio, sin dejar de analizar los sistemas que corren en Inglaterra como en los EE.UU.

- **EL SISTEMA REGISTRAL FRANCÉS**

Según el Código Francés de 1804, Código Napoleónico, la propiedad de los inmuebles se transmite como efecto de la estipulación; la obligación de entregar se reputa idealmente ejecutada. La tradición que resulta luego del pacto, es un acontecimiento que no transfiere el dominio, sino sólo de poner al adquirente, en aptitud de servirse del bien. La obligación nace y muere sin solución de continuidad; hay, por expresarlo de un modo, una tradición de derecho implícita, la convención pone los riesgos del bien a cargo del acreedor convertido en propietario por el consentimiento. Esta norma fue modificada en Francia

por Ley del 23 de Marzo de 1855 y otras posteriores, rigiéndose actualmente por Decreto del 4 de Enero de 1955, mediante los cuales no se puede oponer a tercero ningún derecho real que no esté previamente inscrito; adquiriendo la inscripción el carácter de obligatorio, inscripción que procederá hacerlo dentro de un plazo de tres meses de gestado el pertinente documento, bajo sanción de multa y responsabilidad civil, por los notarios, procuradores y demás titulares de oficios públicos. El principal efecto sustantivo del sistema registral francés es la que la inscripción funciona como condición de oponibilidad a terceros: los títulos no inscritos no perjudican a terceros.

El sistema francés es de carácter declarativo, en tanto que la constitución o transferencia de los derechos reales se dan extra registralmente, fuera del registro, por cuanto la adquisición de los derechos reales se lleva a efecto por el simple consentimiento de las partes, el dominio se adquiere por efecto inmediato del contrato, es suficiente el consentimiento para que en el contrato de compra venta, el adquirente sea titular del bien. La razón de ser de la inscripción es que las declaraciones de voluntad tenga efectos frente a terceros, su omisión hace inoponibles esas declaraciones a terceros..

Se regula esencialmente en el Código Napoleónico de 1804, en la Ley de Transcripciones del 23 de marzo de 1855, decretos de enero y octubre de 1955 y la Ley del 26 de diciembre de 1969, entre otros. Son sus principales características las y enunciadas, pero ordenadamente lo distinguimos en:

En relación a la Transmisión, repetimos, que se realiza por el simple consentimiento, o sea que la alteración de acto jurídico tiene lugar fuera del Registro.

Por su Inscripción, hasta antes de la Ley del 24 de julio de 1924 se viabilizaba por el sistema de transcripción o sea, el asiento no era sino una copia literal del título. Hoy dicha transcripción se da por el depósito simultáneo de dos copias o de dos extractos literales del acto o resolución de que se trate. El valor de la transcripción es puramente declarativo. La ley contiene un catálogo de actos inscribibles. El casuismo es su principal característica; la inscripción es obligatoria bajo sanción de multa económica.

Principio de especialidad, Se abre la partida por las personas más no por la finca, ésta no se considera como una unidad registral, sino como un complemento de la unidad registral personal. Hay un fichero de fincas rústicas y otro urbano; procura la identificación de la finca en concordancia con el catastro. La hipoteca es de carácter voluntario, legal, y judicial, no existiendo en la fecha las hipotecas tácitas.

Principio de prioridad, con el ingreso del título al Registro se inician sus efectos, considerándose la fecha y, en caso de concurrencia de títulos en el mismo día, se sitúa antes el más antiguo.

Principio de legalidad, se inscriben en mérito de títulos auténticos, admitiéndose también los documentos privados si éstos estuvieren protocolizados notarialmente.

Principio de tracto sucesivo, aun no existiendo el folio real, se admite este principio, con excepción de que el derecho se haya adquirido sin título o cuando el título del disponente sea anterior al 1º de enero de 1956.

Efectos de la inscripción, son negativos y se reduce a que el acto no inscrito no existe para el tercero. Se encuentran completamente exentos de los principios de legitimación y fe pública.

Publicidad formal, los asientos no pueden consultarse personalmente, su contenido se conocerá únicamente a través de certificaciones o copias o extractos del fichero.

Organización registral, en cada circunscripción mediante las cuales se encuentra dividido el territorio francés, funciona una oficina registral a cargo de un conservador que depende del Ministerio de Hacienda y los derechos son abonados por un arancel. En ellos, los documentos se presentan por duplicado, archivándose una de las copias que, con posterioridad, se encuaderna con las demás presentadas.

- **EL SISTEMA REGISTRAL ALEMÁN**

Tanto en Alemania como en Suiza la inscripción tiene carácter constitutivo, en tanto que la propiedad inmueble y sus gravámenes se transfieren y se constituyen por la inscripción. En este sistema, el registrador se encuentra facultado de admitir o negar una inscripción, en el caso que se ajuste no a la ley y a los presupuestos de hecho. Es de suprema importancia la función calificadora, mediante el cual se considera al registrador como juez del mismo, en tanto que los jueces en general, además de sus facultades jurisdiccionales tiene también el de registrador, lo cual otorga una presunción de exactitud e integridad a la inscripción. Todo acto jurídico que produzca una modificación en los derechos reales inmobiliarios requiere de la inscripción; los derechos reales inscribibles son limitados en su número, hay una dicotomía e independencia entre el acto jurídico que crea la obligación y el acto jurídico dispositivo abstracto cuya finalidad es provocar una modificación real, es facultad del registrador calificar sólo el acto jurídico dispositivo y los requisitos de forma, el registro es considerado como un acto de jurisdicción voluntaria; por lo que se colige

que los derechos reales se adquieren por el *modo* de tal forma que si el título es nulo, no se afecta el modo, por ser autónomo.

Se regula esencialmente por su Código Civil de 1900 y la Ordenanza Inmobiliaria de 1936, como de otras disposiciones. Pese a la apretada interpretación, señalaremos que sus características esenciales son las siguientes:

En relación a la Transmisión, se realizan mediante el acto o negocio jurídico abstracto de disposición, por ley y por mandato judicial o disposición administrativa. Tal negocio jurídico tiene como componentes tres elementos: acto causal, acuerdo real e inscripción. El primero es un negocio de disposición a través del cual las partes transmiten y adquieren efectivamente los derechos de modo solemne, que exige la inscripción (que tiene carácter constitutivo, a la par que se desconecta del acto causal adoptando la naturaleza de negocio jurídico abstracto). En el Derecho Alemán, tal es el enlace de los principios de consentimiento e inscripción.

Por su Inscripción, es constitutivo como tenemos expresado. En relación a los derechos inscribibles, se encuentran dentro del principio de *numerus clausus*, por lo mismo sólo pueden ser inscritos los derechos reconocidos expresamente como tales derechos inscribibles y éstos son los actos por los que se constituyen, transmiten, modifiquen o los extingan.

Del principio de especialidad, se abre la partida por fincas, denominado folio registral. Son sumamente precisos los caracteres de la finca. Estos se describen en total vinculación con el Catastro. La precisión en la inscripción de los derechos reales es la constante preocupación; empero, admiten las hipotecas solidarias y la agrupación en un folio o en una partida de todas las fincas que en el mismo distrito sean de propiedad de la misma persona.

Del principio de legalidad, por la que la calificación no se hace extensiva al acto causal, en tanto que el sistema del negocio jurídico abstracto que se adopta; sin embargo, el encargado del Registro tiene amplias facultades calificadoras, incluso puede recabar datos de oficio. Contra la calificación cabe recurso ante los tribunales.

Del principio de prioridad, mediante el cual se admiten los títulos en riguroso turno cronológico de presentación. Son admisibles también la permuta, posposición y reserva de rango.

Respecto a los efectos de la inscripción, por el que se presume la exactitud del Registro a través de los principios de legitimación y fe pública. Por el primero actúa con presunción

iuris tantum y por el segundo con presunción *iuris et de iure*. También son admitidos la usucapión y prescripción extintiva *secundum tabulas*, pero no contra tábulas, por regla general.

De la publicidad formal, por el cual el contenido de los asientos o de lo inscrito puede ser conocido mediante certificación, copia y manifestación.

De la organización registral, el Registro se encuentra a cargo de los Jueces de Municipio, con facultades autenticadoras y competencia en circunscripciones territoriales establecidas.

- **EL SISTEMA REGISTRAL SUIZO**

Su sistema es constitutivo, en tanto la inscripción se torna necesaria para que se realice la transferencia de los derechos reales por negocio jurídico, la misma que se hallará fundada en título jurídico válido, no obstante se diferencia del Alemán en cuanto a que la inscripción es un negocio jurídico causal de ahí que al registrador se presentará el título que crea la obligación y la conformidad de inscripción, de modo que el funcionario calificará tanto el negocio jurídico causal (compra venta, permuta, etc.) como el dispositivo, examina las formalidades extrínsecas del título, la capacidad de los otorgantes, la facultad de disposición y otros que señala su ley. El tráfico jurídico se viabiliza por la existencia del título que es el elemento esencial de la transmisión del dominio y demás derechos reales, el consentimiento expreso y escrito para que pueda verificarse la inscripción y ésta será necesaria para el nacimiento y extinción de los derechos reales, en consecuencia, los vicios del negocio causal afectan al negocio traslativo.

Está regulado fundamentalmente en su Código Civil y en su Ordenanza de 1910; es un sistema germánico inspirado, específicamente, en el sistema Alemán. Sus características individualizadas son las siguientes:

En relación a la Transmisión, regulada en su Código Civil, el que sigue la teoría del título y el modo, pero el sistema inmobiliario, a semejanza del alemán, diferencia entre el acto causal y acuerdo real de tradición, que se vinculan causalmente, al contrario de lo que ocurre en aquél.

Por su inscripción, como dijimos, tiene carácter constitutivo y es el modo para los inmuebles. Hay un catálogo cerrado de los derechos reales inscribibles. Tiene acceso al Registro la constitución, transmisión, modificación y extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles.

Del principio de especialidad, la partida se abre por la finca, cumpliéndose esta forma con cierta rigidez; por ello, se acepta la hipoteca solidaria en determinados casos. Los planos y documentos presentados forman parte del Registro.

Del principio de prioridad, se da a través de la existencia de un libro diario en el que se inscriben, de acuerdo a la llegada de los títulos. El rango hipotecario constituye un valor negociable y se regulan las alteraciones que se sucedan.

Del principio de legalidad, por la que se califica los títulos que se presenten y se extienden hasta comprobar la validez del acto que causa la inscripción. En el procedimiento hay la oposición; es decir, es admisible el recurso impugnatorio contra la calificación.

Del principio de tracto sucesivo, mediante el cual no es posible practicarse ningún asiento de transmisión, extinción o gravamen si el disponente no aparece como titular en el Registro.

Respecto a los efectos de la inscripción, se dan en tanto corren los principios de legitimación y fe pública, afianzándose vigorosamente la buena fe, en tanto que carece de la misma no sólo el que ha conocido sino también el que ha debido conocer de un asiento inexacto, Funcionan el usucapio y la prescripción en relación al Registro, tanto como sucede en Alemania.

De la publicidad formal, mediante el cual no sólo expide certificaciones, sino también regula la exhibición o manifestación de los libros. En caso de operaciones realizadas en las partidas sin conocimiento del interesado o del titular cuyo derecho de encuentra inscrito, el Registrador está obligado a comunicar de oficio a dichos interesados de tales operaciones.

De la *organización registral*, los Secretarios de Ayuntamiento actúan como Registradores, dependiendo de los poderes cantonales y está fiscalizado por el Ministerio Federal de Justicia y Policía; tienen competencia conforme a la demarcación territorial de los ayuntamientos existentes.

- **EL SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO AUSTRALIANO O DE TORRENS**

Constituye el modelo del sistema constitutivo, en el que el registrador califica los títulos, publicita la solicitud de inscripción por medio de avisos en periódicos oficiales para que quienes tengan derechos puedan oponerse, de ser así, se remitirá la documentación al órgano jurisdiccional que determinará el derecho; de no existir oposición se le otorga al peticionante un certificado de titularidad al cual se anexa plano, representa un título

originario, el mismo que es inatacable; las transferencias y gravámenes posteriores se realizan al firmar el tradente el certificado y llenar el formato de la cual el registrador toma nota en el ejemplar que reposa en sus archivos y en el que ha recibido el titular. En este sistema no existe más derechos reales que aquellos originados por medio del registro; la inscripción inicial se encuentra sometido a un procedimiento relativamente complejo y sumario, la transferencia del dominio se verifica con sólo la entrega del certificado. El modo como otorga seguridad al tráfico jurídico es una simpleza y economía deseable; sin embargo, al ser inatacable hay la posibilidad de perjudicar a los titulares que no han tenido conocimiento de los actos que han sido publicados. No requiere del título y modo para que opere la adquisición de derechos reales, en tanto que los negocios jurídicos que recaen sobre inmuebles son solemnes, requieren de escritura pública para su perfeccionamiento y de su inscripción para que se de la *traditio*. No se requiere acuerdo sobre la transferencia para que tenga efectos legales, ello sin tener en cuenta que en Australia los inmuebles son de propiedad de la corona y los particulares son tenedores, de tal forma que las concesiones otorgadas sus efectos serán únicamente a través de la inscripción.

Se regula fundamentalmente por la *Real Property* de 1859, modificada en 1886 y 1893, se le denomina también, como expresáramos, sistema de acta de Torrens, porque su implantación se debe a la iniciativa del diputado por Adelaida sir Robert Richard Torrens, que presentó un proyecto de ley sancionado el 17 de enero de 1858. Se estima que es un sistema adecuado para países coloniales, habiendo sido aplicado a posesiones francesas, inglesas y españolas. Con relación a ésta última ha regido en los antiguos territorio del golfo de Guinea, en la zona española del arcaico Protectorado de Marruecos y también del Sahara español.

Sus distinciones específicas son las siguientes:

En relación a la transmisión, la transmisión de la propiedad inmobiliaria se realiza por la inscripción en el libro del Registro, lo que equivale a la posesión de los títulos formales. En el certificado que se expide del título, en el que se apareja un plano de la finca, se verifican todos los derechos, cargas y gravámenes que recaen sobre ella. Sólo es válido el último título formalizado, en tanto que los anteriores pierden su eficacia al originarse éste.

Del principio de inscripción, si bien el hecho de la inscripción es de carácter voluntario, no lo es respecto a las concesiones realizadas por la Corona, en tanto las transmisiones de los inmuebles inmatriculados y la constitución de derechos sobre los mismos se realizan

imperativamente a través del registro. La inmatriculación juega un rol importante pues su objeto es establecer las características jurídicas y físicas de los inmuebles. En mérito al principio de rogación, se solicita la inscripción recaudando títulos de propiedad y los respectivos planos. Estando a los primordiales efectos de la inmatriculación, se toman medidas extraordinarias para evitar errores, por medio de una serie de actos de comprobación oficial como edictos o anuncios masivos. Si, como hemos expresado, no se formula oposición o si ésta es negada, el Registrador procederá a realizar la primera inscripción de la finca, previa redacción por duplicado del título de propiedad mediante certificación, uno de ellos se incorporará al Registro y el otro se entregará al interesado.

Sus características son:

Del principio de especialidad, abre las partidas por cada una de las fincas, con una perfecta identificación e individualización, teniendo como sostén lo que aparece en el plano; como consecuencia, por cada finca se abre una hoja o partida.

Del principio de prioridad, la inmatriculación se hace en estricto orden cronológico en los libros de inscripción, constituido generalmente por 250 folios, cuyos efectos serán a favor del título que se inmatriculó primero, pero el título posterior anula los anteriores.

Del principio de legalidad, la función primordial es el de la calificación, ejercida por el registrador no sólo en la inmatriculación sino también en los siguientes actos que se irán inscribiendo y que conformarán la historia jurídica del inmueble.

Del principio de tracto sucesivo, es dual, de carácter sustantivo y formal. Las transmisiones de dominio se efectúan mediante un asiento en el certificado del título original y del duplicado. Conforme al Derecho feudal inglés, este asiento no asigna al adquirente la cualidad de propietario, pero le constituye en sucesor en el título del transmitente.

Respecto a los efectos de la inscripción, estando que en este sistema por el principio de legitimación, que es más vigoroso que en ningún otro sistema, el título se torna en inatacable. Contra él no puede ejercitarse ninguna acción de nulidad. Su presunción de exactitud es *iuris et de iure*, correspondiente o equivalente a la fe pública.

En este sistema el certificado del título dimana u origina prueba plena de la existencia y titularidad del derecho a favor de quien inscribió su derecho, de esa forma y no de otro es admitido por sus tribunales. *Se da* la fe pública desde que protege al adquirente del titular inscrito, siempre que lo sea a título oneroso y de buena fe y se extienda a las circunstancias jurídicas y físicas del inmueble. Tanto el principio de legitimación como el de fe pública

se funden en el de la inatacabilidad del titular inscrito; sin embargo, con el objeto de moderar tal inatacabilidad hay un seguro obligatorio para indemnizar a aquellas personas perjudicadas.

SOBRE DETERMINADOS SISTEMAS REGISTRALES DE LATINOAMÉRICA.

Los registros inmobiliarios de esta región tienen, en general, como antecedente los Oficios de Hipotecas o Contadurías, sancionada por la Real Pragmática del 31 de Enero de 1768 de Carlos III, cuya aplicación se extendió, particularmente en las colonias ibéricas por Reales Cédulas de 1778 y 1789. Pese a tal antecedente, cada cual se ha desarrollado con particularidades distintivas, siendo la tendencia actual, incluso de países con semejante infraestructura a la nuestra, es la adopción del sistema constitutivo. El hecho mucho tiene que ver con la exigencia de la *tradición* como elemento indispensable para la transmisión de un derecho real. Como sabemos la *traditio* aparece en el Derecho Romano reemplazando a la *mancipatio* y a la *in iure cessio*, como una forma práctica y espiritualizada de transmitir la propiedad de la cosa. Originariamente la entrega física de la cosa constituía un factor esencial de la figura, como que actualmente se acepta casi universalmente en lo que se refiere a la cosa mueble, sin embargo, con el tiempo evolucionan el pensamiento y las costumbres jurídicas, modificando tales criterios, de modo que se produce el efecto jurídico de transmitir la propiedad, sin que sea necesario la entrega física o material de la cosa, surgiendo sistemas donde se prescinde de la entrega material de la cosa para producir la transferencia del derecho con sólo el *consentimiento* que regula el Código Francés de 1804 o el de la *inscripción constitutiva* de la ley alemana. Es más, determinados países norman que dicha tradición se produce con la declaración efectuada mediante escritura pública, sin necesidad de que medie la entrega efectiva de la cosa, produciendo así lo que genéricamente se denomina como la *tradición inscriptoria* y la *tradición escrituraria*. Veamos algunos de ellos:

EL SISTEMA REGISTRAL CHILENO

Además del Código Civil Chileno, el mismo que si bien no contiene un capítulo especial respecto al registro, en su Sección III, Título VI del Libro II, trata sobre lo que domina “De las otras especies de tradición” (arts. 686 al 697), la norma más importante respecto a la registración es el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, sancionado el 24 de Junio de 1857, consolidado mediante Decreto Ley N° 247 del 22 de Mayo de 1931. Sus características principales son los siguientes:

En relación a la transmisión.- El Art. 686 del C.C. chileno dispone que “Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en el Registro del Conservador. De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo constituidos en bienes raíces, de los derechos de habitación o de censo, y del derecho de hipoteca”. El simil del Registro del Conservador es el registro inmobiliario.

En general la enajenación de bienes se produce por el contrato seguido de la tradición, respecto a los bienes inmuebles, la tradición del dominio y deudas reales se efectúa por la inscripción del título en el Registro del Conservador. La inscripción es el elemento constitutivo del derecho real; se ubica, pues, dentro de lo que hemos denominado los sistemas constitutivos.

Por su inscripción.- Su registro inmobiliario es constitutivo, en tanto que la inscripción es prueba, requisito y garantía de la posesión de inmuebles, forma de efectuar su tradición y en algunos casos de solemnidad del acto o contrato y siempre una forma de publicidad incuestionable, segura, cierta y amparada, aunque expresamente no exista una norma de tal naturaleza, por el principio de la fe pública.

De la inexistencia de principios registrales.- No se conocen ni actúan los principios registrales. La finca no tiene relevancia registral conforme a lo conocido por nosotros, pues las inscripciones se establecen con los extractos de los títulos que se van agregando al igual que los protocolos notariales, conforme lo establece el art. 34 del Reglamento: “Los registros parciales se llevarán en papel sellado de segunda clase, y se organizarán del mismo modo que los protocolos de los escribanos públicos”, agrega su art. 35 “Se foliarán a medida que se vaya adelantando en ellos”.

Los Conservadores Registradores de Bienes Raíces, para los efectos de emitir los certificados, mantienen un sistema de apoyo en que concilian el sistema de folio personal que establece su legislación con el sistema de folio real. Aplican, paralelamente, el folio personal y el folio real, en donde el apoyo computacional para generar y agilizar la información registral es de suma importancia, como lo es el uso de la microfilmación para mejorar las técnicas de archivo.

Sin que su norma lo establezca expresamente, conforme hemos expresado, hay una forma de publicidad irrefragable, que otorga seguridad y certeza, amparada por el principio de fe pública que tácitamente se genera.

De la publicidad formal.- Los Conservadores Registradores emiten certificados en los que constan las hipotecas y en general los gravámenes y las prohibiciones que puedan afectar a un inmueble, como también la vigencia de dominio en relación al titular o titulares del mismo, manteniendo, como lo señalamos, un sistema de apoyo en que se concilian el folio personal y el folio real. Tal conciliación tiene por objeto facilitar y agilizar el otorgamiento de certificados, que en razón de sus funciones otorgan los Conservadores, cada uno de éstos adopta determinados métodos orientados al otorgamiento dentro de las máximas seguridades posibles y confiabilidad de los mismos.

De la organización registral.- Además del Registro de Propiedad, existen el Registro de Hipotecas y Gravámenes y el Registro de Interdicción y Prohibiciones de Enajenar. Pero, además, los Conservadores chilenos tienen también a su cargo los siguientes registros: el Registro de Comercio, el Registro de la Propiedad Minera, el Registro de Aguas, el Registro de Prenda Industrial, el Registro de Prenda Agraria y el Registro Especial de Prenda.

Los Conservadores son auxiliares de la administración de justicia. Hasta 1978 la función registral y notarial era desempeñada por un mismo auxiliar de administración de justicia; sin embargo, a partir de dicho año, en las ciudades más pobladas, dichas funciones son ejercidas por distintos funcionarios que forman parte del Poder Judicial y se encuentran bajo la directa dependencia de la Corte de Apelaciones que tiene jurisdicción en el territorio en que se encuentra el oficio registral o notarial; deben ser abogados, gozan de inamovilidad en sus cargos en tanto tengan buena conducta prescrita por la ley, son remunerados por el sistema de aranceles que fija el Ministerio de Justicia, son nombrados por el Presidente de la República de una terna que confecciona la Corte de Apelaciones y están bajo la tuición disciplinaria correccional y económica de la Excelentísima Corte Suprema de Justicia.

La organización del sistema registral está regulada por el Código Orgánico de Tribunales que conforme a su Constitución Política tiene rango de Ley Constitucional. La disposición relativa a los notarios, son en lo pertinente aplicables a los Conservadores, pero existe para éstos normas específicas insertas en dicho Código y las concernientes a los Archiveros Judiciales ya que esta función está encomendada a los Conservadores en 11 capitales regionales de las 13 regiones en que está dividido el país, además de otras ciudades que no teniendo esta calidad se ha dispuesto mediante Decreto Supremo que el

Conservador cumpla también esta función. Conservadores, Notarios y Archiveros Judiciales forman parte de un mismo escalafón, por lo cual pueden optar a cualquiera de tales cargos determinándose la jerarquía de los mismos por el hecho de desempeñarse en la ciudad asiento de la Corte Suprema (Santiago); asiento de una Corte de Apelaciones (tienen 17) en una capital de provincia o, finalmente, y en el grado más bajo de los 4 que contempla el referido escalafón, en una localidad que no tiene ninguna de las jerarquías. En las ciudades en que el tráfico jurídico es escaso y no exista un profesional del derecho que ejerza exclusivamente la función de Conservador y habiendo dos o más notarios en la respectiva localidad, el Registro de Comercio y el de Minas está a cargo del notario que ejerce sus funciones en el oficio que se haya creado con posterioridad al primero y el cual tiene a su cargo el resto de los registros. En Santiago el Registro de Comercio se encuentra a cargo del Conservador del Registro de Propiedad y el de Minas está a cargo de un notario, registro éste que también está a cargo de un notario en las ciudades de Valparaíso y Concepción siguiéndose en tales casos la regla general indicada.

Los conservadores llevan 5 libros: el Libro Repertorio, el Libro del Registro de Propiedad, el Libro de Hipotecas y Gravámenes, el Libro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar y el Libro Índice.

Respecto a los efectos de la inscripción.- Hemos señalado que la enajenación de bienes se produce por el contrato seguido de la tradición. Los bienes inmuebles la tradición del dominio y deudas reales se efectúa por la inscripción del título en el Registro Conservador. La inscripción es un derecho constitutivo del Derecho Real.

EL SISTEMA REGISTRAL DE COLOMBIA

El registro inmobiliario en este país, funciona bajo la denominación de Registro de Instrumentos Públicos, nombre no apropiado, en tanto que tienen también acceso a él determinados instrumentos privados. Se regula fundamentalmente por las normas contenidas en el Título XLIII, Libro IV de su Código Civil, promulgado por la Ley 57 de 1887, que creó el Libro de Causas Mortuorias, el Libro de Registro de Autos de Embargo y el Libro de Registro de Demandas Civiles; el Decreto 1250 de 1970, Estatuto del Registro de Instrumentos Públicos y su modificatoria Decreto Ley 1250; el Decreto 1659 del 04 de Agosto de 1978 que establecen la estructura, organización y atribuciones de la Superintendencia del Notariado y Registro; el Decreto 1711 del 06 de Julio de 1984, por

el que se regula sobre la interrelación de registro catastro y se tecnifica y reorganiza administrativamente el Registro de Instrumentos Públicos. Sus principales características son las siguientes:

En relación a la transmisión.- Respecto a la adquisición de los derechos reales, se ubica entre aquellos que plantean la coexistencia del título y modo; el primero como todo acto que posibilita la adquisición de cualquier derecho real a la ley que genera esa posibilidad; y, el modo la forma como se realiza el título, conforme a la doctrina colombiana, se aprecia el título como causa remota y el modo como causa próxima en la adquisición de los derechos reales. Por jurisprudencia expedida por su Corte Suprema (sentencia de Noviembre de 1967), admitió la concurrencia de estas dos fuerzas, el título y el modo cuando el primero genera la obligación de dar que conlleva la existencia del modo tradición; en los demás modos de adquirir (accesión, ocupación, prescripción y sucesión por causa de muerte), precisa que el título es la ley que admite la adquisición de los derechos reales por los mencionados modos.

Por su inscripción.- El Art. 756 del C.C. de Colombia, es semejante a la aludida norma chilena, cuando precisa: “Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina del registro de instrumentos públicos. De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso constituido en bienes raíces y de los de habitación e hipoteca.” Conforme a este dispositivo la inscripción tiene carácter constitutivo, en tanto que la inscripción es necesaria para el nacimiento, extinción o modificaciones de los derechos reales. Pero la legislación colombiana también tiene el sistema declarativo, cuando sólo se limita a publicar un cambio jurídico real sucedido al margen del Registro; la mutación del dominio no es originada en el modo ocupación, accesión, sucesión por causa de muerte o prescripción, la titularidad del derecho se adquiere antes de la inscripción, pero se hace necesaria publicitar la modificación y cumplir con uno de los fines más importantes, además de la aplicación del principio del tracto sucesivo.

De los principios de especialidad, rogación y prioridad.- Por el primero, se utiliza el folio real. A cada unidad inmobiliaria le corresponde un folio único, donde se llevan en orden cronológico todas las inscripciones que reflejan la historia jurídica del bien (art. 5.27 Decreto 1250/70). Pero además, por este principio se expresa la determinación

exacta de los derechos reales inscribibles, mediante el cual no es posible la inscripción de un derecho real sino en cuanto afecte un inmueble perfectamente individualizado y distinguido entre los demás, ni la de derechos reales generales sobre el patrimonio del deudor.

Sancionado en los artículos 11 y 23 del Decreto 1250/70, por los cuales se norman que los instrumentos públicos se inscriben a solicitud de parte interesada.

El principio de prioridad o rango (Art. 27 del acotado), establece que el acto registrable que ingrese a registro tiene preferencia a cualquier otro que se admite con posterioridad, así fuese el título de fecha anterior; la prioridad se refiere también a la fecha de presentación del instrumento y no a la fecha de expedición o autorización del título.

De los principios de legalidad y legitimación.- El art. 37 *Ibíd*em, dice: “Si la inscripción del título no fuere legalmente admisible se devolverá al interesado”, se refiere al principio de legalidad, por el que sólo pueden tener acceso al registro los títulos que reúnan los requisitos exigidos por ley. Como sucede en otros países, con este principio hay una interrelación consustancial con la función calificadora, la calificación tanto del instrumento y de los antecedentes jurídicos que se encuentran en la partida o folio, de su cotejo y examen puede concluirse si el título es no inscribible, norma innovativa en tanto que con anterioridad al Decreto en mención no se contemplaban. La calificación se contrae a revisar las formas extrínsecas y la capacidad de los otorgantes, si el documentos se adecúan a éstas y no hay causal legal que impida su inscripción se procederá a registrarlo.

Por el principio de legitimación, los asientos registrales gozan de una presunción legal de veracidad frente a terceros, mientras no se demuestre lo contrario, conforme disponen los artículos 43 y 44 *Ibíd*em, La presunción de existencia de derecho a favor del titular inscrito es relativa, está condicionada a la validez del título inscrito, el hecho de su registración no aumenta ni disminuye el valor de éste, la inscripción no otorga ni puede quitar un derecho.

Del principio de tracto sucesivo.- Sólo quien aparece inscrito como propietario puede disponer del derecho, de tal manera que en la tradición jurídica se observa una cadena titular ininterrumpida; excepto en lo que se refiere a la venta de cosa ajena señalada en el art- 1871 de su Código Civil, permitida su inscripción en la 6º Sección del folio real o de la partida, en la que, regula el Art. 7º del Decreto 1250/70, se inscriben títulos que

conlleven la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio.

De la publicidad formal.- Los artículos 54 al 57 *Ibídem*, regulan que las oficinas del registro expedirán certificados sobre la situación jurídica de los bienes inscritos, mediante la reproducción fiel y total de las mismas o en su reproducción por cualquier sistema que garantice nitidez y durabilidad; expediciones que serán anotadas en registro indicativo de la fecha de su expedición y el catálogo distintivo del folio de la matrícula que se refieren, con su número de orden, las que llevarán firma autorizada y fecha de expedición que se realizará dentro de los cinco días siguientes a la solicitud.

Los registradores podrán también expedir copias fotostáticas de las tarjetas de los índices y certificaciones, con vista en ellas, a quienes se las soliciten, y permitirán el examen de todos los elementos de su archivo, bajo vigilancia eficaz y siempre que con ello no interfiera el servicio normal de la oficina.

Como consecuencia, su publicidad formal se expresa en tres formas:

- 1) La constancia de inscripción que se consigna en el documento sometido a registro.
- 2) La exhibición de los interesados del folio real, de los documentos que contienen los antecedentes registrables que se cuidan en los archivos de cada oficina, de los índices de inmuebles y de propietarios.
- 3) La expedición de certificaciones.

De la organización registral.- Existe lo que se denomina la *Superintendencia de Notariado y Registro*, con autonomía administrativa y financiera, el mismo que es un órgano adscrito al Ministerio de Justicia y las oficinas de Registro de Instrumentos Públicos son dependientes de la Superintendencia; cuenta con una personería jurídica y patrimonio autónomo por lo que su propia ley la considera como una unidad administrativa especial. A la Superintendencia le corresponde la dirección, inspección y vigilancia de los servicios públicos del notariado, del Registro de Instrumentos Públicos y del Registro del Estado Civil de las Personas y la organización administrativa de las oficinas de registro de instrumentos públicos (Decreto 1659/78 art. 3°).

En forma plural y sumamente consistente está organizado el Consejo Directivo de la Superintendencia (parte de su estructura), presidido por el Ministro de Justicia e integrado por el Director del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), el Director del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, un representante del Colegio de

Notarios, un representante del Colegio de Registradores, dos representantes del Presidente de la República y el Superintendente quien asiste a las reuniones sólo con derecho a voz, teniendo como Secretario del Consejo al Secretario General de la Superintendencia.

Las oficinas registrales son principales y se encuentran ubicadas en las capitales de departamentos, intendencias y comisarías; hay tres en la Capital de la República y dos en Medellín. También existen oficinas registrales denominadas Registros Seccionales en los demás lugares de lo indicados. Los registradores principales son nombrados por el Presidente de la República y los registradores seccionales por la Superintendencia del Notariado y Registro para períodos de cinco años, previo concurso de méritos.

Adopta el principio de *numerus clausus*, en tanto que el art. 2 del Decreto 1250/70 señala expresamente los actos materia de inscripción, así como el art. 665 de su Código Civil respecto a los derechos reales que indica; de los que se concluye que están sujetos a inscripción dichos actos sea mediante escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral.

El proceso de inscripción de un título o documento pasa necesariamente por cuatro etapas: a) La radicación (en nuestro caso el asiento de presentación); b) La calificación; c) La inscripción y d) La constancia de haberse practicado o ejecutado la inscripción. Tales etapas son de obligatorio cumplimiento, regulados en el artículo 22 y siguientes del Decreto *ibidem*, al extremo de que si alguna de ellas se omitiera no se considera efectuado el registro.

Respecto a los efectos de la inscripción.- Los móviles o fines por el sistema registral colombiano son: a) Servir de medio de tradición del dominio de bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos sobre ellos; b) Dar publicidad a los actos inscritos, sin el registro no tienen efecto para quienes no han sido parte en el acto jurídico, con los cuales se ampara los derechos de terceros y se divulgan las actuaciones, conforme se pronuncia el artículo 44 del Decreto 1250/70 que dice textualmente: “Por regla general ningún título o instrumento sujeto a registro o inscripción surtirá efectos respecto de terceros, sino desde la fecha de aquel”, como consecuencia se colige que los derechos reales son oponibles a todos de tal suerte que su existencia, desmembraciones, limitaciones y gravámenes deben ser conocidos por todos; c) Otorga garantías de autenticidad y seguridad a los actos sujetos a inscripción (Art. 45 *Ibidem*) y d) Los actos inscritos prestan fe en juicio, según preceptúa el artículo 43 *Ibidem* que dice “Ninguno

de los títulos o instrumentos sujetos a registro tendrá mérito probatorio, sino ha sido inscrito o registrado en la respectiva oficina, conforme a lo dispuesto en la presente ordenación, salvo en cuanto a los hechos para cuya demostración no se requiera legalmente la formalidad del registro”.

EL SISTEMA REGISTRAL DEL ECUADOR

El Código Civil ecuatoriano no contiene un capítulo especial destinado a los registros; pero en su Sección III, Título VI, Libro II que respecta a “De las otras especies de tradición” (artículos 726 al 738) contienen normas de carácter registral, siendo la Ley de Registro de Inscripciones del 25 de Febrero de 1960 su norma sustancial. Sus principales características son:

En relación a la transmisión.- El Art. 721 del C.C. del Ecuador, salvo ligeras variantes del chileno, dispone: “Se efectuará la tradición del dominio de bienes raíces por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registrador de la propiedad. De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso constituidos en bienes raíces, de los derechos de habitación y del derecho de hipoteca.” El proceso enajenativo se produce en virtud del título traslativo seguido de la tradición en el caso de bienes muebles, si el bien fuera inmueble la tradición se generará a partir de la inscripción del título en el Registro de la Propiedad.

Por su inscripción.- La registración o inscripción es de carácter constitutivo, tanto de las enajenaciones como de los derechos reales específicamente señalados en el artículo 721 literalmente transcrito en el acápite anterior.

De los principios registrales.- Se desconoce el principio de la legitimación y el de fe pública. En su sistema no actúan los principios registrales, pero si, como tenemos expresado la inscripción tiene el carácter de constitutivo.

Desconoce el folio real, las inscripciones se realizan unas a continuación de otras, según el orden de ingreso, se hacen sobre un simple fichero administrativo.

De la organización registral.- Se ubica dentro del principio de numerus clausus, pues, tanto su Código Civil como la Ley del Registro de Inscripciones, señalan expresamente los actos jurídicos que tienen acceso al Registro.

Respecto a los efectos de la inscripción.- La tradición, se realiza, como tenemos señalado, por medio de la inscripción del título en el Registro de la Propiedad

EL SISTEMA REGISTRAL DEL BRASIL

Siendo este país una República Federal, dos clases de normas regulan respecto a los Registros de la Propiedad Inmueble: Las federales, en tanto es a la Unión que le compete legislar sobre registros públicos y las estatales en tanto que dichos Registros integran la organización judicial de cada Estado, la cual establece los límites territoriales de su competencia. Su sistema está regulado en su Código Civil de 1916 y en la Ley N° 6.015 del 31 de Diciembre de 1973, y sus modificatorias establecidas en la Ley N° 6.216 del 30 de Junio de 1975 que contienen las “Disposiciones sobre Registros Públicos y otras providencias”. Sus características fundamentales son las siguientes:

En relación a la transmisión.- El C.C. brasileño, en su Art. 676 prescribe: “Los derechos reales sobre inmuebles, constituidos o transmitidos por actos entre vivos, sólo se adquieren después de la transcripción o inscripción en el registro de inmuebles de los referidos títulos, salvo los casos de excepción en este Código”; vale decir, el derecho real no se adquiere ni entre partes, ni frente a terceros, sin la transcripción o inscripción en el Registro. El art. 530 *Ibidem* señala: “Adquiérese la propiedad inmueble: D) por la transcripción del título de transferencia en el registro inmobiliario...”, complementado por el art. 531 que dice que “Están sujetos a la transcripción en el registro respectivo, los títulos traslativos de la propiedad inmueble, por actos entre vivos” y el art. 533 amplía su esencia cuando expresa que “Los sujetos de transmisión, no transfieren el dominio sino desde la fecha en que se transcriban”. También son modos de adquirir la accesión, la usucapión y el derecho de sucesión. Respecto a la hipoteca su art. 831 dice “todas las hipotecas serán inscritas en el registro del lugar del inmueble, o en el de cada una de ellas, si el título se refiere a más de una”. Establece como base para toda la transferencia de dominio “jus in re” o para la constitución de otros derechos reales “jura in re aliena”, la matrícula del inmueble.

Por su inscripción.- Su contundencia al sistema constitutivo surge de la propia lectura de los artículos textualmente transcritos en el acápite anterior, similar al derecho alemán, pero más próximo en su formulación al derecho Suizo, en tanto que no sigue el principio del negocio abstracto del sistema alemán, a diferencia de éste se ubica dentro de la teoría

del *título* y el *modo*, reemplazando este último, obviamente en el caso de los inmuebles, por la inscripción, pero en relación al *título* se exige su existencia, si no fuere así, únicamente el *modo* no transmitiría la propiedad ni constituiría el derecho. El artículo 859 de su Código Civil establece que se presume que el derecho real pertenece a la persona a cuyo nombre se transcribió, existe una presunción *juris tantum* de exactitud del registro. La inscripción, respecto con las adquisiciones voluntarias inter vivos, es constitutiva, pues la denominada transcripción o inscripción o registro, es constitutiva y sustituye a la tradición.

Del principio de especialidad.- Su sistema es el de folio real, por el que, mediante lo que conocen con la denominación de “matrícula” o asiento, se gesta este principio, que es la individualización de todo inmueble que sea objeto de derecho real, a iniciarse con el derecho de propiedad, en tanto la inscripción no puede versar sobre todo el patrimonio o sobre un número indefinido de inmuebles o de toda deuda que sea garantizada por un derecho real, cuya cuantía tampoco puede ser indeterminada sino cierta, expresada específicamente en su moneda. Se hace la matrícula considerando la unidad inmobiliaria. Utiliza el principio de *numerus clausus* y no *apertus*, pues, señala expresamente los derechos reales o conducentes a éstos materia de inscripción. Cada inmueble tendrá matrícula propia, que será abierta por ocasión del primer registro a ser hecho, inicialmente faccionados en hojas y hoy hechos en fichas, correspondiendo cada ficha a una unidad inmobiliaria, a partir del cual habrá otras sucesivas que constituirán la historia jurídica del inmueble.

Acogimiento del principio de legitimación y carencia del principio de fe pública.- Como señaláramos, existe el principio de legitimación registral o presunción *iuris tantum* de exactitud registral; sin embargo, se desconoce la presunción *iuris et de iure* de la inscripción en beneficio de tercero, propia del principio de fe pública de distintos sistemas como el alemán, el suizo, el español o el peruano. El art. 859 de su Código Civil regula “Se presume pertenecer el derecho real a la persona en cuyo nombre se inscribe o transcribe”, agregando el art. 860 “Si el tenor del registro de inmuebles no contiene la verdad, podrá el perjudicado reclamar que se rectifique”. El primero de los artículos transcritos establece, en consecuencia, no una presunción *iuris et de iure*, sino *iuris tantum*, que cede ante la prueba contrario; su distinción es sólo de carácter procesal, en tanto señala la carga de la prueba. La carencia del principio de fe pública registral, es pues

un defecto de este sistema, ya que no otorga garantía para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

Del principio de prioridad.- El art. 534 de su Código Civil señala que “La transcripción se fechará el día en que se presente el título al oficio del Registro y éste lo preanote en el protocolo”. El Libro Protocolo no es sino lo que nosotros conocemos como el Libro Diario, donde se consignarán todos los datos respecto a la presentación de títulos. Sin embargo, es el art. 833 ibídem, referente a la hipoteca, donde la regulación del principio es inobjetable cuando dice: “Las inscripciones y averbamientos (modificaciones) en los libros de hipotecas, seguirán el orden en que fueren requeridas, verificándose por la de su numeración sucesiva en el protocolo. El número de orden determina la prioridad, y ésta la preferencia entre las hipotecas”; aplicables a todos los actos inscribibles.

Del principio del tracto sucesivo.- Denominado en Brasil como el ***principio de continuidad***, el mismo que tiene su apoyo en el principio de especialidad; es decir, que en relación a cada inmueble, previa y estrictamente individualizado, debe existir una cadena de titularidad a la vista del cual sólo se hará la inscripción de un derecho si el otorgante de él aparece en el registro como titular, salvo que se trate de la primera matriculación. El art. 195 de la Ley 6.015 señalado, norma: “Si el inmueble no estuviere matriculado o registrado a nombre del otorgante, el oficial exigirá la previa matrícula o registro del título anterior, cualquiera que sea su naturaleza, para mantener la continuidad del registro”. Es tradicional en este país la denominación de *Oficial del Registro de la Propiedad Inmueble*, lo que en el nuestro nos referimos al *Registrador*, sustitución de esta expresión más corta que ha sido propuesta en su legislación.

De los principios de calificación y de instancia.- La calificación comprende necesariamente determinar la trascendencia real inmobiliaria del acto realizado, las formalidades del título, la continuidad de la inscripción, las diferentes clases de titulación que accesan al Registro. Para el caso, el art- 221 Ibídem considera como títulos: a) Las escrituras públicas, b) Las escrituras particulares, c) Las cartas de sentencia, de remate, de adjudicación, extraídas de autos judiciales. De constatar la existencia de un vicio, el registrador al estudiar el título, conforme sucede en proceso semejante al de jurisdicción voluntaria, rechazará la inscripción solicitada. La calificación registral resulta ser más amplio de lo que acontece en el sistema alemán, al ser el brasileño uno de carácter causal,

que tiene en consideración la validez o nulidad del acto jurídico. Sí es problema la calificación de las causales de anulabilidad, pues no únicamente calificará la nulidad absoluta. Sobre la materia, la doctrina comprende que, en aras a otorgar seguridad a los derechos reales y evitar que se ocurran futuras demandas, deberían calificarse las causas o vicios de anulabilidad del documento; sin embargo, distintos autores se pronuncian que no procede en su derecho vigente calificar la anulabilidad.

En cuanto al principio de instancia, que en nuestra legislación se refiere al de rogación, las inscripciones siempre se hacen a petición de parte, sea el disponente o adquirente, el representante legal o negocial o el gerente o administrador de una sociedad, el mandatario tácito de cualquiera de las partes, entendiéndose como tal al portador de los títulos y el tercero interesado en asegurar que derecho materia de inscripción.

De la publicidad formal.- Los artículos 17, 19 y 20 de la Ley 6.015/73 señalan: “Cualquier persona puede requerir certificados del registro sin informar al oficial o al funcionario el motivo del interés del pedido”, “no pudiendo ser retardada más de cinco días” y “en caso de recusación o retardación en la expedición del certificado, el interesado podrá reclamar a la autoridad competente, que aplicará si es el caso la pena disciplinaria cabida”. Dichas certificaciones se solicitan no sólo respecto a las inscripciones o fichas sino también se refieran a cualquier documento que exista en el Registro.

De la organización registral.- Hay un Registro de la Propiedad Inmueble en cada comarca o división judicial del Distrito Federal y en las comarcas de mayor extensión y movimiento, existen varios Registros, con competencia sobre determinadas áreas territoriales y administrativas. Inicialmente organizados con criterio descentralizado; a modo de ilustración precisamos que la comarca de San Pablo posee 18 oficinas registrales de la Propiedad Inmueble y la comarca de Río de Janeiro 11; el Oficial del Registro es nombrado por el Poder Ejecutivo Estatal, previo concurso, estuvo bajo la fiscalización y orientación de Poder Judicial, cuando dicho Oficial corría con todos los gastos y necesidades de su Registro y la prestación de sus servicios eran abonados mediante un arancel fijados por los Estados, por el Distrito Federal y por los Territorios, de modo que al no recibir remuneración directamente del erario nacional, se les consideró como delegados de una función pública o servicio público, conducido bajo cuenta y riesgo del Oficial, como si fueran actuaciones particulares. Dentro de ellos se distinguían los

“escreventes” o escribientes habilitados o suboficiales, encargados de la calificación de los títulos y de sus correspondientes inscripciones, eran personas calificadas, escogidos por los Oficiales del Registro, quienes los habilitaban delante del Juez de Derecho al que se hallaba subordinado el Registro, habilitación cuya formalidad variaba de un Estado a otro, pero donde, necesariamente, el Juez de Derecho le extiende un título de nominación, homologado por la Corregiduría General de Justicia del Estado.

La responsabilidad del Oficial del Registro, conforme lo señala el artículo 28 Ibídem “además de los casos expresamente consignados, son civilmente responsables por todos los perjuicios que, personalmente, o por los propuestos o substitutos que indiquen, causen, por culpa o dolo a los interesados en el Registro”, además de su responsabilidad penal.

En el procedimiento registral, utilizan los siguientes libros:

- a) Libro N° 1, es el Protocolo (para nosotros Libro Diario) se genera el principio de la prioridad.
- b) Libro N° 2, Registro General, donde son abiertas las matrículas de los inmuebles y al registro o averbacao (modificaciones) de los actos inscribibles; vale decir, se trata de un libro donde se hacen las inmatriculaciones y sus modificaciones.
- c) Libro N° 3, Registro Auxiliar, destinados al registro de actos jurídicos que se relacionan con los inmuebles sin constituir un derecho real y que, por mandato legal, deben tener publicidad, como las convenciones de dominio, cédulas de crédito rural o industrial, prenda, convenciones antenupciales, convenio de condominio de los edificios de departamentos, etc.
- d) Libro N° 4, Indicador Real, es el índice de los inmuebles inscritos, que pueden estar faccionados en fichas.
- e) Libro N° 5, Indicador Personal, que es el índice de nombres por personas, el mismo que también puede ser utilizado por el sistema de fichas.

El 13 de Abril de 1977 se produce la Enmenda Constitucional N° 7, introduciéndose a su Constitución el artículo 206, que –conforme expresan estudiosos brasileños- generó incertidumbres y perplejidades del Registro de la Propiedad Inmueble, pues se le transforma a ésta en reparticiones públicas, convirtiéndose, por ende, los Oficiales del Registro y demás colaboradores o auxiliares, en funcionarios y públicos, respectivamente, percibiendo remuneración del Estado y modificando su organización como un ente público, pero manteniendo su sistema constitutivo, apoyado, como expresáramos, en el negocio causal y no abstracto, en el que se da la presunción *iuris tantum* de exactitud, pero no la presunción *iuris et de iure* a favor de tercero registral y teniendo como soporte

los principio que hemos señalado; utilizando como medios auxiliares a la microfilmación y el sistema computarizado, proyectándose a vincularla estrechamente con el Catastro; pero se mantiene también la escrituración mecánica en los libros de hojas sueltas o en fichas.

NUESTRA OPINIÓN

Estando al universo de instituciones registrales que constituyen el Sistema Nacional de los Registros Públicos, no podemos generalizar que le son aplicables un sistema determinado, sino que cada uno de ellos se ubican en uno. Para el caso, teniendo en consideración de los valiosos aportes del Derecho Comparado y apreciando nuestra realidad, obviamente distinta, clasificamos nuestros sistemas en la forma que sigue:

1:- *Por sus EFECTOS* en:

a) **Declarativo**, reconoce la preexistencia, -extraregstral,- de los derechos, de los que toma razón para su publicidad y otros efectos regulados por ley. Cuando es suficiente el título para la transmisión inmobiliaria, por ejemplo (consenso), o cuando se requiere el título y la tradición del bien para que haya derecho real. La inscripción no tiene carácter obligatorio ni sanea el título ya que permite que el lesionado pueda pedir su cancelación o rectificación, se inscribe para publicitar lo inscrito y obtener plena seguridad jurídica. No garantiza la plenitud de los derechos de las partes contratantes, sí garantiza al tercero, en tanto éste contrata a título oneroso, de buena fe respecto de un derecho inscrito y que a su vez inscriban a su favor dicho derecho.

En él discurren el Registro de la Propiedad Inmueble (excepto la hipoteca y la constitución de patrimonio familiar que son constitutivos), el Registro de Mandato y Poderes, el Registro de Comerciantes, el de Concesiones para la explotación de Servicios Públicos, el Fiscal de Venta a Plazos, principalmente.

B) **Constitutivo**, no se admite la existencia de un acto si éste no se encuentra inscrito, resultando la inscripción un elemento de validez del acto negocio jurídico, sólo a partir de la inscripción se generarán los derechos y obligaciones. Su eficacia es total, porque no sólo garantiza a terceros, sino también a las partes contratantes, de modo que los asientos de inscripción son sólo impugnables en los supuestos de inscripción fraudulenta o cuando la nulidad surja de ella misma.

Se ubican en este sistema los Registros de Personas Jurídicas, tanto civiles, mercantiles como otros de carácter especial, salvo aquéllos que por ley de su creación nacen con personería jurídica, el Registro de Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, los Registros de Prendas en todas sus expresiones, es decir, sea de prenda agrícola, industrial, de embarcaciones pesqueras, prenda minera, de transportes, etc., el Registro de Embarcaciones Pesqueras.

Puede suceder que determinadas personas jurídicas que tienen propia personería, accedan al Registro de mutuo propio; en este caso se ubicarán, a partir de su inscripción, dentro de los principios, normas y efectos del Derecho Registral.

C) **Obligatorio**, donde la eficacia jurídica también se genera por actos realizados extra registralmente, pero se establecen sanciones para quienes no cumplen con inscribirlos, pues existe mandato expreso de la Ley, aquí el pacto de no inscribir sería nulo por ser contrario al derecho, aunque no sería nulo el contrato. Si bien no se sana el título por el hecho de la inscripción, la publicidad que el registro otorga hace que goce de sólida seguridad jurídica.

Dentro de él se encuentran el Registro de Testamentos, el de Sucesión Intestada, el Registro Personal, el de Buques, el Registro Público de Hidrocarburos, el Registro de Derechos Mineros, el Registro de Propiedad Vehicular.

2.- Por sus métodos pueden ser:

a) **Transcriptorio**, los títulos que logran acogida registral son transcritos literalmente al Registro, sin modificación alguna.

b) **Inscriptorio**, el Registrador, en uso de su Función Calificadora o Registral, efectúa un resumen del título o documento que contiene el o los derechos a inscribirse. Este resumen se denomina asiento, en los que consignará los actos jurídicos que considere trascendentes y que serán materia de publicidad jurídica.

3.- Por su técnica pueden ser:

a) **Folio Real**, en tanto las partidas se inician o se abren teniendo como base la unidad inmobiliaria, a los que individualiza y distingue en relación a los demás predios. Para cada inmueble se le asigna una partida, en la que se extenderá, a través del tiempo, sucesivas inscripciones que generarán la historia jurídica del inmueble como el de dominio, transferencias.

b) **Folio Personal**, se abre la partida teniendo en cuenta la persona más no la unidad inmobiliaria, se abrirá la partida por el nombre de la persona y en ella misma se inscribirán los inmuebles del que es titular la persona. Contrariamente al folio real, en el que se abren tantas partidas como propiedades tenga la persona.

Las características y naturaleza de cada institución registral están dadas por sus normas propias. El sistema que utiliza puede ser en forma general cualesquiera de los propuestos, excepcionalmente, determinados actos podrán ser de distinta naturaleza, todos ellos discurren entre el sistema declarativo, obligatorio o constitutivo.

c) **Folio causal**.- Atinente únicamente en el Registro Fiscal de Venta a Plazos en el que se inscriben contratos de compra venta de bienes muebles, con pago diferido y los demás actos que con posterioridad a aquel se generen. En él se abre la partida por el contrato suscrito entre las partes respecto a la adquisición de bienes muebles. Es indispensable que el vendedor inscriba la cosa en el Registro antes de entregarla al comprador. La solicitud de inscripción será firmada por el comprador expresando su conformidad

Todos los demás registros no señalados en el punto a) de este acápite, utilizan el Folio personal.

Como es de apreciarse, cada institución registral se encuentra dentro de cualquiera de los sistemas que hemos esquematizado, en concordancia a su naturaleza y a sus específicas características. Sucede que en lo genérico pueden adoptar determinado sistema y por excepción, algunos actos pueden ubicarse en otro. Lo cierto es que el universo de instituciones registrales existentes en nuestro país, vinculados al Sistema Nacional de los Registros Públicos, discurren entre el sistema declarativo, obligatorio o constitutivo.

1.3. INVESTIGACIÓN: EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO

1.3.1. LA LEY DE CREACIÓN DEL REGISTRO INMOBILIARIO EN EL PERÚ Y SU CODIFICACIÓN

*** Antecedentes inmediatos: la pragmática del 31 de enero de 1768**

Instituyendo los oficios de hipoteca

Con la presencia española en el Perú, las tierras del Tahuantinsuyo pasaron a formar parte de la corona española. Francisco Pizarro, con los amplios poderes que le otorgara la capitulación de Toledo repartió las inmensas extensiones de territorio inca a sus soldados, dando surgimiento a una nueva forma de tenencia y administración de las tierras.

El rey español nombró a personas de su confianza como administradores con facultades de conducir y dirigir la tierra en nombre de la Corona; de este modo surge el Virreynato, creado por Cédula del 20 de Noviembre de 1542.

La legislación española fue aplicada en las colonias revistiendo diversas formas, entre ellas: El libro de Tasas y la Recopilación de Leyes de Indias.

No existiendo la institución registral, las inscripciones del tráfico inmobiliario se efectuaban en los llamados Oficios de Hipoteca, instituidos en España por Carlos I mediante Pragmática de las Cortes de Toledo en 1539 y las Cortes de Madrid en 1528, con la finalidad de que en ellos se inscriban los contratos que graven la propiedad tanto rústica como urbana. Las pragmáticas establecían la inscripción obligatoria de los tributos, hipotecas e imposiciones vinculatorias.

Los Oficios de Hipoteca no constituyeron en sí un sistema registral, dado el deficiente o nulo mecanismo publicitario que ofreció, no obstante ser la única fuente orgánica a la que podían acudir los contratantes sobre bienes inmuebles para verificar la inscripción de censos, hipotecas, mayorazgos, capellanías, etc.

- **Los Oficios de Hipoteca**

En 1713, se estableció que los Oficios de Hipoteca debían funcionar en las casas capitulares a cargo de Ayuntamientos, para mayor seguridad de los libros, donde los instrumentos debían ser asentados por los escribanos de los mismos y que en el plazo de 6 días se registrasen los censos y escrituras otorgadas; en el plazo de 1 año los fraccionados con anterioridad.

Por pragmática del 5 de Febrero de 1768 se impone a los escribanos de ayuntamientos, la obligación de llevar uno o varios libros en los que dentro de 24 horas debían tomar razón

de los instrumentos que contenían actos de ventas, censos, tributos o cualquier otro acto que grave la propiedad, sea por años y por pueblos.

El sistema de los Oficios de Hipoteca español se hizo extensivo a todas las colonias de América por reales cédulas del 8 de Mayo de 1778 y del 16 de Abril de 1783; sin embargo resultó siendo un fracaso dada la prevalencia de la propiedad privada y a la orientación latina del derecho español, produciendo la clandestinidad en el tráfico inmobiliario.

En el inicio de la República se mantuvieron vigentes las leyes españolas, bajo la condición de que no se opongan a los principios independentistas; situación que fue acogida por el Estatuto Provisional de don José de San Martín, que en su art. 1º sección última señala «quedan en su fuerza y vigor todas las leyes que regían en el registro antiguo siempre que no estén en oposición con la independencia del país, con las normas adoptadas por este Estatuto y con los decretos y declaraciones que se expidan por el actual gobierno». En semejantes términos regula el art. 121º de la Constitución de 1823, desde que «todas las leyes anteriores a esta Constitución que no se opongan al sistema de la independencia, y a los principios que aquí se establecen quedan en su vigor y fuerza hasta la organización de los Códigos Civil, Criminal, Militar y de Comercio».

- **Proyecto del Código Civil Peruano de 1835 y el C.C Norperuano**

Es en 1835 que don Manuel Lorenzo de Vidaurre elabora un proyecto de Código Civil Peruano, inspirado en la legislación española, planteando en el aspecto registral lo siguiente:

- La existencia de un Oficio de Hipotecas en todo el pueblo, donde exista cabildo y escribano.
- Un escribano estaría a cargo del Oficio de Hipotecas, llevando dos libros, uno para extender las inscripciones de hipotecas y otro para las cancelaciones.
- La obligatoriedad de celebrar la escritura de hipoteca en el lugar de ubicación del predio.
- Para realizar el contrato de mutuo hipotecario se requería previamente la razón a cargo del escribano, quien daba la certificación de la existencia de algún gravamen; de ser así debía consignarse la cantidad y el nombre de la persona favorecida con la inscripción. De no existir gravamen debía precisarse el reconocimiento de los libros de hipotecas de 30 años anteriores a la fecha de expedición. En el caso de hallarse con gravamen, el escribano no podía inscribir otro mientras el acreedor anterior no preste su consentimiento.

De igual forma, el Proyecto en comento, proponía la existencia de dos libros, uno para la inscripción de gravámenes y otro para las cancelaciones; sin embargo no propuso la existencia de un libro en el que se consigne la transferencia de dominio del predio, lo que constituyó una limitación a la facultad de disposición del propietario.

En términos semejantes, pero con un contenido más amplio, el Código Civil Nor Peruano de Santa Cruz en su art. 1476° estipula: «En cada capital de departamento habrá un oficio de hipotecas para los inmuebles sujetos a ellos en su distrito y estará a cargo de algún escribano público». Este Código tenía las siguientes características:

- Su inspiración o fuente fue el Derecho Romano, en el sentido de que para la celebración de un contrato de compra venta de un predio era suficiente el consentimiento de las partes.
- La compra venta es un contrato mediante el cual el vendedor se obliga a entregar la cosa y el comprador a pagarlo, puede ser por Escritura Pública o privada (art. 1002°).
- El contrato se perfecciona entre las partes y el comprador adquiere la propiedad desde que el vendedor conviene en la cosa y en el precio, aunque la cosa no haya sido entregada, ni el precio pagado. (Art. 1003°).
- La venta podía hacerse pura y simplemente, o bajo una condición sea suspensiva, sea resolutive. Puede tener también por objeto dos o muchas alternativas. En todos los casos, su efecto está arreglado por los principios generales de las convenciones (art. 1004).

Pese a las variaciones introducidas en este texto respecto a la publicidad del tráfico inmobiliario, se reafirmó la clandestinidad de la contratación predial, al darle excesiva importancia al consentimiento de las partes.

- **Los Oficios de hipoteca y la Hipoteca en el Código Civil de 1852**

Con la dación del Código Civil de 1852, no se advirtió cambios sustanciales en razón de que subsistieron los Oficios de Hipotecas, imposibilitando la necesidad de crear un registro público inmobiliario en el que se inscribiera y se publicitara la transferencia y/o constitución de gravámenes sobre inmuebles, sino por el contrario se confirmó la clandestinidad inmobiliaria, resultando cada vez más difícil acreditar el derecho de propietario, generando la desconfianza en la inversión inmobiliaria.

La subsistencia de los Oficios de Hipotecas tuvo como finalidad controlar la eliminación de los rezagos vinculatorios, su art. 2051° señala: «Habrá en cada capital de Departamento

a cargo de un escribano público, un oficio de hipotecas para el registro de **que todas constituyan sobre bienes ciertos y determinados. Por leyes especiales y según lo permitan las circunstancias de los pueblos, se determinará el establecimiento del oficio** de hipotecas, en los lugares que no sean capitales de departamento»; su Art. 2052° precisa que «cada escribano de hipotecas registrará todas las que se impongan sobre bienes situados en su respectivo departamento; y llevará con tal objeto un libro en papel común, que tenga rubricada todas sus hojas por el Juez de 1ra. instancia menos antiguo del lugar, y puesta en la primera página una anotación en que conste la fecha en que se abra este libro, el número de sus hojas y los nombres del Juez que la rubricó y del escribano a quien se confía el registro. Esta anotación será firmada por los visitadores de hipotecas designados en el art. 2067° por el Juez que hubiese rubricado el libro y por el escribano que lo recibe...»; en el libro toma razón debe expresarse: el dueño del inmueble hipotecado, el valor de la obligación que se asegura con la hipoteca, el nombre de la persona a favor de la cual se constituye, la vecindad de los contratantes, la situación y los linderos de la finca hipotecada y cuántas señales la determinen de modo que no pueda confundirse con otra, la circunstancia de estar o no hipotecado anteriormente el inmueble que se grava, el lugar y la fecha en que se toma razón. De ser la hipoteca de naturaleza judicial deberá expresarse la sentencia expedida por el Juez, la fecha, el actuario que intervino y el auto que declara que la sentencia haya pasado por autoridad de cosa juzgada. La hipoteca se registrará dentro de 8 días contados desde la celebración del contrato, si éste se ha verificado en el lugar donde debe hacer el registro, de haberse celebrado el contrato en otro lugar el término será prorrogado por el de la distancia. De no registrarse el contrato en el término señalado podrá solicitarse al Juez que ordene registrarla, indicando sus causas.

La inscripción de la hipoteca según el Código Civil de 1852, era de carácter obligatorio, con excepción de los casos privilegiados que la ley dispensaba su no inscripción, subsistiendo la hipoteca general y oculta, según lo regulado en los arts. 2031° y 2032°.

En el Código que se analiza, el proyecto de Vidaurre fue tomado y aplicado respecto a los oficios de hipoteca, señalándose que:

- En cada capital de departamento habrá un oficio de hipotecas a cargo de un escribano público para constituir hipoteca sobre bienes ciertos y determinados.
- Cada escribano de hipotecas tenía competencia respecto a los bienes ubicados dentro de su respectivo departamento o provincia.

- Llevaban un libro donde se inscribían todas las hipotecas, dentro de los 8 días de la celebración del contrato más el término de la distancia, de haberse celebrado fuera de la competencia.

- Las inscripciones realizadas fuera del término y sin las formalidades de ley, se daban como no inscritas.

El objetivo que persiguió los Oficios de Hipotecas fue el dar seguridad al acreedor respecto al inmueble gravado, sin embargo, el registro no eliminó la posibilidad de la pérdida de la garantía del acreedor, pues éste no se halló libre de derecho excluyente del verdadero propietario. Esta figura finalmente no dio los resultados esperados dado que la economía del país, teniendo como base la sustentada producción agrícola, se encontraba en crisis, dando origen a la creación del Banco de Crédito Hipotecario mediante D.S. del 31 de Enero de 1866, con la finalidad de facilitar y otorgar firmeza y publicidad a la titulación inmobiliaria. Del mismo modo la guerra con Chile fue un duro golpe para la economía nacional y por consiguiente para el tráfico inmobiliario.

2.- La Ley del 15 de noviembre de 1887 de Creación del Registro de la Propiedad Inmueble del Perú.

Como consecuencia de la crisis económica y la necesidad de brindar seguridad a los actores de los contratos sobre la propiedad inmueble, en 1886 el Dr. Miguel Antonio de la Lama inició una campaña para la creación del Registro de la Propiedad Inmueble, resultado la presentación de un Proyecto de la Ley al Congreso, gestado por los Dres. Alejandro Arenas y Mariano Nicolás Valcárcel, base de la Ley de Creación del Registro de la Propiedad Inmueble, cuya más interesante propuesta fue la inscripción obligatoria en dicho Registro.

Sobre la materia el Dr. Eleodoro Romero Romaña, en su libro Derecho Civil-Derechos Reales manifiesta: «El proyecto era muy superior a la ley que resultó promulgada ya que en él hacía obligatorias las inscripciones; pero en la discusión producida en la Cámara se prescindió del aspecto jurídico y de las ventajas del registro obligatorio, contemplando el asunto desde el punto de vista económico y considerando que produciría inconvenientes e ingresos exagerados. Fue así como se suprimió la inscripción obligatoria, consignándose, en cambio, que la inscripción era opcional». En efecto con la Ley del 15 de Noviembre de 1887 se avanzó poco en materia registral, ya que no se logró los resultados deseados, debido a la incipiente e irregular titulación inmobiliaria y a la no

obligatoriedad de la inscripción, lo que mantuvo la continuación del tráfico inmobiliario en clandestinidad.

Es así como en 1887, se presenta al Congreso un Proyecto de Ley de creación de un Registro Inmobiliario, mediante el cual se proponía la INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA, teniendo como sostén el sistema de Torrens o australiano; sin embargo, el Parlamento optó por el sistema DECLARATIVO, salvo las hipotecas con carácter obligatorio. El reordenamiento del país se encontraba en proceso luego de la infausta guerra con Chile, instalándose la Primera Oficina Inmobiliaria en Lima a partir del 2 de enero de 1888, bajo la denominación de Registro de la Propiedad Inmueble, rigiéndose por lo aprobado en el Congreso el 15 de noviembre de 1887 cuya autógrafa fue remitida al Ejecutivo para su promulgación, el que se produjo el 28 de enero de 1888, reglamentada el 10 de julio de 1889; vale decir, 19 meses después de su aprobación en el Congreso y 17 meses después de su promulgación formal.

4.- Características esenciales de la ley del 15 de noviembre de 1887

Fueron tres a saber:

- a.- La inscripción de carácter facultativo, a tenor de su art. 15º; excepto las hipotecas cuya inscripción consideraba de carácter obligatorio.
- b.- La inscripción transcritoria del derecho, sin sanear el título no otorga seguridad. De esta manera nació como un derecho titularista donde se inscribían los títulos formales que constituían la realidad extraregstral (escrituras públicas, resoluciones administrativas, judiciales, etc.). Siendo el registro un mecanismo de publicidad, mediante asientos que resumían los documentos o títulos formales debiendo estudiarse los títulos de dominio y los asientos.
- c.- Inscripción en beneficio absoluto del tercero registral, siendo éste el titular a cuyo favor se inscribe el título. Para considerarse tercero necesariamente hay que cumplir las siguientes exigencias:
 - Que adquiriera el derecho a título oneroso.
 - Que lo adquiriera de otro inscribiente.
 - Que cumpla con inscribir el derecho adquirido.
 - Que actúe de buena fe.
 - Que no haya sido parte en los actos jurídicos que se le opongan.

El Registro de Propiedad Inmueble, como entidad pública, estructuralmente se ubicó como una dependencia del Poder Judicial. Así, el art. 1° de la ley del 15 de noviembre de 1887 señala que «se establece en la República el Registro de la Propiedad Inmueble bajo la dirección e inspección del poder Judicial»; su Art. 8° señala que la Corte Suprema formularía el Reglamento y lo sometería al Ejecutivo para su aprobación. Esta ley, al copiar el sistema transcriptorio Francés sólo genera la publicidad en beneficio de terceros más no así que la inscripción sanea el título.

Existieron algunas normas que complementaron la ley de creación del Registro de Propiedad Inmueble de 1887, el Reglamento interior aprobado por la Corte Suprema el 1° de Marzo de 1889. Las de carácter administrativo y jurisdiccional: la ley del 25 de Noviembre de 1892 que crea la Junta de Vigilancia, la cual asumiría las funciones que ejercía la Corte Suprema en el Registro de la Propiedad Inmueble. La Junta de Vigilancia estaba conformada por el Ministro de Justicia, un Fiscal de la Corte Suprema, un Fiscal de la Corte Superior, el Decano del Colegio de Abogados y el Director del Registro de la Propiedad Inmueble. Por Ley del 27 de Diciembre de 1895 se determina los requisitos para ser registrador donde no haya 4 abogados en la localidad que puedan ser nombrados. Ley del 4 de Octubre de 1902 y su Reglamento aprobado por Resolución Suprema el 20 de Junio de 1903 que precisan las relaciones de los notarios con el Registro de la Propiedad Inmueble, rigió a partir del 11 de Marzo de 1905 y consta de 225 artículos modificados y ampliados por la Junta de Vigilancia y aprobados por el Gobierno, cuya edición oficial data de 1922.

5) Codificación Del Derecho Registral Inmobiliario Peruano.

*** El Código de Comercio de 1902: Los Registros Mercantil y de Buques**

El 1° de Julio de 1902 se promulga el Código de Comercio, estableciéndose el Registro Mercantil y de Buques, expidiéndose el correspondiente Reglamento el 19 de Abril de 1902. A partir de entonces la institución registral toma el nombre de «Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil» constituyendo el posterioridad fueron surgiendo nuevas figuras jurídicas y por consiguiente nuevos Registros.

Con la promulgación de este Código se crea el Registro Mercantil, extendiéndose, por exigencia de la misma norma, a todas las capitales de los departamentos y provincias litorales, compuesto de tres libros:

- El de comerciantes, con inscripción potestativa,

- De sociedades, con inscripción de carácter obligatorio,
- En los lugares donde hubiera el servicio de navegación, el Registro comprendía un tercer libro, destinado a la inscripción de los buques mercantes, de carácter declarativo, pues la inscripción perseguía únicamente garantizar los derechos de terceros en la contratación sobre embarcaciones. Este mis Código en su artículo 598 consideraba a los buques como bienes muebles, conforme lo hacía también el C.C. de 1852.

***El Registro de Prenda Agrícola y la Hipoteca Naval**

El año de 1916 tiene importancia singular al instaurarse dos instituciones jurídicas: la Prenda Legal o Prenda Jurídica y la Hipoteca Naval.

En efecto mediante Ley N° 2402 del 03 de diciembre de 1916 se crea el Registro de Prenda Agrícola y también se instaura el Banco de Fomento Agropecuario del Perú, pues la realidad social de entonces así lo exigía, en tanto que la actividad fundamental de la sociedad peruana era la agraria y los bienes muebles, en general, no eran materia de hipoteca; es más, a aquellos bienes muebles destinados a la actividad agrícola no se les permitía ingresar al tráfico crediticio mediante la garantía legal, pese a ser considerado de un valor importante, por ello es que surgió la Prenda Jurídica, como una necesidad obligatoria, sólo respecto a dichos bienes muebles, posteriormente universalizado recién a partir de la promulgación del Código Civil de 1984. Se le vinculó a este nuevo Registro con la ya existentes, tomando la entidad registral a partir de entonces la denominación de Registros de la Propiedad Inmueble, Mercantil y Prenda Agrícola.

El Art. 13° establecía: «Los Reglamentos expedidos por el Registro de Propiedad Inmueble y Mercantil regirán para el registro agrícola en todo lo que no se le oponga», Según el artículo 15 de la Ley de Hipoteca Naval N° 2411 promulgado el 30 de diciembre de 1916, la primera inscripción de cada buque era la de propiedad del mismo, pudiendo ser objeto de hipoteca con arreglo a dicha Ley, la misma que sólo para tal objeto fueron considerados los buques mercantes como bienes inmuebles, modificándose en ese sentido el artículo 598 del Código de Comercio.

Las naves fueron consideradas como bienes inmuebles para el sólo hecho de ser objeto de hipoteca con carácter constitutivo, pues sus efectos legales surgían únicamente a partir de si inscripción en el Registro Mercantil. Y no podía ser de otra manera si entendemos que el comercio internacional tenía como principal vía de transporte a las naves mercantes, cuyo valor era superior a determinados bienes inmuebles. Con la constitución

de la Hipoteca Naval se trastoca el antiguo criterio de considerar a los bienes, -sujetos de traslado de un lugar a otro- como bienes muebles y se plantea otro distinto teniendo como base el valor de la cosa o del bien.

1.3.2 EL CÓDIGO CIVIL DE 1936: Sección V del Libro IV: de los Registros Públicos

- **Comisión Reformadora del C.C. de 1852**

La Comisión Reformadora del C.C. de 1852 (Res. SUP. de 25/08/1922), fue la encargada de proponer un sistema acorde con la realidad nacional de entonces, lo que produjo una nueva polémica con respecto a determinar qué sistema registral era el más conveniente, considerando que mediante ley de creación del Registro de la Propiedad Inmueble se eligió el modelo Declarativo. Algunos juristas proponían se adopte la inscripción obligatoria como exigencia sine qua non para transferir la propiedad y constituir derechos reales sobre inmuebles a semejanza del sistema de Torrens tratándose de derechos inscritos; y, la inscripción facultativa denominada también declarativa tratándose de inmuebles no inscritos. Otros estimaban la conveniencia de persistir con el sistema declarativo regulado en la Ley de Creación del Registro de la Propiedad Inmueble, por el cual la transferencia y/o constitución de derechos sobre inmuebles se efectúa por el simple consentimiento, siendo necesaria la inscripción, únicamente, para oponerse frente a terceros. Hubo también una tercera propuesta que demandaba la implantación del sistema constitutivo germano. Luego de analizar los modelos de Torrens y el Germano, no se aplicó ninguno de ellos, pues resultaban no adecuados a nuestra realidad; particularmente, se concluyó, que para la implantación de estos sistemas, se requería de un catastro y la sapiencia de los propietarios para que comprendan las ventajas que con tales modelos podría alcanzarse.

Es importante delinear el contexto social que entonces vivía el país, que sintetizamos en los siguientes aspectos:

- **EXPLOSIÓN DEMOGRÁFICA CITADINA**

En las últimas décadas se aprecia un intenso crecimiento de las ciudades del país, originando diversos problemas típicos de los crecimientos urbanos informales o desordenados: como la especulación de la tierra, el encarecimiento de la vivienda, la tugurización particularmente en los asentamientos humanos, degradación del medio ambiente, etc.; de modo que el Perú se ha transformado de un país de predominio

poblacional rural a uno fundamentalmente urbano. En 1940 la población urbana sólo representaba el 27 por ciento de la población total, en 1993 ya superaba el 70 por ciento y, estimándose el año 2012 de un aproximado del 82 por ciento, realidad que nos impele a afrontar el problema ya, como un reto nacional y no únicamente capitalino, en consecuencia hasta antes del 30/03/05 en que se promulgó el T.U.O. del Reglamento General de los RR.PP. que de alguna forma se actualizó con la realidad nacional, nos encontrábamos en un estado distinto y distante del momento en que se promulgaron las normas más importantes del Registro ya abrogados, cuando la población rural fue extremadamente predominante, así como la producción agropecuaria significativa en la economía nacional y las formas de tenencia de la tierra mantenían los dos extremos que fueron rémoras en el desarrollo económico del país: el latifundio y el minifundio y que, además, el latifundio produjeron formas serviles de explotación como el yanaconaje, el colonato, la aparcería, el pongaje y mitaje, arrendires, tápacos, semaneros, derecho de pernada, etc., etc.

- **1936: UNA SOCIEDAD FUNDAMENTALMENTE AGRARIA**

Nuestra sociedad en el año 1936 era una sociedad preponderantemente agraria en la que este sector era la primera fuente de la renta nacional, una sociedad en que la población económicamente activa se encontraba mayoritariamente ubicada en el campo, es más, la propia población se hallaba asentada, en porcentaje muy superior, en las zonas rurales. En 1968, señalábamos ¹³ que “El latifundio es el mayor acaparador de la tierra. La Comisión Para la Reforma Agraria y Vivienda (CRAV), (extraído del libro “La Reforma Agraria en el Perú”- Imprenta Casa Nacional de La Moneda, Lima 1960) consigna los siguientes datos: “... que sólo el 11.70% de grandes propietarios tienen el 95.15% de la tierra y la gran mayoría de propietarios o sea el 88.30% tienen sólo el 4.85% de la tierra...” cuando distinguíamos las formas de propiedad y tenencia de la tierra entre pequeños y grandes propietarios. Respecto al latifundio indicábamos que el latifundio “... no es solamente expresión de gran extensión de tierra, sino que fundamentalmente es referirse a determinadas relaciones de producción entre el propietario o poseedor de la tierra y los campesinos que con su trabajo intervienen en el proceso de producción, “... en el país existen dos tipos de latifundios: el latifundio o gran hacienda feudal y el

¹³ Tesis para optar el grado de bachiller en Derecho. “El sistema de la propiedad, el de la Tenencia de la tierra, y los regímenes de Excepción en la Ley de Reforma Agraria N° 15037”, Manuel F. Soria Alarcón, pág. 48.

latifundio o gran hacienda con formas capitalistas de producción”; para precisar luego¹⁴ que el campesino pobre, sin propiedad sobre la tierra, únicamente ejerciendo diversas formas de tenencia, era “... la capa mayoritaria del campesinado nacional, constituyendo conjuntamente con el campesinado medio el 65 % de la población total del país. Llamado también campesino servil o semiproletario del campo, debido a que por carecer de tierras propias o de tenerlas en extensiones muy pequeñas, tienen que vender su fuerza de trabajo para poder subsistir en condiciones infrahumanas... se hallan sujetos a formas serviles de trabajo... entregan su fuerza de trabajo a cambio de pequeñísimas y generalmente improductivas parcelas, ... bajo la condición de que además de sembrar las tierras cedidas para cultivos de panllevar también tienen que trabajar las tierras del hacendado en forma gratuita y obligatoria, salvo algunas retribuciones en víveres, coca, cigarrillos o licor, según sea la labor que realiza... “pero “siempre bajo amenaza permanente de “... arrojarlos de sus parcelas si en caso no cumplieran con las obligaciones que el latifundista les impone. Estas formas serviles de explotación son diversas y toman variedad de nombres según la región o lugar del territorio nacional, como yanacones, colonos, faeneros, pastores, pongos, mitas, semaneros o tápacos, charawalpas, etc¹⁵

Con posterioridad a la vigencia del C.C. de 1984, las relaciones de producción han ido modificándose hasta adquirir predominio las actividades comerciales, industriales y de servicio, éstas han superado las relaciones estrictamente agrarias, de modo que las fuentes de la renta nacional se han ampliado, trastocando las relaciones de producción anteriores, a otras distintas en la que, en tal orden, en primer lugar se encuentra la actividad industrial seguida de la actividad comercial y las actividades de servicio, postergándose al último la actividad agraria.

- **Marco Social en los que se Promulgaron el C.C. de 1936 y los más importantes reglamentos de los Registros Públicos**

Dentro del marco de una población y producción fundamentalmente agraria, se promulgó el C.C. de 1936, con vigencia a partir del 14.11.36. En su libro IV, de los Derechos Reales, Sección Quinta, Títulos del I al VI. Arts. 1036 al 1074, trató sobre los Registros Públicos, denominación genérica que la consignó por vez primera, regulando tanto a su régimen administrativo-estructural cuanto de las instituciones registrales que la constituyeron, conforme hemos señalado.

¹⁴ Ibid. pag.49

¹⁵ Ibid. pag 50

Como consecuencia de la promulgación del C.C. de 1936, en sesiones de Sala Plena del 17.12.36 y del 16.05.68, la Corte Suprema de la República, en aplicación a lo establecido en el Art. 1039 del derogado C.C., aprobó el Reglamento de las Inscripciones y el Reglamento General de los Registros Públicos, respectivamente. El primero con 67 años de vigencia hasta antes de su subrogación, fue un cuerpo de normas reglamentarias que comprendía todos los Registros, y el último con 31 años hasta la promulgación de uno nuevo aprobado por Resolución N° 195-2001-SUNARP/SN expedido con fecha 19 de Julio del 2001 por el Superintendente Nacional de los Registros Públicos, el que regulaba fundamentalmente la organización y el funcionamiento de los Registros, pero modificaba y actualizaba variados articulados del derogado Reglamento de las Inscripciones. Estando a su apresurada aprobación, dado su simplismo y manifiesta improvisación, se emitieron diversas normas que trataron subsanar la imprevisión expresada. Como consecuencia, ante tal dispersión normativa la SUNARP se vio en la necesidad de sistematizar la legislación registral, aprobándose el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos mediante Resolución N° 079-2005-SUNARP/SN, vigente a partir del 21 de marzo del 2005; el mismo que, en forma inusual y anti técnica, ha sido transcrito o repetido con otro TUO, aprobado con Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicada el 19 de mayo del 2012 y el texto en la edición del diario El Peruano del 22 de mayo del 2012, con la salvedad de que se han hecho determinadas ampliaciones, modificaciones, supresiones con respecto al TUO del 2001 y una regularización de numeración cronológica de los artículos 165 y 166 de este último.

Del mismo modo, el 27 de Mayo de 1969 la Sala Plena de la Corte Suprema aprobó el Reglamento del Registro Mercantil, dejando sin efecto el inserto sobre la materia en el Reglamento de las Inscripciones y el 18 de Agosto de 1970, lo hizo con respecto a la Ampliación del Reglamento de Inscripciones por el que se aplicó el uso de fichas movibles en reemplazo de los tomos. Normas éstas últimas que tuvieron 28 y 29 años de vida. El Reglamento Mercantil ha sido abrogado, aprobándose el denominado Reglamento del Registro de Sociedades mediante Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 200-2001-SUNARP/SN del 24 de Julio del 2001.

- **Privilegiando el Derecho Real de la Posesión**

Dentro del periodo de vigencia del C.C. de 1936 al de 1984, 48 años de separación entre uno y otro, se produjo el proceso de Reforma Agraria regulado por el Decreto Ley 17716, el que conmovió los institutos del derecho real de la posesión y el derecho real de la

propiedad en el campo. Dicho dispositivo, plantea y desarrolla jurídicamente el principio de la **“tierra para quien la trabaja”**, privilegiando así el derecho real de la posesión. El propietario, por más título formal que acreditara, incluso amparado bajo la fe pública registral por el hecho de su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, no podía acceder a la posesión directa de la tierra si es que no la estaba trabajando; contrariamente, protegía al poseedor que directamente trabajaba la tierra, es decir, la posesión se encontraba en relación directa con la tierra y su utilización o explotación económica. Al campesino poseedor de la tierra no sólo la norma lo protegía, se le promovía como un propietario expectativo, convertido en tal, en el supuesto de acreditar 5 años de posesión y explotación personal, dentro de un brevísimo procedimiento de titulación judicial creado para el efecto, constituido por dos instancias y un fuero autónomo también de dos instancias (1° Juez de Tierras y 2° Tribunal Agrario), distinto y distante a la jurisdicción común.

El propietario que no ejerció la posesión y explotación de la tierra no podía reivindicarla, tenía derecho sólo a una indemnización, al justiprecio o al valor que correspondía a su derecho. Podía únicamente contradecir el justiprecio, más no a evitar la expropiación. Su derecho real de propiedad se transformó en un derecho de crédito.

El hecho de privilegiar la posesión del predio rústico y de concederle una categoría de título casi semejante al de propiedad fue uno de los efectos más importantes de la Reforma Agraria en el aspecto jurídico de los Derechos Reales y, la eliminación de los sistemas serviles de trabajo en el área político.

- **Creación de Nuevas Instituciones Jurídicas y Desplazamiento de Ex-latifundistas al Sector de la Industria de la Construcción**

Como de ex-latifundistas consecuencia, se desplaza a estos ex-propietarios con dinero y bonos agrarios que transforman en efectivo, invirtiendo su producto en actividades industriales, comerciales y del sector financiero. Los ex-latifundistas, anteriores propietarios de grandes extensiones de tierras, se desplazan a la ciudad con el dinero proveniente de la Reforma Agraria, dedicándose fundamentalmente a la construcción. La construcción hace crecer a las ciudades vertical y horizontalmente, generando en paralelo importantes instituciones jurídicas como la Propiedad Horizontal, actualmente denominado Propiedad Exclusiva y Común estando a la normativa de la Ley N° 27157, ligada a la obligatoriedad de su inscripción. La declaración de fábrica, hasta entonces constituido mediante escritura pública, eventualmente mediante un procedimiento breve ante el Ente Jurisdiccional, se habrá simplificado mediante actos administrativos masivos

que titulan las construcciones por el entonces Ministerio de Vivienda y posteriormente por los gobiernos locales. Se desarrolló la habilitación urbana, en el afán de modificar la naturaleza rústica e intangible de los inmuebles en predios urbanos, por mera resolución administrativa. En las relaciones contractuales se desarrollará el contrato de alquiler venta y en el ordenamiento financiero surgieron figuras jurídicas novedosas. La industria de la construcción resultó de la tal importancia, que se ha dicho, con mucha razón, que en el lapso que medió entre uno y otro C.C., se ha construido tanto o más de lo que se ha construido a lo largo de nuestra historia. Actividades todas ellas, vinculadas a las inscripciones. El Registro se constituyó, por ende, en un organismo imprescindible, cuya normatividad, hasta entonces, no fue adecuada a dichos cambios.

El C.C. de 1936, creó otras instituciones registrales, adicionando a las tres que ya funcionaban (Registro de la Propiedad Inmueble, Registro Mercantil y Registro de Prenda Agrícola) las siguientes: El Registro de Personas Jurídicas, el de Testamentos, de Mandatos, y el Personal, bajo la denominación general de Registros Públicos. Por Decreto Ley N° 14607 del 25 de julio de 1963 se creó el Registro de Declaratoria de Herederos, hoy Registro de Sucesión Intestada. Se crea el registro de Prenda Industrial, cuyo antecedente es la Ley N° 7695, con la que se norma la llamada prenda mercantil, modificada por la Ley N° 13270 que perfeccionando la anterior, adecuadamente lo señala como prenda industrial.

Finalmente, el Registro de la Propiedad Inmueble conservó el espíritu de su Ley de creación, de inspiración germánica como la aplicación del folio real, el tracto sucesivo y la fe pública registral, pero evidentemente distinta en cuanto al sistema: constitutivo el teutón y declarativo el nuestro, muy cercano, casi imitativo al modelo español enunciada en la Ley Hipotecaria Española de 1861 y en sus posteriores modificaciones habidas en 1869 y 1909.

1.3.3. EL C.C. de 1984

- **Comisión encargada del Estudio y Revisión del C.C. de 1936**

Esta Comisión, creada por **D.S. N° 95 del 1°/03/1965**, en su Proyecto, formuló los siguientes aspectos:

- a) Los bienes clasificaron en **bienes registrados y no registrados**, estos últimos podían ser **registrables y no registrables**;

- b) Los Registrados eran los que se hallaban concentrados en alguno de los registros existentes en el país. Los registrables, eran aquellos bienes que, por ser identificables, podían ser objeto de inscripción o registro;
- c) La adquisición convencional de los bienes registrados se perfeccionaba con su inscripción en el registro pertinente (modelo constitutivo);
- d) La adquisición convencional de los bienes no registrados se perfeccionaba con la tradición;
- e) La hipoteca se constituiría sobre bienes no registrados y,
- f) La prenda se constituiría sobre bienes no registrados.

- **Comisión Especial Encargada de Preparar el Anteproyecto de la Ley Orgánica de los RR.PP.**

En 1972, la Comisión Especial encargada de preparar el Anteproyecto de una Ley Orgánica de los Registros Públicos, nombrada por D.L. N° 19309, declaró a los RR.PP. en reorganización y reestructuración, señalándose las siguientes propuestas:

- a) Unificar a los registros tradicionales regulados por el Código Civil de 1936, con los registros de los sectores con publicidad efecto, diseminados y dirigidos autónomamente por los diversos ministerios del Poder Ejecutivo, en un solo organismo dinámico y eficiente, que asegure mejor todos los derechos susceptibles de inscripción;
- b) Establecer en el Registro de la Propiedad Inmueble el sistema registral de la **inscripción constitutiva**;
- c) Teniendo en cuenta que los catastros rural y urbano no están completos, para facilitar la inscripción **constitutiva**, utilizar subsidiariamente planos oficiales en el caso de no existir plano catastral y a falta de éstos últimos, el interesado haga levantar un plano perimétrico por un perito y solicite su reconocimiento en diligencia preparatoria, con citación de los colindantes;
- d) Establecer que las **inscripciones declarativas** mantendrán todo su valor y **crea un procedimiento sumario administrativo para que las inscripciones declarativas puedan convertirse en constitutivas**;
- e) Establecía en el procedimiento registral únicamente dos instancias: El Registrador y el Tribunal Registral, este último como organismo jurisdiccional y consultivo del Sistema Registral Nacional

- **Comisión Para Elaborar un Anteproyecto de la Ley de Reforma del C.C. Vigente**

La Comisión para elaborar un Anteproyecto de la Ley de Reforma del C.C. vigente, creada por **Ley N° 26394 del 22/11/1994**, aprobó el anteproyecto de enmiendas correspondientes a determinados libros de dicho dispositivo, entre ellos, el Libro de Derechos Reales, el cual incorpora una nueva **clasificación de bienes en registrados y no registrados**, además que, respecto a los primeros, la constitución, transferencia, modificación o extinción de derechos reales, se produce con la inscripción en el registro respectivo (modelo constitutivo). En otras palabras, propone el **modelo constitutivo para los bienes inmuebles inscritos** y, con respecto a los **bienes inmuebles no inscritos**, por consecuencia, el **sistema declarativo**.

Los aportes ofrecidos en las sendas propuestas realizadas por comisiones distintas en su composición como en el tiempo en que actuaron, serán evaluados a la luz del desarrollo del conocimiento de los Derechos Reales y del Derecho Registral Inmobiliario en particular.

La presente investigación, es ese sentido, al pretender conocer cuáles son los sistemas registrales inmobiliarios que se aplican en las ciudades de Buenos Aires y de Lima, nos permita que arribemos a conclusiones y recomendaciones sobre la realidad de los hechos, que estamos seguros mejorarán el marco jurídico peruano, en beneficio de todos los ciudadanos.

Esta investigación, con los fines propuestos, no se ha encontrado en ninguna Universidad de Lima o Buenos Aires, motivo por el que reúne las condiciones para ser calificada como Inédita.

El Código Civil de 1984, pese a los distintos criterios ofrecidos en las Comisiones que se ha expuesto, en lo que respecta al Registro de la Propiedad Inmueble, mantiene el sistema declarativo de la inscripción y por excepción el constitutivo como la hipoteca y la constitución de patrimonio familiar. La modificación más saltante de este Código se observa en el Art. 2014. Por él se protege al Tercero Registral, éste para que goce de tal amparo, para constituirse como tal, debe cumplir, necesariamente, las siguientes exigencias: a) que exista un titular con derecho inscrito, b) que transfiera dicho derecho onerosamente; c) que el adquirente del derecho lo haga de buena fe e inscriba el derecho adquirido; d) que la ocasional nulidad, rescisión o resolución del derecho del enajenante no resulte de causas que consten en el registro, siempre que ella se encuentre inscrita o cuando él aparece o resulta del asiento.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. Pues la defensa del tercero registral se encuentra inspirado en el Principio de la Fe Pública Registral, de ahí se deduce que el registro inscribe derechos y no títulos y que el derecho del tercero se mantendrá, aunque se anule el del otorgante. Este artículo constituye la médula central y la expresión más clara de los alcances de la protección que el registro brinda al tráfico patrimonial. Es el más trascendental avance en materia de derecho registral; sin embargo, las modificaciones habidas con posterioridad, específicamente sobre los Arts. 2012 y 2013, han trastocado su espíritu como lo señalaremos al estudiar los principios registrales contenidos en el C.C. vigente. Siendo una norma polémica, se han generado fallos judiciales contradictorios, orientando que la causa de invalidez podría ampliarse a lo que aparece de los títulos archivados, aún sin constar en el asiento.

EL LIBRO IX DEL CODIGO CIVIL VIGENTE:

El Registro de la Propiedad Inmueble y El Registro de Predios

El C.C. de 1984, vigente a partir del 14.11.84., crea el Libro IX, en el que regula -en forma genérica- lo que denomina como lo hizo el C.C. de 1936: Registros Públicos, teniendo como fuentes el C.C. de 1936, el derogado Reglamento de las Inscripciones y el Reglamento General de los RR.PP. de 1968. Resulta un importante avance de la normatividad registral, cuyas características la resumimos en los siguientes más destacables aspectos:

1.- Ubicación

Bajo la denominación de Registros Públicos, lo ubica en su Libro IX, en forma exclusiva, únicamente antes del Libro X sobre Derecho Internacional Privado, a diferencia del C.C. de 1936, que lo incluía en la Sección V del Libro IV referente a los Derechos Reales, anterior a los Actos Jurídicos y a las Obligaciones.

2.- *Exclusión Administrativa*

El vigente Código excluye normas de carácter administrativo que sí lo establecía el de 1936, específicamente sus artículos 1038, 1039 y 1040.

3.- *Instituciones registrales que la integran*

El Libro IX regula a los RR.PP. al conjunto de instituciones registrales, denominados registros jurídicos (para nuestra realidad normativa la denominación adecuada sería el de Registros de Seguridad Jurídica), como sistema de publicidad registral y de inscripción,

más no como una entidad administrativa. Los registros de que trata el Libro son los siguientes:

- El Registro de la Propiedad Inmueble (Arts. 2018 al 2023)
- El Registro de Personas Jurídicas
- El Registro de Mandatos y Poderes
- El Registro Personal
- El Registro de Testamentos
- El Registro de Declaratoria de Herederos o Sucesión Intestada
- El Registro de Bienes Muebles.

Quedaban comprendidos dentro de la norma los Registros de Naves, de Aeronaves (han sido ubicados como bienes muebles por el segunda párrafo de la Primera Disposición Final del D. L. N° 653, Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario del 01/08/1991), de Prenda Agrícola y los demás regulados por leyes especiales; de modo que no únicamente regula a las instituciones registrales con vinculación plena con el Derecho Civil, sino también con los demás campos del derecho como el Minero, Comercial, etc. La Ley 26366 que crea tanto el Sistema Nacional de los RR.PP. como la Superintendencia Nacional de los RR.PP., adicionalmente sus modificatorias, plantean distinta clasificación que luego se señala.

4.- Sistema Unitario

De los 38 artículos que dedica, del 2008 al 2045, el primero instituye las disposiciones generales a todos los registros de los que trata el Libro (*Registros de la Propiedad Inmueble, de Personas Jurídicas, de Mandatos y Poderes, Personal, de Testamento, de Intestados y como innovación el de Bienes Muebles,*) y que, supletoriamente, son aplicables también a otros registros (*Mercantil, Buques, Prendas, Naves, Aeronaves*), o de la misma manera por remisión. Al incluir el régimen jurídico de otros registros, se evidencia, la intención de proponer un sistema unitario, advertido ya en el C.C. de 1936, desde que en él se regula inicialmente siete instituciones registrales que con posterioridad se incrementó a diez.

5.- Principios Registrales.- (Ver pags. 157 y sgtes.)

6.- Jerarquía legal de los reglamentos.- Los RR.PP. se sujetan a lo dispuesto en el C.C., a sus leyes y reglamentos especiales, entre los cuales se encuentran sus correspondientes reglamentos, los que mantienen su vigencia en todo lo que no se opongan a él, otorgándoles, por lo regulado en el Art. 2009, a dichos reglamentos, jerarquía legal.

7.- Título para Inscripción.- La inscripción, - mantiene el criterio adoptado por el C.C. de 1936 (Art. 1041) que dice: “La inscripción *se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria*”, reproducido textualmente en el vigente C.C. en su Art. 2010.

El abrogado Reglamento de las Inscripciones en su Art. 5 conceptuaba que “*Se entiende por Título para los efectos de la inscripción el instrumento o instrumentos públicos en que funde su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse, y que hagan fe por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite*”. El Art. 7 del TUO vigente, define la materia con la misma esencia, cuando señala que 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 si solos, acrediten fehaciente e indubitadamente su existencia; extendiéndolo al precisar que 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. Hay una modificación en la acepción *instrumento*, de connotación restringida, con la acepción *documento* más genérica. Su antecedente, si así lo aceptamos, lo ubicamos en el Código Procesal Civil en sus Arts. 233 y 234. El Art. 235 del acotado señala que es documento público:

- a) El otorgado por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones; y
- b) La escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, asignándole a las copias el mismo valor que el original, siempre que esté certificada por auxiliar jurisdiccional respectivo, notario público o fedatario, según corresponda.

El titular de la fe pública es el Estado. Tal función transfiere a favor de terceros para que lo asuman sea mediante intervención personal o mediante documentos a los que le confiere autenticidad, acreditando su contenido por sí mismos. La autenticidad del documento se presume por el sólo hecho de su presentación; en consecuencia, gozan de pleno valor para las partes y terceros como expresión de la fe pública que la ley reconoce, cuya firmeza es absoluta mientras no se haya anulado conforme a ley.

Por antonomasia son instrumentos públicos, los que la Ley del Notariado en su art. 25 denomina Instrumentos Públicos Protocolares o sea las escrituras públicas, instrumentos y demás actas que el notario incorpora al protocolo notarial, que debe conservar y expedir los traslados que dicha norma determina.

Los instrumentos públicos Extra Protocolares a que se refiere el Art. 26 de la Ley del Notariado o sea las actas y demás certificaciones notariales que se refieren a actos, hechos y circunstancias que presencia o le conste al notario por razón de su función, no son suficientes para solicitar inscripción en el Registro, salvo sean protocolizados.

El *documento privado*, dice la norma adjetiva, es el que no tiene las características del documento público, su legalización o certificación no lo convierte en público. Es más, diferencia (Art.237) que son distintos el documento y su contenido, puede subsistir éste aunque el primero sea declarado nulo. Para efectos de la inscripción el documento notarial es, en porcentaje muy superior, el más utilizado; de modo, su contenido puede o no reflejar la realidad extra registral. En la inmatriculación, por ejemplo, cuando no se exigía el aparejo de un plano, en el supuesto que no haya identificación entre el área, las medidas perimétricas, linderos u otras especificaciones entre el documento y la realidad física, ingresó al Registro con error imposible de poder ser advertido por el Registrador, en tanto se carecía de plano catastral. Pero, finalmente, dicho documento público, además de los otros ya indicados, produce el asiento que informará, oficialmente, que determinado derecho o titularidad se ha producido en virtud de un acto o contrato -celebrado extra registralmente- y que es, tal acto o contrato (como causa jurídica) el único que ha tenido acceso al Registro a efectos de su publicidad.

Título puede referirse también al derecho adquirido como título de propiedad. Para el Procedimiento Registral, título es el documento o la documentación que se presenta al Diario, iniciándose con él el procedimiento registral.

8.- *La inscripción como verdad oficial.*- Se inscribe el acto o los actos jurídicos contenidos en el título, generando efectos de carácter real o personal; vale decir que el asiento o la inscripción, en virtud del principio de publicidad, informará, como verdad oficial, el o los derechos que han tenido acceso al Registro.

9.- *Carencia de publicidad registral de los documentos en gestión.*- Se aprecia un evidente vacío entre la fecha en que se formaliza y documenta el acto o contrato y el de su presentación al Registro peticionando su inscripción. Entre una y otra acción,

transcurre un lapso que puede perjudicar al adquirente de un derecho, sea comprador, acreedor hipotecario, etc. Podría suceder, como efectivamente sucede, que en ese período o lapso se trabe embargo bajo inscripción de un inmueble ya adquirido por el comprador con documentación pública aún en giro o gestión o el vendedor de mala fe realice más de una venta. En Argentina con la Ley 17.801, estas situaciones y otras han sido superadas al implantarse lo que denominan *la publicidad de los negocios jurídicos en gestión*, que anotados en el Registro con carácter preventivo dan lugar a *una reserva de prioridad* en favor de los derechos reales, de modo que se generan dos tipos de prioridades: las simples o directas y las reservadas o indirectas. La primera es la conocida por nosotros “*prior tempore - potior jure*” (primero en el tiempo, poderoso en el derecho), y la segunda, referida a la reserva de prioridad o prioridad indirecta, por el que se emite una certificación que refleja el estado jurídico del inmueble y de la persona o personas, siendo obligatorio para que puedan operar las transacciones, con la certificación se obtiene una protección especial que asegura la operatividad y eficacia de las transacciones. El principio de publicidad está legislado en la ley argentina en base a las certificaciones del Registro, certificado que refleja la plenitud, limitación o restricción de los derechos inscritos a nombre del titular registral, por lo tanto, el primer acto contará con el asiento de reserva de prioridad a modo de anotación preventiva. El sistema registral argentino se distingue de los demás al hacer abarcar la publicidad hasta los negocios jurídicos en gestión, publicidad que se cumple con toda eficacia al determinar la mencionada Ley que estos negocios sean anotados en el registro inmobiliario con carácter preventivo, dando así lugar a una reserva de prioridad. Sistema que es factible aplicarse a nuestra realidad, haciendo las distinciones que sean necesarias, y que implicaría solución a la desprotección que en nuestro medio se advierte con respecto de los adquirentes en etapa de gestación del documento público.

10.- Regula las siguientes instituciones registrales:

- a) De la Propiedad Inmueble
- b) De Personas Jurídicas
- c) De Mandatos y Poderes
- d) De Personal
- e) De Testamentos
- f) De Sucesiones Intestadas
- g) De Bienes Muebles.

El segundo párrafo del artículo 2009, agrega que quedan comprendidos, además, los

registros de naves, aeronaves, prenda agrícola y los otros regulados por leyes especiales.

11.- De los artículos 2018 al 2023 del registro de la propiedad inmueble

De los 5 artículos que dedica a este Registro y de sus correlatos habidos en el propio C.C., particularmente el Libro V de Derechos Reales, se colige que por sus *efectos*, el Registro de la Propiedad Inmueble mantiene el sistema declarativo o potestativo de la inscripción, por excepción aplica el constitutivo como sucede con la hipoteca y la constitución de patrimonio familiar, o el sistema *obligatorio* en determinados casos. Por sus *métodos* es inscriptorio y por su *técnica* utiliza únicamente el Folio Real, conforme a la clasificación y conceptualización que hemos ya precisado.

12.- Causas de Inaccesibilidad Registral

En la *no obligatoriedad de la inscripción*. Quien adquiere o transfiere inmuebles, en nuestro sistema, no tiene apremio de acceso al Registro, salvo situaciones específicas y de necesidad inevitable como convertirse en sujeto de crédito, acreditar algún derecho frente a terceros o convertirse en tercero registral con derecho inatacable. La no obligatoriedad inscriptoria por un lado y, por otro, *la informalidad en la titulación o la carencia* de éste y de un *catastro* inmobiliario idóneo, además del *sistema consensual* que regula el Art. 949 del C.C. en la adquisición de la propiedad inmobiliaria, repetitivo de los dos anteriores códigos, son las causas esenciales del por qué un apreciable porcentaje de inmuebles no se encuentran inscritos y que, naturalmente, produce un tráfico inmobiliario precario en tanto su operatividad se realiza en la clandestinidad, sin la garantía de la publicidad registral.

13.- Entre los Declarativo y lo Constitutivo

Desde que se discutió la Ley promulgada el 15 de Noviembre de 1887, por el que se crea el Registro de la Propiedad Inmueble (y no por Ley del 2 de Enero de 1888 que equivocadamente se anuncia), pasando por la discusión previa a la promulgación de los Códigos Civiles de 1936 y 1984, se polarizaron los criterios respecto a la conveniencia de dotar del Sistema Declarativo o del Sistema Constitutivo o el de Torrens al Registro de la Propiedad Inmueble. Adquiere suma importancia para establecer el régimen legal de las obligaciones de dar, resolver, anteladamente, sobre el sistema que conviene adoptar respecto a definir si la propiedad inmobiliaria se transfiere como efecto inmediato de la convención, o si es mejor adoptar el sistema que no considera adquirido el derecho real

por el simple consentimiento sino mediante la inscripción. Teniendo como premisa éste último criterio, unánimemente se aceptó la necesidad de mantener el Registro. La discrepancia surgió en cuanto al sistema a adoptarse. Fue también consenso el hecho que jurídicamente el sistema constitutivo además de ser el más seguro, era el más adecuado; sin embargo, se optó por el sistema declarativo más por razones económicas y de infraestructura (carencia de locales para las oficinas y de catastro, de cultura jurídica, etc.), que tener presente las ventajas que ofrece el sistema constitutivo.

14.- Tendencia hacia el Sistema Constitutivo

La tendencia actual, incluso de países con semejante infraestructura a la nuestra, es la adopción del sistema constitutivo. El hecho mucho tiene que ver con la exigencia de la *tradición* como elemento indispensable para la transmisión de un derecho real. Como sabemos la *traditio* aparece en el Derecho Romano reemplazando a la *mancipatio* y a la *in iure cessio*, como una forma práctica y espiritualizada de transmitir la propiedad de la cosa. Originariamente la entrega física de la cosa constituía un factor esencial de la figura, como que actualmente se acepta casi universalmente en lo que se refiere a la cosa mueble, sin embargo, con el tiempo evolucionan el pensamiento y las costumbres jurídicas, modificando tales criterios, de modo que se produce el efecto jurídico de transmitir la propiedad, sin que sea necesario la entrega física o material de la cosa, surgiendo sistemas donde se prescinde de la entrega material de la cosa para producir la transferencia del derecho con sólo el *consentimiento* que regula el Código Francés de 1804 o el de la *inscripción constitutiva* de la ley alemana. Es más, determinados países norman que dicha tradición se produce con la declaración efectuada mediante escritura pública, sin necesidad de que medie la entrega efectiva de la cosa, produciendo así lo que genéricamente se denomina como la *tradición inscriptoria* y la *tradición escrituraria*.

El Art. 686 del C.C. Chileno dispone que “Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en el Registro del Conservador.....”, es decir en el registro inmobiliario. El Art. 756 del C.C. de Colombia, es semejante a la aludida norma chilena, cuando precisa: “Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina del registro de instrumentos públicos.....” El Art. 721 del C.C. del Ecuador, salvo ligeras variantes del chileno, dispone: “Se efectuará la tradición del dominio de bienes raíces por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registrador de la propiedad.....” El C.C. brasileño, en su Art. 676 prescribe: “Los derechos reales sobre inmuebles, constituidos o transmitidos por actos

entre vivos, sólo se adquieren después de la transcripción o inscripción en el registro de inmuebles de los referidos títulos, salvo los casos de excepción en este Código”, su contundencia al sistema constitutivo surge de su propia lectura.

Los códigos civiles indicados, en su evolución, guardan distancias con el modelo francés adoptado por el Código Napoleónico del mero consenso y exigen la entrega material de la cosa, como modo integrativo de la transmisión del dominio, en tanto consideran necesario la existencia de un acto material que exteriorice la transmisión y que, con el tiempo dicha transferencia del derecho se produce a través de la inscripción en el Registro, sin que sea necesario la entrega material de la cosa conforme al sistema constitutivo de la ley germánica.

Es semejante la trayectoria de la norma Argentina. Al ser fundamentada el Art. 577 de su C.C., argumenta:

“Por la naturaleza de las cosas, por una simple operación lógica, por un sentimiento espontáneo de justicia, por el interés de la seguridad de las relaciones privadas a que se liga la prosperidad general, se comprende desde el primer momento que el derecho real debe manifestarse por otros caracteres, por otros signos que no sean los del derecho personal, y que esos signos deben ser tan visibles y tan públicos cuanto sea posible. No se concibe que una sociedad esté obligada a respetar un derecho que no conoce.

Esta es la razón filosófica del gran principio de la tradición que la sabiduría de los romanos estableció, y que las legislaciones posteriores reconocieron”.

El moderno sistema registral argentino es consecuencia de la reforma de su Código Civil, mediante Ley 17.711, con vigencia a partir del 1º de Julio de 1968, el que modifica al artículo 2.505 del Código acotado con el siguiente texto: *“La adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Esas adquisiciones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas”.* Esta innovación, única en la reforma a la publicidad inmobiliaria, estimuló a interpretaciones variopintas, incluso disímiles en la doctrina argentina, en relación a la naturaleza y efectos que adquiriría la inscripción, por lo que se promulga otra complementaria de su Código Civil, la Ley 17.801, vigente a partir del mismo año, norma que rige simultáneamente con la reforma señalada en la Ley 17.711.

El Perú en su Art. 949 del C.C. vigente, Arts. 574 y 1306 de 1852 y el Art. 1172 del Código de 1936 opta por el sistema espiritualista o consensual, abandonando el sistema del derecho romano del título (consentimiento) y el modo (la traditio). La misma

dirección toma Bolivia si apreciamos el Art. 584 de su C.C. que dice: “...*En los contratos que tienen por objeto la transferencia de la propiedad de una cosa determinada o de cualquier derecho real, o la constitución de un derecho real, la transferencia o la constitución tienen lugar por efecto del consentimiento, salvo el requisito de forma en los casos exigibles*”. Tanto México, Costa Rica como Paraguay admiten que sólo el consentimiento produce la transmisión del dominio entre las partes, pero exigen la tradición para que pueda oponerse a terceros. Veámoslos:

- C.C. de México, Art.2014: “*En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin dependencia de la tradición, ya sea natural, ya sea simbólica, debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas al Registro Público*”.

- C.C. de Costa Rica, Art. 480: “*La propiedad de muebles e inmuebles se transmite, con relación a las partes contratantes, independientemente de su inscripción en el Registro o de la tradición*”.

- C.C. de Paraguay, Art. 716: “*Salvo estipulación contraria, los contratos que tengan como finalidad la creación, modificación, transferencia o extinción de los derechos reales sobre cosas presentes y determinadas o cualquier otro derecho perteneciente al enajenante, producirán efectos entre las partes desde que el consentimiento se haya manifestado legítimamente*”

Art. 1968: “*La propiedad de bienes inmuebles se transmite por contrato. Los títulos traslativos están sujetos a la toma razón en el registro de inmuebles para que produzcan efectos respecto de terceros*”.

La denominada *tradición escrituraria* que se ha referido es aplicado en El Salvador, pero para que tenga efectos respecto a terceros se obliga a la inscripción conforme se dispone en el Art. 667 de su C.C. : “*La tradición del dominio de los bienes raíces y de los derechos reales constituidos en ellos, salvo las excepciones legales, se efectuará por medio de un instrumento público en que el tradente exprese verificarla y el adquirente recibirla. Este instrumento podrá ser el mismo del acto o contrato y para que surta efectos contra terceros deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad*”.

15.- El Art. 949 del C.C.

Extendiéndonos sobre el contenido del Art. 949 del C.C. vigente, es suficiente que el comprador y el vendedor se pongan de acuerdo sobre el inmueble materia del contrato y el precio. Consumado el contrato, nace el derecho a favor del acreedor respecto al bien

(ius ad rem) y simultáneamente adquiere la titularidad o, mejor, la propiedad (ius in re), salvo disposición legal diferente o pacto en contrario. Cuando apunta «*disposición legal diferente*» se refiere a aquellas normas que se apartan del «*sistema espiritualista*» como la Ley Orgánica de Barrios Marginales y Urbanizaciones Populares N° 13517, cuyo Art. 28 disponía «...*el único título que acredita el derecho de propiedad privada sobre terrenos parcial o totalmente integrantes de un barrio marginal, es el inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble con carácter definitivo, conforme a ley*», es decir, en este excepcional caso, nos ubicamos dentro del sistema constitutivo en tanto la adquisición de la propiedad de predios ubicados en los pueblos jóvenes o asentamientos humanos o a los que inicialmente se les denominó barrios marginales, se hace a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, la *traditio* se realiza con el hecho de la inscripción. La otra excepción es el «*pacto en contrario*» como lo regulado en los Arts. 1583 al 1585 del C.C. sobre el pacto de reserva, pero que también puede ser valedero, si las partes deciden que la tradición se produzca con el hecho de la inscripción. Nada impide que el contrato se efectúe en tal situación, estando a que el «*pacto en contrario*» dispuesto en el referido Art. 949 es amplísimo, sin restricciones que no sean contrarias a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres conforme señala la parte V del Título Preliminar del C.C.

16.- Carencia o Imperfección de la Titulación

En el Perú, un apreciable porcentaje de propietarios carecen de título en sentido formal o el documento que contiene un derecho o título en sentido material. En el mejor de los casos los tienen pero imperfectos o defectuosos. Estando a que las inscripciones se efectúan en mérito de documentos públicos, (excepcionalmente mediante documentos privados siempre que expresamente lo disponga la ley), denominados, en el lenguaje Registral, como títulos, nuestro procedimiento responde al principio de escritura frente al principio de la oralidad; vale decir, que el universo de actos jurídicos a inscribirse deben constar en documento escrito de carácter público y auténtico con la excepción señalada. Como consecuencia resultará que esa plétora de carencia de titulación más los documentos imperfectos no tienen acceso al Registro y al no estar inscritos, se afectará a los propietarios por:

a) Carecer de seguridad jurídica al no tener protección registral el titular de un derecho real;

b) Que sus transacciones se harán dentro de la clandestinidad al no poseer publicidad jurídica registral y su derecho no será respetado ni reconocido por la sociedad;

c) No ser sujetos de crédito.

Con respecto a los predios rústicos tenemos los siguientes datos:

- La Reforma Agraria, cuya norma legal el D.L. N° 17716 ya derogado, expropió alrededor de 13 millones de hectáreas, hallándose inscritas el 8 por ciento o sea un aproximado de un millón de hectáreas.

- El área agrícola de producción alcanza aproximadamente 1.2 millones de Has. en el mapa nacional, de los cuales 760,000 son tierras irrigadas en la Costa.

- Una parte importante de los predios agrícolas productivos de la Costa, se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad Inmueble, incluso el de los parceleros.

- El área con potencial agrícola cuya titulación debe regularizarse, llega aproximadamente a las 500.000 Has. y no a 11 millones de Has.

CARENCIA DE UN CATASTRO INMOBILIARIO IDÓNEO

El catastro es un inventario de unidades inmobiliarias o un censo de fincas, en el que se precisa descripciones detalladas, completas, gráficas y ceñidas a la consistencia física del inmueble. Sin catastro el Registro es impreciso y está recargado por tareas que no le corresponden; sin embargo, nuestro Registro cumple en parte con su finalidad específica, pese a la carencia de este importante medio técnico de apoyo.

Estando a que la función primordial del Registro Inmobiliario es la publicidad jurídica, Registro y Catastro son entes diferentes. El catastro diseña la representación gráfica, la individualización física de la unidad inmobiliaria. El Registro persigue la concreción jurídica de los inmuebles, la determinación de los derechos que recaen sobre los mismos. Sin embargo tener ambos un elemento común que es la unidad inmobiliaria o finca, ésta jurídicamente es una unidad de dominio y delimitarla gráficamente es delimitar propiedades, trazar en el plano catastral las líneas que encierran el predio, es señalar un dominio, pues los linderos no son sólo un dato físico o estadístico, sino determinativo jurídicamente del espacio físico del dominio. La declaración de las titularidades corresponde al Registro y el catastro se limita a suministrar una exacta descripción de las unidades inmobiliarias, que constituyen la base física del Registro.

El gran porcentaje de las inmatriculaciones en el Registro de la Propiedad Inmueble de nuestro país, con anterioridad a la exigencia de recaudar planos establecido en el Art. 18 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (21/11/03), se han hecho teniendo como mérito el documento notarial, en donde se señalaban el área, medidas perimétricas, linderos y demás especificaciones que individualizan a la finca, datos que proporcionaba el mismo interesado o eran extraídos de documentos anteriores, los que no siempre reflejaban la realidad física del predio, en tanto el notario no verificaba “in situ” este acontecimiento; de modo que lo ingresado al Registro es fiel reflejo al documento

notarial, mas no necesariamente a la realidad física del predio. Este hecho, así como también los originados en determinados procesos de título supletorio o prescripción adquisitiva de dominio, seguidos sin tener el antecedente Registral, y si lo tienen no guarda congruencia con la realidad física, ha generado superposición o duplicidad de inscripciones o partidas que al independizarse por lotes, acto estrictamente registral, sobra o le faltaba área a la partida matriz; circunstancia anómala que el Registro no logró controlar por sí. Sólo el catastro puede detectarlas y evitar la anomalía.

Si bien el Registro Predial utilizaba gráficos computarizados, sobre cuya base se generaron las partidas, evitando tal anomalía, más si había optado por la inmatriculación masiva y, prácticamente, de oficio. En el Registro convencional de la Propiedad Inmueble se requería, impostergablemente de un catastro Registral que unido a la posibilidad de perfeccionarlo mediante la modificación del sistema declarativo a otro más expeditivo como el constitutivo o, al menos, preliminarmente el sistema obligatorio; se promulga la Ley 28294, por el que se crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios. Es un dispositivo que ha llenado, en parte, el vacío de la carencia de un catastro inmobiliario y, lo más importante, paulatinamente está consiguiendo regular la integración y unificación de los estándares, nomenclatura y procesos técnicos de las diferentes entidades del país generadoras de catastro como, además del Registro Predial, los gobiernos Nacional, Regionales y Locales.

Como la propia norma lo indica, el Sistema utiliza un conjunto de procesos y datos que unifican los catastros, el mismo que tiene por finalidad integrar y estandarizar la información catastral y demás características de los predios.

Distingue, mediante conceptos claros, a los predios, al Sistema de Referencia Geodésica Oficial, el Código Único Catastral que es la identificación alfanumérica de los predios y con el que se inscriben ellos; el Catastro de Predios, que proporciona a los usuarios información actualizada de todos los derechos registrados sobre un predio, mediante su interconexión con el Registro de Predios; y, el Certificado Catastral, que es un documento con valor jurídico y efectos legales que emite la entidad catastral competente a favor de cualquier persona que lo requiera.

El dispositivo señala que son las municipalidades los organismos generadores de catastro, las que se interconectan con el Registro de Predios enviándoles la información gráfica y alfanumérica de cada predio para la inscripción de Código Único Catastral, utilizado por el Registro para identificar el predio. Si bien este catastro integrado no es el más idóneo para resolver el problema de carencia de identidad entre la realidad física y la realidad registral, es un valioso instrumento técnico que la experiencia indicará, con el tiempo, sus deficiencias y fortalezas. Lo ideal sería un catastro registral de manejo exclusivo de los calificadores o registradores, sin estar supeditados a informes técnicos que jurídicamente puedan discrepar de la función calificadora, la más importante del Registro, que detentan en primera instancia el Registrador y en segunda instancia el Tribunal Registral.

Es un hecho evidente que el gran porcentaje de las municipalidades provinciales del país carecen de capacidad técnica, profesional y de infraestructura para asumir idóneamente

las funciones catastrales; pero, además, la experiencia nos lo señala, la base de datos catastrales del país, por hallarse a cargo de diferentes entidades, carece de uniformidad; a la fecha aún no se ha establecido la relación catastro-registro, de modo que las partidas del Registro de Predios tengan una garantizada base geo-referenciada.

El catastro de predios en el Perú, tiene como inicial antecedente la creación del Registro Predial Urbano (RPU), desarrollándose con él una base geográfica que no exigió del levantamiento de una nueva cartografía de excelente precisión, fue suficiente de información relevante para el saneamiento físico-legal de los inmuebles y la determinación de los derechos de propiedad sobre los predios. El RPU usó la información habida, especialmente cartografía madurada por otros proyectos como el PETT, mediante información de vuelos aéreo fotográficos ejecutados en 1997 – 1998 en los principales valles del país; adecuadas para la utilización en áreas urbanas a través de procesos de restitución fotogramétrica y actividades de control terrestre; de esa manera, las partidas registrales, aunque parcialmente, posee una información gráfica que unida a la normatividad vigente, permite preparar un inventario físico codificado de los predios inscritos.

Sublimar el hecho, supone que el catastro se centralice en un solo ente, el mismo que debe ser el Registro, que uniformice y centralicen la base de datos catastrales, homogenice las normas técnicas y los catastros de todas las entidades encargadas del catastro de todo el país.

Soluciones planteadas por el Estado respecto al problema de la titulación

El Estado, en su afán de resolver el problema de titulación, efectuó las siguientes acciones:

- Crea el Registro Predial de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares (Registro Predial). ;

Con la incompleta aplicación de la Ley de Reforma Agraria, D. L. N° 17716, dictada en el Gobierno Militar presidido por el General Velasco Alvarado, a lo largo de los once años de Gobierno Militar, se expropiaron extensas superficies de tierras a los latifundistas y a la gran propiedad privada capitalista, transfiriéndose la tenencia de la tierra a favor de los medianos, pequeños propietarios y campesinos sin tierra, organizados en empresas asociativas y centrales de cooperativas, o empresas estatales destinadas a la comercialización, prestación de servicios y transformación de la producción agrícola. Paralelamente en Lima y las principales ciudades del país, se acentuó significativamente migraciones de sectores pobres del campo y la ciudad, produciendo un gravísimo problema de vivienda, gestándose la instauración de pueblos jóvenes y urbanizaciones populares sin saneamiento físico legal. Transferencia de tales predios unos inscritos y

otros no en el Registro de la Propiedad Inmueble, pero que, como consecuencia de tal transmisión con títulos precarios o sin ella, resultaron sus tenedores sin la seguridad que supone su inscripción en un registro inmobiliario.

Como consecuencia, se promulgaron los Decretos Legislativos Nos. 495 y 496 de noviembre de 1,988, se creó el **Registro de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares**, con doble función: a) La de Titular; y b) La de inscribir los lotes de los pueblos jóvenes, urbanizaciones populares y de predios rurales (Dec. Leg. 667).

La denominación de **Registro de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares**, fue modificado con la de **REGISTRO PREDIAL**, con el **D. Leg. N° 667 del 12/09/1991**, creándose a la vez el **Registro de Predios Rurales** como integrante del **Registro Predial**, compuesto, desde entonces, por tres registros: **a) el de Pueblos Jóvenes; b) el de Urbanizaciones Populares y c) el de Predios Rurales.**

El Registro Predial se sustentó en el principio de simplificación y reducción de costos, teniendo como antecedente la Ley No. 25035 (de Simplificación Administrativa), eliminando una serie de requisitos con el objeto de encontrar un fluido y más técnico acceso al Registro. Entre ellos, estableció el *formulario registral*, emitido por la Institución, en el que se consignan los datos pertinentes a un contrato o constitución de derechos reales sobre inmuebles de pueblos jóvenes, urbanizaciones populares o predios rústicos, acompañándose o no documentos que acrediten el derecho. Lo que si exigía era la legalización o autenticación de firmas de los contratantes con la intervención de un Notario o un Abogado colegiados e inscritos en el índice de profesionales del Registro Predial, para dar fe de los datos consignados en el formulario, además de un verificador, ingeniero civil, arquitecto o agrónomo, según sea la naturaleza del Predio (urbano, rústico), colegiados e inscritos en el índice indicado, quienes verificarán “in situ” el detalle del predio. Suscribirán el formulario el interesado, el abogado o notario y el verificador. El procedimiento Registral cuenta con el apoyo de un sistema computarizado en el que, entre otras acciones, permite identificar el área y demás especificaciones de la unidad inmobiliaria materia de inscripción a través de gráficos de los planos almacenados a un banco de datos. El *Formulario Registral*, constituye título suficiente para realizar la inscripción. En este caso, el Registro titula e inscribe.

El hecho

- **Crea COFOPRI.**- Sigla de la **COMISIÓN DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL**, con la finalidad de otorgar títulos de dominio y otros derechos reales de los predios de pueblos jóvenes, los que deberán ser inscritos en el

Registro Predial Urbano, el que comprendía el Registro Predial de competencia urbana normados por los Decretos Legislativos Nos. 495 y 496 señalados.

Este Registro, excluido del sistema Nacional de los Registros Públicos, era dependiente del sector Vivienda. Titulaba e inscribía, teniendo también como sostén el formulario registral. A la fecha es parte integrante del Registro de Predios.

- **Crea el Registro Especial de Predios Rurales**, mediante el Dec. Leg. N° 667 con la finalidad de promover la regularización de la propiedad rural y la inversión en el sector agrario; integrante del Registro de la Propiedad Inmueble (D.Legs. No. 860 del 16.10.96), con excepción del Registro de Lima y Callao al que le da un régimen especial de conformidad al D. Leg. No. 803. Para los efectos registrales considera título al formulario registral, además de los otros convencionales que conocemos, específicamente regulados en el Reglamento de Inscripciones de la Sección Especial de Predios Rurales, vigentes a partir de la Resolución N° 094-96-SUNARP emitida por el Superintendente Nacional de los RR.PP. el 30/05/96.

- **Crea el PETT**, Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural, con el objeto, entre otros, de promover y apoyar a los propietarios de predios rurales en el proceso de regularización de sus títulos de propiedad y su inscripción registral.

- **Amplía el contenido del Art. 2010 del C.C.**, mediante el D. Leg. No. 836, por el que las inscripciones no sólo se harán a través de escrituras notariales, resoluciones administrativas y mandatos Judiciales; sino también mediante "*Formulario Registral*". Se generaliza, en esta forma, lo que ya venía ocurriendo en las inscripciones de constitución de derechos reales de los predios de pueblos jóvenes y rurales, conforme tenemos indicado.

Este dispositivo tuvo vigencia efímera (seis meses), pues, antes de su aplicación, condicionada a la promulgación de su pertinente reglamento que debió efectuarlo el Superintendente Nacional de los RR.PP. y no lo hizo, fue derogado por la Ley No. 26471 del 03.01.97, sin explicación de ninguna naturaleza.

El Formulario registral.- El "*Formulario Registral*", en la forma concebida, constituye una propuesta audaz y tangible, no sólo como una de las formas de solucionar el problema de carencia de titulación o de regularizar los imperfectos; sino como una posibilidad de modificar variadas normas del Código Civil y de permitir la revisión de nuestro actual sistema registral. Lastimosamente su generalización fue derogada, queda la importante experiencia que nos dejará el uso en los Pueblos Jóvenes y en el Registro Especial-Rural. El hecho ha generado discriminación en el tratamiento inscriptorio de los inmuebles de

Pueblos Jóvenes y Predios Rurales con los demás inmuebles que para el acceso Registral es imprescindible el documento público.

Simplificando trámites y bajando costos respecto al documento notarial; creó los **formularios administrativos** para la declaración o constatación de **fábrica**. Documento que, previo trámite administrativo en el Ministerio de Vivienda (D.Ley No.21567), o en las Municipalidades provinciales o distritales (Ley 26192), y que contienen la descripción valorizada de edificaciones realizadas sobre los predios en el territorio nacional, así como también el formulario de Declaratoria de Fábrica en vía de regularización, correspondientes a edificaciones que no cuentan con licencia de construcción concluidas al 19.11.94, eran títulos suficientes para conseguir acogida Registral. De esta forma se prescindió del documento notarial.

- Carencia de un Catastro Inmobiliario

El catastro es un inventario de unidades inmobiliarias o un censo de fincas, en el que se precisa descripciones detalladas, completas, gráficas y ceñidas a la consistencia física del inmueble. Sin catastro el Registro es impreciso y está recargado por tareas que no le corresponden; sin embargo, nuestro Registro cumple con su finalidad específica, pese a la carencia de este importante medio técnico de apoyo.

Estando a que la función primordial del Registro Inmobiliario es la publicidad jurídica, Registro y Catastro son entes diferentes. El catastro diseña la representación gráfica, la individualización física de la unidad inmobiliaria. El Registro persigue la concreción jurídica de los inmuebles, la determinación de los derechos que recaen sobre los mismos. Sin embargo tener ambos un elemento común que es la unidad inmobiliaria o finca, ésta jurídicamente es una unidad de dominio y delimitarla gráficamente es delimitar propiedades, trazar en el plano catastral las líneas que encierran el predio, es señalar un dominio, pues los linderos no son sólo un dato físico o estadístico, sino determinativo, jurídicamente, del espacio físico del dominio. La declaración de las titularidades corresponde al Registro y el catastro se limita a suministrar una exacta descripción de las unidades inmobiliarias, que constituyen la base física del Registro.

El gran porcentaje de las inmatriculaciones en el Registro de la Propiedad Inmueble de nuestro país, se han hecho teniendo como mérito el documento notarial, en donde se señalan el área, medidas perimétricas, linderos y demás especificaciones que individualizan a la finca, datos que proporciona el mismo interesado o son extraídos de documentos anteriores, los que no siempre reflejan la realidad física del predio, en tanto el notario no verifica “in situ” este acontecimiento; de modo que lo ingresado al Registro

es fiel reflejo al documento notarial, mas no necesariamente a la realidad física del predio. Este hecho, así como también los originados en determinados procesos de título supletorio o prescripción adquisitiva de dominio, seguidos sin tener el antecedente Registral, y si lo tienen no guarda congruencia con la realidad física, ha generado superposición o duplicidad de inscripciones o partidas que al independizarse por lotes, sobra o le falta área a la partida matriz; circunstancia anómala que el Registro no logra controlar por sí. Sólo el catastro puede detectarlas y evitar la anomalía.

Si bien el Registro Predial tiene gráficos computarizados, sobre cuya base se generan las partidas, evita tal anormalidad, más si ha optado por la inmatriculación masiva y, prácticamente, de oficio. El Registro de la Propiedad Inmueble requiere, impostergablemente de un catastro Registral para cuyo efecto precisa de un dispositivo legal sobre la materia, unido al perfeccionamiento del sistema utilizando el constitutivo o, al menos, el obligatorio que luego comentaremos.

Aún considerando burocrático la Ley 28294, por el que se crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios, es un dispositivo que en la práctica de estos últimos años, ha llenado el vacío de la carencia de un catastro inmobiliario y, lo más importante, paulatinamente esta consiguiendo regular la integración y unificación de los estándares, nomenclatura y procesos técnicos de las diferentes entidades el país generadoras de catastro como, además del Registro de Predios, los gobiernos Nacional, Regionales y Locales.

Como la propia norma lo indica, el Sistema utiliza un conjunto de procesos y datos que unifican los catastros, el mismo que tiene por finalidad integrar y estandarizar la información catastral y demás características de los predios.

Distingue, mediante conceptos claros, a los predios; al Sistema de Referencia Geodésica Oficial; el Código Único Catastral que es la identificación alfanumérica de los predios y con el que se inscriben ellos; el Catastro de predios, que proporciona a los usuarios información actualizada de todos los derechos registrados sobre un predio, mediante su interconexión con el Registro de Predios; y, el Certificado Catastral, que es un documento con valor jurídico y efectos legales que emite la entidad catastral competente a favor de cualquier persona que lo requiera.

El dispositivo señala que son las municipalidades los organismos generadores de catastro, las que se interconectan con el Registro de Predios enviándoles la información gráfica y alfanumérica de cada predio para la inscripción de Código Único Catastral, utilizado por el Registro para identificar el predio.

- Modificación del Sistema Consensual (Art. 949 del C.C.)

Modificar el sistema declarativo de la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, supone modificar también el sistema espiritualista de la adquisición de la propiedad inmobiliaria a que se refiere el Art. 949 apretadamente ya comentado.

El Derecho Comparado nos propone una alternativa recogida por el II Congreso Internacional de Derecho Registral ocurrido en Madrid en 1,974, en donde se elaboró un “Proyecto de Ley Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes”, con la participación de países representativos de sistemas Registrales tan disímiles como el Francés, el Alemán, el Inglés, los Africanos o los Hispanoamericanos; el mismo que contiene un conjunto de principios formales y sustantivos, recomendados a los Estados del mundo. Particularmente es importante su propuesta de obligatoriedad de la inscripción.

Un resumen de las partes más importantes del referido proyecto es el que sigue :

- Adopción del sistema de folio o ficha real (art.8), que lo tenemos.
- Carácter obligatorio de la inscripción, que debe equivaler a la tradición (art.9), y que es necesario adoptarlo.
- Los asientos Registrales deben estar bajo la salvaguarda de los tribunales (art.10), lo están en nuestro ordenamiento.
- Presunción de existencia e integridad de los derechos inscritos y de extinción de los derechos recogidos en asientos cancelados (art. 11), está en nuestro sistema.
- Presunción de exactitud de los datos físicos (situación, límites y superficies), consignados en el plano reseñado en la inscripción, que individualiza la finca (art.11), por aplicarse.
- La inscripción debe solicitarse por los interesados, la prioridad se determinará por la fecha del ingreso de los derechos y el rango podrá negociarse (arts. 13 y 14), lo cual se aplica.
- Los títulos inscribibles estarán sujetos a calificación y tendrán validez internacional, siempre que conste el cumplimiento de los requisitos exigidos por el país de origen (arts. 15 y 18).
- Los pronunciamientos del Registro son firmes e inalterables respecto del tercero Registral: cuando se le opusiere un título no inscrito proveniente del mismo causante o transmitente y cuando haya adquirido de buena fe de persona que en el Registro resulte con facultad para transmitir (art. 21), Art. 2014 del C.C.
- La inscripción exonera de la carga de la prueba (art. 20).

- Regirá el principio de previa inscripción (art.19), el procedimiento Registral será breve y la inscripción no será demorada, restringida o limitada por preceptos administrativos o fiscales (art.24).

- Los Estados organizarán un sistema de seguro que garantice, previa Resolución firme de los Tribunales, la indemnización de daños y perjuicios a intereses legítimos producidos por la aplicación de las normas Registrales (art. 28).

*** Dispersión de novísimas e importantes normas:**

Como se ha advertido, mediante Ley N° 27755, se crea el Registro de Predios sobre la base de la unificación del Registro de la Propiedad Inmueble, el Registro Predial Urbano y la Sección Especial de Predios Rurales, a partir del cual se han emitido reglamentos, directivas y otras disposiciones legales de suma importancia, los mismos que han enriquecido el Derecho Registral Inmobiliario Peruano, pero mantenidos sumamente dispersos que dificulta su uso, de modo que hay la imperiosa necesidad de agruparlo en un sólo dispositivo o una Ley específica. Las más importantes son las siguientes:

1.3.4 LA LEY DE CREACIÓN DE LA SINARP (Sistema Nacional de los Registros Públicos) Y DE LA SUNARP (Superintendencia Nacional de los RR.PP.)

A los 10 años de vigencia del C.C. de 1984, el 16 de Octubre de 1994 se crea el **Sistema Nacional de los Registros Públicos (SINARP)** y la **Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)**. El primero tiene por finalidad mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país vinculándose a todos los registros denominados jurídicos de los sectores públicos y el segundo como un organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia, ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos.

La ley de creación de la SUNARP y su estatuto aprobado por D.S. N° 04-95-JUS el 23 de Febrero de 1995 reitera la función de los Registros Públicos siendo de carácter administrativo así como registral o calificadora, subsistiendo la función registral como la principal y la función administrativa accesoría. Dicha función calificadora le corresponde a sus órganos Desconcentrados, o sea a las XIII Oficinas Zonales, organizados en la forma que sigue:

- Zona Registral N° I, Sede Piura
- Zona Registral N° II, Sede Chiclayo
- Zona Registral N° III, Sede Moyobamba
- Zona Registral N° IV, Sede Iquitos

- Zona Registral N° V, Sede Trujillo
- Zona Registral órgano N° VI, Sede Pucallpa
- Zona Registral N° VII, Sede Huaraz
- Zona Registral N° VIII, Sede Huancayo
- Zona Registral N° IX, Sede Lima
- Zona Registral N° X, Sede Cusco
- Zona Registral N° XI, Sede Ica
- Zona Registral N° XII, Sede Arequipa
- Zona Registral N° XIII, Sede Tacna

Instituciones Registrales que la integran los RR.PP.

Como tenemos indicado la **SINARP** vincula en lo jurídico registral a los Registros de todos los Sectores Públicos, proponiendo cuatro macros registros dentro de los que emparenta con otros de la misma naturaleza hasta cubrir todos los existentes. La clasificación, considerando la ley modificatoria N° 28677, es como sigue:

- a) **Registro de Personas Naturales**, que unifica a los siguientes registros: El Registro de Mandatos y Poderes; el de Testamentos; Sucesiones Intestadas o de Declaratoria de Herederos; el Registro Personal y el Registro de Comerciantes;
- b) **Registro de Personas Jurídicas**, que unifica los siguientes registros: El Registro de Personas Jurídicas, el Registro Mercantil; de Sociedades Mineras; de Sociedades del Registro Público de Hidrocarburos; de Sociedades Pesqueras; de Sociedades, el Registro de Personas Jurídicas; el Registro de Empresas Individuales de Responsabilidad limitada y las creadas por ley.
- c) **Registro de Propiedad Inmueble**, que comprende los siguientes registros: El Registro de Predios; el Registro de Derechos Mineros y el Registro de Concesiones para la Explotación de los Servicios Públicos;
- d) **Registro de Bienes Muebles**, que unifica los siguientes registros: el Registro de Bienes Muebles, el Registro de la Propiedad Vehicular, el de Naves y Aeronaves; el de Embarcaciones Pesqueras y Buques y el Registro Mobiliario de Contratos.

No están comprendidos, los registros administrativos y los registros normados por las Decisiones N°s. 291, 344, 345, 351 de la Comisión del Acuerdo de Cartagena, pero da la posibilidad de incrementarlos con otros de carácter jurídico creados o por crearse.

Claro que resulta un contrasentido que habiéndose constituido un **sistema**, se excluya de ésta importantes registros como el Registro de Derecho de Autor y el Registro de la Propiedad Industrial bajo el control y desarrollo de **INDECOPI**. Acaso la circunstancia del Acuerdo de Cartagena haya sido la causa de apartarlo del sistema, lo que no justificaría la exclusión.

*** Sobre la nueva composición del Registro de la Propiedad Inmueble.**

El 1° de marzo del 2006 se promulgó la Ley N° 28677, Ley de la Garantía Mobiliaria. En su QUINTA

Disposición Final, modifica la Ley 26366 (Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros

Públicos –SINARP-), disponiendo que el Registro de la Propiedad Inmueble se encuentra constituida

por:

- **El Registro de Predios**
- El Registro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos
- El Registro de Derechos Mineros

1.3.5 EL REGISTRO DE PREDIOS

1) CREACIÓN

Por Ley N° 27755, expedido el 14 de junio del 2002, se crea el Registro de Predios a cargo de la SUNARP, que comprende el Registro de la Propiedad Inmueble (parte predial): Registro Predial Urbano y Sección Especial de Predios Rurales.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 3° de la Ley acotada, el proceso de integración del Registro Predial Urbano al registro de Predios, se efectuó de manera progresiva. En una primera etapa, se incorporó como Órgano Desconcentrado de Competencia Nacional de la SUNARP y, en su segunda etapa, conjuntamente con el Registro de Propiedad Inmueble, parte predial y Sección Especial de Predios Rurales, se añadió al Registro de Predios a cargo de las Oficinas Registrales de la SUNARP. Habiéndose cumplido con todas las condiciones para dar cumplimiento a la Segunda Etapa de integración del Registro Predial Urbano a las Oficinas Registrales de la SUNARP, conjuntamente con

los demás registros que lo compone, mediante Resolución N° 245-2004.SUNARP-SN del 11 de junio del 2004, se dispuso el funcionamiento del registro de Predios, que unifica al Registro Predial Urbano, el Registro de la Propiedad Inmueble, parte predial y la Sección Especial de Predios Rurales, en cada una de las 58 oficinas Registrales de la SUNARP, a nivel nacional, a partir del 16 de junio del 2004.

{-

2) NATURALEZA DEL REGISTRO DE PREDIOS Y SU REGLAMENTACIÓN

El Registro de Predios, conforme lo dispone su Reglamento, es un registro de seguridad jurídica (registro jurídico) integrante del Registro de la Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del C.C., normas administrativas y especiales, sean predios rurales o urbanos. Con fecha 17/11/03, se aprobó el primer Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 540-2003-SUNARP/SN; estando vigente la aprobada por Res.N° 248-2008-SUNARP/SN del 30/08/2008. Esta norma regula los requisitos para la inscripción de los diferentes actos o derechos en el Registro de Predios, las características de los documentos que dan mérito a las inscripciones, el contenido de los asientos registrales, reglamentándose los procedimientos previstos en otras distintas normas de carácter registral. Señala que es un registro de seguridad jurídica (registro jurídico) integrante del Registro de la Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del C.C., normas administrativas y especiales, sean predios rurales o urbanos. Consta de dos secciones, 114 artículos, 9 disposiciones transitorias y 7 disposiciones complementarias y finales.

3) DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

Le son aplicables los principios registrales contenidos en el Código Civil (2010 al 2017) y del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (Del I al X del Título Preliminar). Ellos son:

3.1.) El principio de autenticidad

Establecido en el Art. 2010 del C.C y Art. III del Título Preliminar del TUO. Sus antecedentes, Arts. 122, 123 al 130 del derogado R.G. de los RR.PP, Arts. 4, 5, 47, 57 y 60 del Reglamento de las Inscripciones de 1936.

Art. 2010 del C.C.- *“La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria”*

Un documento es auténtico cuando su autoría es determinable y determinada. Para el léxico jurídico es auténtico el documento que emana de un funcionario público o de quien tiene función fedataria. No hubiera tutela registral si el Registro aceptara documentos apócrifos, anónimos o de desconocido origen. No puede existir seguridad jurídica basada en la inseguridad documental. En nuestro sistema, teniendo como base el documento público, en el que aparecen uno o más derechos, es que se efectúan las inscripciones, excepcionalmente mediante documento privado (... , *salvo disposición contraria*), siempre que la norma en forma expresa lo regule, además de exigirse firma legalizada de los interesados por notario público.

Hay cuatro modos de instrumentos públicos, consecuencia de la naturaleza de la función de quien los emita:

- **Instrumento público notarial**, que emanan del protocolo notarial. Son los instrumentos públicos protocolares como los denominados partes notariales;
- **Instrumento público judicial**, emanan del Ente Jurisdiccional, mediante resoluciones o sentencias o certificaciones de actuados judiciales que se denominan partes judiciales;
- **Instrumento público administrativo**, son las resoluciones que emanan de los entes administrativos del Estado; y
- **Instrumento público consular**, emanan del Cónsul del Perú en el extranjero, el que además de su función diplomática, tienen también función notarial.

¿**Son auténticos los documentos privados de la naturaleza expuesta?** Es indiscutible el mayor valor de los documentos públicos respecto a los privados. En la facción de los primeros hay rigurosidad, solemnidad y exigencias que no se advierten en los segundos, sin embargo, para que a los instrumentos privados se le reputen autenticidad, en nuestro sistema, aún sin el recorrido que se le otorga a los públicos, es necesario contengan dos requisitos imperativos e indispensables: a) Que la ley expresamente señale que es suficiente el documento privado para su acceso a los Registros y b) Que las firmas de los otorgantes sean legalizadas por notario. El criterio de simplicidad y economía han primado sobre la mayor seguridad jurídica que ofrece el documento público.

3.2.) El principio de Rogación

Según el cual el Registrador no puede proceder de oficio, sino actuar a instancia o solicitud de parte, tal como lo establecía el Art. 131 del R.G. de los RR.PP. del 68 y que el Art. 2011 del C.C. reitera literalmente. El primero contemplaba que toda inscripción se hará a instancia de quien adquiera el derecho, del que lo transmite o de quien tenga interés en asegurarlo, otorgando calidad de presentante al notario o sus dependientes expresamente autorizados, incluso la de plantear los recursos impugnativos que la ley determina. El segundo alude a la solicitud de la inscripción mediante documentos cuya calificación corresponde al Registrador. Hay excepciones en que el Registrador puede actuar de oficio, pero que no desvirtúa la regla general, como es el caso de la hipoteca legal a que se refiere el Art. 1119 del C.C. el que se constituye de pleno derecho y se inscribe de oficio.

Se permiten otras excepciones a los que el registrador debe constreñirse, como:

- a) **Rectificación de oficio de errores en los asientos registrales:** Prevista en el Título VI del TUO, sobre Inexactitud Registral y su Rectificación, aplicable para todos los casos de errores materiales, y, excepcionalmente, para el caso de errores de concepto, sólo cuando con ocasión de la calificación de una solicitud para una inscripción, el Registrador determine que ésta no puede realizarse si previamente no se rectifica el error, en mérito al título ya inscrito. Aunque se refiere propiamente a un procedimiento estrictamente administrativo y no registral que es oportuno precisarlo.
- b) **Rectificación amparada en documentos fehacientes,** el que se hará a petición de parte acompañado de los documentos que aclaren el error producido.

La rectificación surtirá efecto desde la fecha de la presentación del título que contiene la solicitud pertinente. En los supuestos de rectificación de oficio, surtirá su efecto desde la fecha de la presentación del título que contiene la solicitud respectiva (Art. 86 del TUO).

3.3.) El Principio de Publicidad

Art. 2012: *“Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”*

Cuyo antecedente lo ubicamos en la parte V del Título Preliminar del Reglamento General de los RR.PP. de 1968, trasladado textualmente al Art. 2012, por el que “se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona **tiene conocimiento del contenido de las**

inscripciones". Su claridad obvia comentario, sin embargo, dispone un aspecto parcial de la publicidad registral, en tanto ésta no es sólo una ficción legal, lo que implicaría un problema, referido al hecho de que las personas no pueden materialmente conocer aquello que la ley presume de su cognoscibilidad; esta, la cognoscibilidad, a interpretación de la doctrina, es la publicidad material que se orienta únicamente a la posibilidad de saber o de conocer; en cambio en la publicidad general o amplia, lo esencial es que el conocimiento exteriorizado sea directamente conocido por el interesado.

El Texto Único Ordenado del Reglamento General de los RR.PP. vigente, establece el otro aspecto, del conocimiento directo por toda persona, sin la exigencia de que acredite ningún interés especial sea mediante la manifestación o apreciación personal de los asientos o partidas, sea solicitando la gama de certificaciones a que se refieren los Arts. 127 al 141 del acotado.

En efecto, el T.U.O. discrimina la **publicidad material** de la **publicidad formal**. Por el primero señala que el Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos, precisando que el concepto inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, los que afectan a terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo de las partidas o de los asientos registrales. En relación al segundo señala que toda persona puede acceder al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información habida en el archivo registral, salvo prohibiciones normativas expresas. Cabe destacar, sin embargo, en la práctica, hay coherencia entre el aspecto material de la publicidad registral con la publicidad formal. Ambas recíprocamente se exigen, en tanto la aprehensión del contenido de los asientos o de las partidas, según sea el caso, se tornará completa.

3.4.) El Principio de Legitimación

La versión primigenia del **Art. 2013** decía: **"El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez"**

Regulado en la parte VII del Título Preliminar del R. G. de los RR.PP. de 1968, incorporado con pequeñas modificaciones al C.C. en su Art. 2013, mediante el cual se presume que **el contenido de los asientos es exactos y veraces**, en consecuencia, al titular del derecho inscrito se le considera legitimado para actuar en el tráfico jurídico. Los efectos al que alude son diversos, sea de carácter sustantivo que se traducen en distintas presunciones *iuris tantum*; sea efectos procesales, advertidos en diversos procedimientos

especiales y efectos operativos que se traducen en diversas facultades de actuación. La bondad de la norma radica en su claridad, al considerar exacto y válido el contenido de la inscripción, mientras no se rectifiquen o declaren judicialmente su nulidad. Se presumen exactas mientras no se demuestren que no lo son; esto supone que el registro se presume exacto y que para destruir esta presunción tendrá que impugnarse el contenido del mismo ante el Poder Judicial, soportando la carga de la prueba el que mantenga la inexactitud registral o mientras no se rectifiquen en la forma y modo que señala la ley o no lo modifique un título posterior.

Hay lo que se denomina legitimación activa, en la que el titular registral, por el hecho de serlo, está autorizado para ejercer el derecho del cual es titular, sin ninguna limitación. En la llamada legitimación pasiva se protege al tercero que no tiene ningún derecho inscrito y se relaciona con quien si lo tiene.

La prueba en contrario permitirá que se produzca la rectificación de la inexactitud registral conforme a lo preceptuado en el Título VI del TUO, respecto de errores materiales o en lo relativo a los errores de concepto, sin perjuicio de que, por medio de sentencias, se declaren nulos los actos jurídicos que contienen los derechos o titularidades admitidas por el Registro. Corresponde exclusivamente al órgano jurisdiccional la declaración de invalidez de los asientos registrales conforme dispone el artículo 2013 del C.C.

La presunción de veracidad se advertirá en el asiento, el que puede ser trastocado, no apreciándose, por lo mismo, una situación de inatacabilidad absoluta, que conforme a la doctrina no es sino la carencia de eficacia convalidante de la inscripción, en tanto que ésta, la inscripción, no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes, como establece en su segundo párrafo el Art. 46 del TUO.

La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme, es una de las garantías que otorga el SINARP (Art. 3, inciso b) de la Ley 26366 del 16/10/94). El texto ha sido modificado.

Por Ley N° 30313 del 05/03/2015 se modifica el Art. 2013 con el siguiente tenor:

“El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes". (Los subrayados son los modificados)

La modificatoria contiene tres espacios disímiles de aplicación: **a)** de oposición al procedimiento de inscripción rogada y cancelación del asiento sea por suplantación de identidad o sea falsificación de instrumentos; **b)** la enmienda de los artículos 2013 y 2014 del C.C.; **c)** por último la modificatoria de los arts. 4 y 55, además de la quinta disposición complementarias transitorias y finales de la Ley del Notariado.

En caso de suplantación de identidad o falsificación de instrumentos, la oposición al procedimiento registral sólo corresponden a los notarios, a los cónsules en su función notarial, jueces, árbitros y funcionarios públicos, en los trámites de inscripción en curso, incluso podrán solicitar la cancelación de los asientos registrales pertinentes, bajo exclusiva responsabilidad del rogante; sin embargo, cualquier persona afectada, denunciarán la falsificación ante cualquiera de los funcionarios indicados, par que se apersone e inicie el procedimiento. Más que una oposición a la inscripción, en estricto, **es un bloqueo registral**, pero que, además, permite el cierre de la partida fraudulenta, siempre que no perjudique al tercero en los términos establecidos en el Art. 2014 del C.C. Tampoco perjudica las inscripciones, anotaciones o los títulos pendientes cuya prelación sea anterior al asiento de cancelación.

Por Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN se regula el procedimiento de inmovilización de partidas, el que puede efectuarse mediante escritura pública unilateralmente otorgada de la partida que corresponde al predio del cual se es titular, lo que se conoce como cierre voluntario y temporal, a efecto impedir la inscripción sin su consentimiento, excepto los mandatos judiciales, actos administrativos, laudos arbitrales que pueden inscribirse sin requerir el consentimiento del titular. No cabe oposición al derecho inscrito o anotado en la partida registral.

3.5.) El Principio de Fe Pública Registral

Normado en el Art. 2014 del C.C., perfeccionada en relación al Art. 1052 del C.C. de 1936 que le antecede, es, probablemente, el más trascendental avance en nuestro Derecho Registral. Aún siendo copia prácticamente textual del Art. 34 de la Ley Hipotecaria española, excepto su último párrafo, regula el efecto adquisitivo inatacable que puede producir la inscripción a favor del tercero registral.

Al proponer el C.C. al tercero, no se está refiriendo al tercero civil que, como sabemos, en forma lata, es aquel que no interviene en el contrato suscrito entre dos o más personas.

La norma se refiere al tercero registral. Es tercero registral aquel que cumpla los siguientes requisitos: **1)** que adquiera un bien de buena fe, **2)** a título oneroso, **3)** apoyado en la previa inscripción del transmitente, **4)** inscriba su propio título de adquisición. Adquirir de buena fe supone que el tercero desconoce la inexactitud del registro, vale decir, la discordancia que existe entre el registro y la realidad jurídica registral. La última parte del Art. 2014 precisa “La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”. La buena fe ha de tenerla el tercero en el instante de la adquisición. Adquirir a título oneroso significa abonar un precio, inversamente, los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección que la que tuviese el causante o transferente, no regulado por el C.C., pero tácitamente así entendida. Adquirir del titular registral, se refiere a que el transmitente tendrá necesariamente que aparecer como titular registral en el instante de la adquisición del tercero. Inscribir su adquisición, es requisito imperativo, cronológicamente posterior a los anteriores que tienen lugar en el instante de la adquisición. Mientras no se hayan cumplido con estos cuatro requisitos no hay tercero registral, por lo mismo tampoco la protección que otorga. Esta protección es inatacable, “aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos”. Lo expresado no significa que el Registro no protege a los inscribientes que no son terceros, a quienes también presta garantías.

Ahondando el espíritu del Art. 1052 del C.C. de 1936, se colige que este era *titularista*, vale decir, impuso la tesis de que el Registro de la Propiedad Inmueble debe inscribir los **títulos** que conforman la realidad extra registral; en los supuestos de inexactitud registral el Estado garantizaba la validez de los títulos frente a los asientos inexactos. El Registro era un medio de otorgar publicidad, en consecuencia, regía el principio de **INOPONIBILIDAD** de los títulos no inscritos para la protección del tercero registral, en tanto que para este dispositivo, la realidad extra registral era la auténtica y única fuente creadora del derecho, tenía pues primacía sobre la realidad registral, con la sola condición de que sea inscrita.

Opuestamente, el Art. 2014 del C.C., norma con claridad indubitable que el Registro inscribe **derechos** y que el derecho del tercero se mantendrá, aunque se anule el del otorgante. Son dos posiciones distintas. **El derogado impuso la tesis de que el Registro Inmobiliario inscribe títulos y por lo tanto otorga prevalencia a los títulos sobre los asientos.** El vigente sostiene la tesis de que el **Registro inscribe derechos, por lo mismo protege estos derechos mediante el principio de la fe pública registral,** por la cual, frente al tercero la realidad registral tiene preeminencia sobre la extra registral. Razón

suficiente para mantener la norma, acaso con la necesidad de precisar **la absoluta validez del asiento, sin considerar como antecedente el título legajado que dio origen a la inscripción**, como, por costumbre y no por norma, se considera.

Para la Exposición de Motivos Oficial del Libro IX del C.C.¹⁶, este principio constituye en todo sistema registral la médula central de su estructura y la expresión más clara de los alcances de la protección que el Registro brinda al tráfico patrimonial. Pese a la controversia que ha suscitado en el país respecto a la naturaleza del título adquisitivo del tercero registral, es una apreciación válida, no sólo porque se trata de una adquisición por mandato legal, sustentada en razones de seguridad jurídica y aceptación registral, sino que, además, con la inscripción y el cumplimiento de los otros requisitos expuestos, se sostiene el derecho adquirido en forma inatacable.

Complementariamente, la parte VIII del TUO, sobre el principio en comento, señala que la inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que la causa de dicha inexactitud no conste en los asientos registrales.

En conclusión, para que se enmarque el tercero registral, a diferencia del tercero civil que es aquel que no interviene en determinado contrato, deben cumplir con las siguientes exigencias:

- * La adquisición por el tercero debe ser de buena fe,
- * La adquisición del tercero debe ser a título oneroso,
- * El derecho de propiedad del transferente debe hallarse inscrito a nombre de éste, con pertinentes facultades dispositivas,
- * A su vez el adquirente inscriba el derecho a su favor.
- * Que la posible nulidad, rescisión o resolución del derecho del enajenante no resulte de causas que consten en el Registro.

Es, entonces, bajo la concurrencia de tales exigencias, que entendemos **al tercero registral**.

La Ley N° 30313 acotada, modifica el Art. 2014 del C.C., en la forma que sigue:

¹⁶ Exposición de Motivos Oficial del Libro IX del C.C. 12° Edición Separata. Lima -1989,pag 542

“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.”

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

Como consecuencia de resolver problemas de falsificación de documentos y suplantación de identidad, actos delictivos que en forma sostenida se han generado en diversos actos jurídicos orientados a la inscripción, se ha emitido la Ley acotada, dentro de ellos las modificatorias de los arts. 13 y 14 del C.C. El remedio resulta más mortal que su original. Dos son las alteraciones que se advierten en la retocada norma 2014: La inserción expresa de la cancelación del asiento viciado, como presunción de que no afectará al tercero protegido por el principio de fe pública, siempre que dicha cancelación no conste con fecha anterior a su adquisición y al determinar que la publicidad no únicamente se constriñe al ASIENTO sino también a los “títulos archivados que lo sustentan”. Barbaridad, ésta última, que no sólo contradicen a los principios de autenticidad, de rogación, de publicidad y legitimación, sino que modifica, en cuanto a su formalidad, el sistema registral *inscriptorio* que identifica a nuestro sistema registral, donde la publicidad se produce con la extensión del derecho en el asiento registral; para, veladamente, ubicarse dentro del sistema francés *transcriptorio*, donde el instrumento que contiene el o los actos a inscribirse se transcribe literalmente a la partida.

3.6.) El principio de Tracto Sucesivo o tracto continuo

Conforme al cual para que pueda ser inscrito un derecho, es necesario que aparezca previamente inscrito el derecho del otorgante o transferente.

Si hacemos un conteo aritmético tendremos la siguiente secuencia:

1 2 3 4 5 6 7 8 9

Si el conteo es geométrico, tendremos:

2 4 8 16 32 64 128 456

En ambas secuencias hay un encadenamiento coherente, continuo, lógico. Si al conteo aritmético le suprimiéramos el número 5 y al geométrico el 32, por señalar ejemplos, tales conteos no serían continuos, se produciría un vacío, una discontinuidad. A semejanza funciona el principio en comento, en el que, inscrito un derecho, a mérito de éste se

transmitirá a favor del que lo adquiriera, este a su vez lo transmitirá al siguiente, así, sucesivamente, sin que exista vacío o discontinuidad. Con él se persigue que la cadena de transmisiones que origina la historia jurídica del inmueble inscrito, por ejemplo, se produzca de modo continuo, sin saltos ni interrupciones, el adquirente de hoy sea el adquirente de ayer y el transmitente de mañana. Su esencia es que los derechos emanen del verdadero titular. Regulado en el Art. 2015 del C.C., cuyo antecedente es el Art. 1045 del C.C. derogado.

Precisa el argentino García Coni¹⁷, que el tracto es el espacio que media entre dos lugares o el lapso que transcurre entre dos momentos. Se distinguen dos clases: a) **Tracto Continuo**, si el recorrido entre ambos puntos del espacio o del tiempo se efectúan ininterrumpidamente. Considera que si la prioridad impide la inscripción de derechos incompatibles entre sí, el tracto continuo -como correlato- se opone a que se acepte como realidad jurídica extra registral el contenido del documento en que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figura en la inscripción precedente por cuanto no debe alterarse la secuencia transmisiva y de los asientos existentes en cada folio deberán resultar el perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos registrados; b) **Tracto Abreviado**, normalmente cada transmisión inmobiliaria origina un asiento, pero puede acontecer que dos transferencias simultáneas se unifiquen en un solo asiento o motiven dos asientos inmediatamente consecutivos, dependiendo de la técnica empleada. En todo caso, cuando aparece tal situación estamos ante un caso típico de tracto abreviado, que perfectamente se da en nuestra realidad, es más, este principio no sólo se aplica en el Registro de la Propiedad Inmueble del que es originario, salvo la inmatriculación, son aplicables en las demás instituciones registrales. El C.C. derogado, en su Art. 1045, regulaba únicamente para su aplicación en el Registro de la Propiedad Inmueble; distinto al vigente cuya amplitud y generalidad amplían su campo de aplicación.

El numeral VI del Título Preliminar del TUO simplifica idóneamente el concepto al señalar que ninguna inscripción, salvo la primera, se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario; vale decir, se persigue que la cadena de cesiones que compone la historia jurídica a base de derechos extendidos en los asientos se produzca de modo continuo, sin lagunas ni interrupciones, tanto, al decir de la doctrina

¹⁷ Raúl García Coni – Frontini: “Derecho Registral Aplicado” Buenos Aires – 1993, pág. 175

española, que el adquirente de hoy sea el transmitente de mañana y que el transmitente de hoy hay sido el adquirente de ayer¹⁸.

3.7.) El Principio de Prioridad

Establecido en el Art. 2016 del C.C., no es sino copia textual de la parte VI del Título Preliminar del R.G. de los RR.PP de 1968. La prioridad o prelación o preferencia, es un efecto resultante de la presentación en el Registro de diversos títulos relativos a un mismo derecho. El inicialmente presentado tiene, en rigor, una doble preferencia sobre los presentados posteriormente: a) Preferencia adjetiva o formal o de procedimiento, referente al título que se presenta primero al Registro se resuelve antes que el que se presenta después, se utiliza el método de la relojería pues tiene importancia la hora, el minuto, el segundo. Es obligación del registrador de calificar y despachar los títulos por el riguroso orden de presentación respecto a una determinada partida. b) Preferencia Sustantiva, el derecho contenido en el título presentado primeramente es preferente al contenido en el título presentado con posterioridad; de modo que si los derechos son compatibles entre sí, Vr.Gr. varios derechos de hipoteca sobre un mismo inmueble, generará **preferencia de rango** o sea el anterior tiene mejor rango que el posterior y si los derechos son incompatibles entre sí se generará la **preferencia excluyente**, vale decir que el anterior excluye al posterior, sin que pueda éste acceder al Registro. En el caso de duplicidad de inscripciones prevalecerá la más antigua. La fecha de ingreso determina la preferencia o superioridad de rango.

3.8.) El principio de Prioridad Excluyente o Impenetrabilidad

Regulado en el Art. 2017 del C.C., cuya fuente más próxima resulta ser el Art. 149 del Reglamento General de los RR.PP. del 68. Tiene efectos respecto a títulos que son incompatibles con otros ya inscritos, no permitiendo su inscripción sin importar la fecha en que tales títulos fueron faccionados, produciéndose el cierre registral, es decir, un título incompatible con otro ya inscrito y que se desea inscribir ya no tendrá acogida registral de ninguna manera. Hay dos modalidades en que se produce este cierre:

a) Si un derecho se encuentra inscrito, el cierre es definitivo, no tendrá acceso al Registro ningún título incompatible;

¹⁸ José Manuel García y García: “Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario” Tomo II- Madrid 1988, pág. 549 -550.

b) Si el título sólo se ha presentado al Registro, el cierre, para el título incompatible es condicional. Si éste se encuentra condicionado a la inscripción del primer título y no se inscribe, no se producirá el cierre para el segundo el que a continuación será calificado y si es procedente, inscrito. El Art. 149 acotado textualmente decía: “Encontrándose vigente el asiento de presentación, no podrá inscribirse ningún título referente a la misma partida o asunto” durante el término de 30 días, contados a partir del día siguiente al de la presentación.

En el supuesto que los derechos son compatibles entre sí, Vr. Gr., varios derechos de hipoteca sobre una misma partida, habrá preferencia de rango, en tanto que el anterior tiene mejor rango que el posterior. Si, como se ha expresado, los derechos son incompatibles entre sí, Vr. Gr., varios derechos de propiedad sobre un mismo inmueble, habrá preferencia excluyente, en tanto el anterior excluye al posterior; no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, mediante el cual grave o se transmita la titularidad del mismo inmueble o derecho real. La preferencia de rango no es sino una jerarquización de los derechos compatibles inscritos llamado rango hipotecario.

La inscripción de un embargo no impide la inscripción de la enajenación del bien, pero el sucesor asume la carga hasta por el monto inscrito conforme, indubitablemente, reza el Art. 656 del C.P.C. El Art. 2022 del C.C. señala: “Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone.

Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común”. De diferente naturaleza como un derecho real y un derecho personal, en el caso tendrá preferencia el titular del derecho real porque goza de **oponibilidad** *erga omnes* y del derecho de persecución del bien. Sin embargo, el derecho común orienta a soluciones contrarias, de predominancia de un derecho personal sobre uno real. El supuesto del arrendatario cuyo derecho se encuentra inscrito, se opone al derecho del nuevo adquirente titular de un derecho real sobre el inmueble, derecho adquirido con posterioridad a la inscripción del contrato de arrendamiento.

Los numerales IX y X del Título Preliminar del TUO señalan los principios de prioridad preferente y prioridad excluyente. Los efectos de los asientos registrales, precisa el primero, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición contraria; mientras

respecto al otro, dispone que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha.

3.10.) Principio de Especialidad.

Si bien el C.C. no regula expresamente con respecto a este principio, se entiende que tal se efectiviza con las primeras inscripciones de los registros al que se refiere el Libro IX. Explícitamente lo hace la parte IV del Título Preliminar del TUO, mediante el cual por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral autónoma, independiente, en el que se extenderá la primera inscripción de aquéllas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. En los registros de propiedad se utiliza el **folio real**; es decir, se abrirá una partida registral por cada unidad inmobiliaria o mobiliaria si fuera el caso. Unidad inmobiliaria es el predio que tiene una ubicación, un área o superficie, medidas perimétricas, colindancias, construcciones y demás especificaciones que lo individualicen y que, registralmente se encuentre independizado. De tratarse de una persona jurídica se utilizará el **folio personal**. Se abrirá la partida por la persona jurídica. De tratarse del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles.

4) TÉCNICAMENTE USA EL FOLIO REAL

La partida registral se encuentra organizada mediante el sistema de folio real o sea por cada unidad inmobiliaria o predio se abrirá una partida registral, en el cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan. Por cada acto o derecho materia de inscripción se extenderá un asiento registral independiente. Tales asientos se extenderán unos a continuación de otros asignándoseles una numeración correlativa, en concordancia a la prelación o prioridad en el ingreso al Registro.

El Reglamento señala que 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; de modo que, por cada unidad inmobiliaria o predio o finca, se abrirá una partida en la cual se extenderán todas las inscripciones que éste correspondan ordenadas por rubros. Por cada predio se abrirá una partida en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho un asiento independiente. Tales asientos se extenderán en orden cronológico, 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. Precisa que no procede abrir una partida para la anotación preventiva de un acto o derecho que no puede inscribirse por adolecer de defecto subsanable, excepto disposición expresa.

5) ACTOS QUE SE INSCRIBEN

Son dos las formas de inscripción en el Registro de Predios:

5.1. La inmatriculación o primera inscripción de dominio y

5.2. Inscripción de actos secundarios

5.1.) La inmatriculación o primera inscripción de dominio

Es el acceso que por vez primera tiene un inmueble al Registro. Por cada unidad inmobiliaria o finca se abre un folio o una ficha registral que se denomina partida. Por regla general la primera inscripción de cada unidad inmobiliaria es de dominio; por tanto sus efectos se encuentran reducidos a los principios de legitimación (Art. 2013 del C.C.) y de oponibilidad regulada en el Art. 2022 del C.C., en tanto que el primer titular inscrito carecerá siempre del requisito de haber “adquirido algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo” (Art. 2014), de modo que no podrá gozar de la firme protección derivada del principio de la fe pública registral a que se refiere el acotado.

Es a partir de la primera inscripción de dominio que se publicita la historia jurídica de la finca, mediante inscripciones sucesivas que se denominan inscripciones de Actos Secundarios. Procede la inmatriculación en tres formas:

- a) Exhibiendo títulos por un período ininterrumpido de 5 años
- b) Título Supletorio
- c) Formulario Registral.

a) Significado de exhibir títulos por un periodo de 5 años

Es suficiente que la antigüedad de un título sea como mínimo de cinco años en forma ininterrumpida que puede estar acreditado con un sólo documento o dos o más que sumados, en tracto sucesivo, lleguen al mínimo de 5 años, período igual para que proceda la prescripción adquisitiva con justo título y buena fe a que se refiere el Art. 950 del C.C.; sin embargo, este hecho resulta comprometedor para el Registrador, particularmente el

de aquellas oficinas que carecen de apoyo técnico catastral, que muy pocos lo tienen, pues debe deducir, estudiando los antecedentes registrales, a veces sospechar, si el predio materia de inmatriculación ya se encuentra inscrito en área más extensa. El cómputo del plazo de antigüedad se realiza a partir de la fecha cierta del título en el que conste la adquisición.

El problema es mayor cuando califica un título supletorio. Muchos procesos judiciales sobre la materia, iniciados recaudando como prueba instrumental la certificación del mismo Registro en el sentido de no hallarse inscrito la finca materia del proceso y que tienen sentencia favorable, al abrirle partida, con posterioridad, dentro de la dinámica de la labor registral, se advierte encontrarse ya inscrito en distinta partida con área mayor, duplicándose la inscripción o sobreponiéndose, generando dificultades que sólo podrán superarse completando la implantación e implementación del catastro.

La Resolución de la SUNARP N° 248-2008/ SUNARP/SN del 30/08/08, que Reglamenta la Ley N° 27755 del 14/06/02 por el que se crea el Registro de Predios, define la inmatriculación como el acto por el cual se incorpora un predio al Registro; se realiza con la primera inscripción de dominio, salvo disposición distinta señala. Para el efecto se requerirá el informe técnico del área de Catastro, el que verificará los datos técnicos del plano presentado, emitiendo un informe donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere. El informe se ejecutará sobre la base de la información gráfica con la que cuente esta área, bajo su responsabilidad.

Lo novedoso y discutible del Informe del área de Catastro es que lo tiene como vinculante para el Registrador, trastocando la esencia de la calificación, el que es definido por el mismo T.U.O. del Reglamento General (Art. 31) como la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. La calificación está a cargo del registrador y del Tribunal Registral, en primera y segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable en los términos y con los límites establecidos en dicho Reglamento. La contradicción resulta evidente.

Para la inmatriculación en mérito a títulos con antigüedad de cinco años, dicho Reglamento precisa las siguientes reglas:

*No se requiere pluralidad de títulos cuando éste tiene por si solo la antigüedad requerida. Tratándose de sucesión testamentaria únicamente da mérito a inmatricular el título en el

que se ha individualizado el predio transferido, contando el plazo a partir de la fecha del fallecimiento del testador.

*El cómputo del plazo de antigüedad se efectuará a partir de la fecha cierta¹⁹ del documento o título en el que conste la adquisición.

En el primer caso si el título por sí mismo tiene una antigüedad mayor a los cinco años, será suficiente para efectuar la inmatriculación. La pluralidad de títulos procede cuando dos o más títulos sumados las fechas de su otorgamiento, da como resultado cinco o más años, suficientes para la primera inscripción.

En la segunda regla, recurrimos a los procesos civiles. El Art. 245 del C.P.C. regula diferentes situaciones sobre la fecha cierta en el documento privado. En principio señala que un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde:

* La muerte del otorgante, en tanto que con el fallecimiento concluye la capacidad civil.

* La presentación del documento ante funcionario público. Si se presentan instrumentos privados y son recepcionados entregando al interesado el cargo, se convierte en documento de fecha cierta. Para el procedimiento registral podría aceptarse la norma siempre que tenga correlación con otro documento público, salvo, conforme a ley, sea documento privado con acceso al registro.

* La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas. Sea que certifique la fecha del documento o autentique la firma o las firmas de los intervinientes, le otorga al documento calidad de fecha cierta, sin convertirlo en instrumento o documento público. Para los efectos registrales, estos documentos serán referenciales en tanto que las inscripciones, por regla general se efectúan en mérito de instrumento público, excepto las excepciones señaladas. La legalización es la manifestación escrita del notario por el que certifica la autenticidad de la firma o las firmas que se consignan al pie del documento y, en situaciones específicas, las generales de ley del firmante, con el objeto de que el documento haga fe plena en donde se utilice.

¹⁹ Fecha cierta. Art. 245 del CPC dice: “Un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde:

- 1) La muerte del otorgante; 2) la presentación del documento ante funcionario público; 3) la presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas; 4) la difusión a través de un medio público de fecha determinada o determinable; 5) otros casos análogos. Excepcionalmente, el Juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinado por medios técnicos que le produzcan convicción”.

El Art. 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial señala que los Jueces de Paz tienen las mismas funciones notariales que los Jueces de Paz Letrados a que se refiere el Art. 58 de la Ley acotada, entre ellas las de legalizar firmas dentro de los parámetros de este dispositivo; sin embargo, la Sala Suprema considera que un Juez de Paz no se encuentra facultado para ejercer funciones notariales, porque se encuentra impedido de legalizar las firmas de los que suscribieron un contrato en una tercería excluyente de propiedad, precisando que en el contrato de compra venta presentado por el recurrente no tiene fecha cierta, aun encontrándose legalizadas por un juez de paz.²⁰

El Reglamento del Registro de Predios especifica diversas modalidades de inmatriculación como (artículos 21 al 31 del Reglamento):

- La inmatriculación solicitada por entidades administrativas con facultades de saneamiento
- Inmatriculación o inscripción del derecho de propiedad de predios rurales de dominio privado del Estado
- Inmatriculación a favor del Estado de predios rurales expropiados en los cinco años anteriores a la presentación de la solicitud de inscripción
- Inmatriculación de predios rurales transferidos a título gratuito a favor del Estado
- Inmatriculación de predios rurales afectados por Reforma Agraria adjudicados a título gratuito a favor de particulares
- Inmatriculación de predios rurales afectados por Reforma Agraria adjudicados a título oneroso a favor de particulares con resolución de cancelación o condonación de deuda o también sin resolución de cancelación o condonación de deuda
- Inmatriculación de predios rurales adquiridos por terceros de un beneficiario de Reforma Agraria
- Inmatriculación de predios rurales no afectados por la Reforma Agraria
- Inmatriculación del territorio de comunidades campesinas
- Inmatriculación del territorio de comunidades nativas
- Inmatriculación para anotación de embargo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 650 del C.P.C.

²⁰ Casación Nº 1382-Huaura. Citado por Marianella Ledesma en Comentarios al Código Procesal Civil, Tomo I fs. 534. Lima, 2009.

Es procedente la inmatriculación en mérito a títulos **que no requieren de una antigüedad de cinco años**, cuando se trate de:

- * Sentencia firme o, en el caso de las leyes 27157 y 27333, escritura pública o formulario registral de formación de títulos supletorios o también de prescripción adquisitiva de dominio.
- * Resolución que disponga la primera inscripción de bienes de dominio público o dominio privado del Estado o, la incorporación o reversión de un predio al dominio del Estado en concordancia a disposiciones especiales.
- * Actas de colindancia, en el caso de inmatriculación del territorio de comunidades campesinas.
- * Resolución judicial firme de adjudicación del predio por remate y otros que la ley determine. (Art. 18 del R. de I. del R. de Predios.)

b) Título Supletorio

Cuando no existan títulos o en los casos que éstos no tuvieran la antigüedad de 5 años o sean imperfectos, la inscripción primera de dominio puede extenderse en virtud de los denominados títulos supletorios a que se refiere el artículo 2018 del C.C., concordante con el artículo 504 del C.P.C., que en su primera parte señala que se tramita como proceso abreviado la demanda que formula el propietario de un bien que carece de documentos que acrediten su derecho, contra su inmediato transferente o los anteriores a éste, o sus respectivos sucesores para obtener el otorgamiento del título de propiedad correspondiente. El mismo procedimiento se sigue para la prescripción adquisitiva y rectificación o delimitación de áreas o linderos conforme regulan los Arts. 504 al 508 del C.P.C.

c) Formulario Registral

Tanto en la Sección Especial de Predios Rurales, creado por Decreto Legislativo N° 860 del 16.10.96, integrante entonces del Registro de la Propiedad Inmueble, encargada de inscribir actos relacionados a predios rurales, excepto el departamento de Lima que tenía un régimen específico de conformidad a lo regulado por el Decreto Legislativo N° 803, vale decir, era aplicable únicamente en las Oficinas Registrales Regionales, hoy Oficinas Desconcentradas, reglamentado por Resolución N°094-96-SUNARP emitida por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, como en el Registro Predial, se había normado el ingreso al Registro mediante Formulario Registral, documento emitido por cualesquiera de las entidades aludidas, el mismo que era y es considerado como título,

acompañado con la documentación que sirva de sustento o sin ella. La intervención, además del interesado, de un fedatario que puede ser notario o abogado inscrito en el Índice de Profesionales del Registro, como la del verificador, ingeniero civil, arquitecto o agrónomo, según sea el caso. Como se ha señalado, la unificación del Registro Predial con la Sección Especial de Predios Rurales ha producido el Registro de Predios.

La Ley que crea el Registro de Predios N° 27775, en su Art. 7° dispone que todas las inscripciones en dicho Registro se efectuarán en mérito de escritura pública (parte notarial o testimonio) o mediante formulario registral legalizado por notario, cuando en este último caso el valor del inmueble no sea mayor a veinte UIT. En los lugares donde no haya notarios, se habilitarán formularios registrales para ser tramitados ante el Juez de Paz, siempre que el valor del inmueble no supere las veinte UIT.

El Reglamento de Inscripciones del Registro Mobiliario de Contrato y su Vinculación con los Registros Jurídicos de Bienes Muebles, además de precisar que el formulario registral constituye título suficiente para inscribir los actos que se generan con respecto a los bienes muebles, sea manual o electrónicamente, los clasifica y detalla su estructura; materia que lo señalamos en la parte pertinente.

d) Inscripción en mérito a laudo arbitral

Las inscripciones se realizan en mérito a escritura pública, a mandato judicial, en mérito a acto administrativo y formulario registral; sin embargo, por tener características propias, también se realizan en mérito a laudo arbitral.

Para el caso se recauda la copia certificada de la respectiva resolución arbitral, con la constancia de la notificación a que se refiere el artículo N° 59 del D. Legislativo N° 1071 que regula el arbitraje.

El Registrador se encuentra impedido de evaluar la competencia del tribunal Arbitral o Árbitro Único para laudar, el contenido del laudo, ni la capacidad de los árbitros para ejecutarlo. Del mismo se encuentra impedido de calificar la validez del acuerdo arbitral ni su correspondencia con el contenido del laudo. Esencialmente es un ejecutor de la resolución arbitral y extenderá el asiento pertinente.

Actos Secundarios

Luego de la inmatriculación, se sucederán una serie de actos jurídicos cuya inscripción sino resultan obligatorios por expreso mandato de la norma, son necesarios efectuarlos en tanto que así lo exige nuestro sistema registral, a los que se denomina actos secundarios;

los que en conjunto con la primera inscripción generarán la historia jurídica del predio inscrito. El Art. 2019 del C.C., en forma expresa y general señala, en nueve incisos, actos y contratos de derecho real y personal que tienen acceso al Registro luego de realizada la inmatriculación y en el siguiente artículo se remite al Reglamento para los casos de anotación preventiva. Obviamente no son los únicos, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, expresamente regula los que a continuación se transcribe:

A) Actos secundarios establecidos en el Reglamento de Inscripciones de Predios:

Las habilitaciones urbanas (Arts.30 al 43); las inscripciones referidas a posesiones informales (Arts. 44 al 50); parcelación de predios rurales (Arts. 51 al 54); independización (Arts. 55 al 63); acumulación (Arts. 64 al 66); reglamento interno (Arts. 67 al 71); declaración de fábrica y declaración de demolición (Arts. 72 al 78); pre-declaratoria de fábrica, pre-reglamento interno y pre-independizaciones (Arts. 79 al 85); jurisdicción, nomenclatura y numeración (Arts. 86 al 88); transferencia de dominio (Arts. 89 al 108); cargas, gravámenes y anticresis, bloqueo registral, medidas cautelares, arrendamiento financiero, derecho de superficie, servidumbre (Arts. 109 al 140); prescripción adquisitiva administrativa sobre predios rurales Arts. 141 al 145); de la posesión sobre predios rurales del Estado (Art. 146 al 148); prescripción adquisitiva administrativa sobre predios rurales particulares (Arts. 149 al 155).

B) Actos secundarios establecidos en el C.C.- Conforme a lo establecido en el art. 2019 del C.C., son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble: Los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles; los contratos de opción; los pactos de reserva de propiedad y de retroventa; el cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados; las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito; los contratos de arrendamiento; los embargos y demandas verosíblemente acreditados; las sentencias u otras resoluciones que a criterio del Juez se refieran actos y contratos inscribibles y las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles.

Señala expresamente los actos y contratos que son materia de inscripción y, por ende, de publicidad registral. Se aprecia que tal enumeración es taxativa (numerus clausus), de modo que podría pensarse que no sería posible inscribir cualquiera otro acto o contrato

diferente a los allí indicados, pero no es así, en tanto la cobertura resulta amplia y hay los regulados en otras normas. Veámoslos:

B.1.) ACTOS Y CONTRATOS que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles

El primer inciso plantea tácitamente la diferencia entre “actos” y “contratos”. El mismo Código Civil prescribe que el acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar y extinguir relaciones jurídicas (Art. 140°) y el contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial (Art. 1351°). Excede a este trabajo el estudio, la naturaleza y los elementos de ambos institutos, pero cabe resaltar que nuestra legislación desarrolla la teoría general del acto jurídico, fundamento de los contratos, de tal forma que el acto jurídico viene a ser el género mientras que el contrato es una de las formas en que este se manifiesta. Dentro de los actos jurídicos tenemos aquellos que son celebrados por una persona (unilaterales) y los que son celebrados por dos o más personas (bilaterales o plurilaterales), pudiendo los mismos tener naturaleza patrimonial o extra-patrimonial; mientras que el contrato tiene la característica de ser plurilateral (intervención de dos o más partes) y tener por objeto obligaciones (relación jurídica patrimonial), siendo característico de estos actos y contratos registrables su patrimonialidad, entendida como significación económica en consideración al consenso social. Tales actos o contratos son inscribibles como los contratos de compra-venta, permuta, acción de pago, en general todo aquel que tenga por objeto constituir, declarar, transmitir, extinguir, modificar o limitar los derechos reales sobre inmuebles, sean estos respecto a la propiedad, a la posesión, uso y habitación, etc.; pero también se inscriben determinados contratos innominados en los que se acuerde la transferencia parcial o total de los demás derechos reales como el usufructo, superficie y servidumbres.

La compra-venta, la donación, dación de pago, etc., son perfectos desde el momento de su celebración; sin embargo, los efectos de la transferencia de propiedad, como en el caso de la condición suspensiva, únicamente se producen cuando ocurra el hecho materia de dicha condición suspensiva; vale decir, que el título y la condición se producen en distintos momentos, el título se inscribe por el mérito del inciso 1) y la condición de acuerdo al inciso 4) del artículo en análisis.

Al señalarse actos y contratos que se constituyan, por un lado, o se declaren por otro, o transmitan, se extingan, se modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles,

otorga una cobertura vastísima de actos y contratos que en la práctica sobrepasan los 120 actos que pueden adicionarse o disminuir, ello en concordancia a determinadas normas que se derogan o se promulgan.

Según el artículo que origina este inciso, son inscribibles los contratos de compraventa, permuta, donación, dación en pago, aporte y en general todo contrato que tenga por objeto transmitir el derecho de propiedad. Asimismo, aquellos contratos innominados donde se acuerde la transferencia parcial o total de los demás derechos reales reconocidos por el Código Civil como los de usufructo, servidumbre y superficie. Así como los actos mediante los cuales se constituye el derecho real de garantía hipotecaria, sea legal o convencional.

Se entiende por acto jurídico toda manifestación de voluntad hecha por una o varias personas con la intención de crear, modificar, o extinguir un derecho, agregando que este derecho no puede ser contrario al orden público o a las buenas costumbres a los contratos, Manuel de la Puente y Lavalle, lo define como un acto jurídico plurilateral y patrimonial. En tanto que el acto jurídico es una manifestación de voluntad a crear, modificar, regular o extinguir una relación jurídica, debiendo existir estos elementos en todo contrato.

Estando a la Exposición de Motivos del C.C. vigente, el único caso que puede producir alguna dificultad es el del plazo suspensivo, esto es, cuando la transferencia de propiedad se encuentra sujeta a un plazo, es decir que, si el plazo figura en el título que inscribe, el sólo cumplimiento del plazo, hecho que es público, le otorga publicidad al modo, por lo cual tal cumplimiento no tiene necesidad de inscribirse.

B.2. LOS CONTRATOS DE OPCION

El Código Civil regula este acto dentro de los contratos preparatorios, cuya finalidad es hacer posible la celebración de un contrato que en aquel momento no se quiere o no se puede realizar; según el Art. 1419 del C.C., el contrato de opción consiste en que una de las partes queda vinculada a su declaración de celebrar en el futuro un contrato definitivo (promitente o concedente) y la otra tiene el derecho exclusivo de celebrarlo o no (optante). Mediante este contrato una persona confiere a otra una ventaja ostensible porque va a mantener en forma irrevocable una oferta, la cual está facultada para concluir el contrato o no, conforme a los pactos establecidos; debido a esta peculiaridad es que resulta inscribible cuando el objeto del contrato definitivo sea un inmueble registrado a fin de no perjudicar los derechos espectativos de la parte beneficiada. En este inciso se menciona

a los contratos de opción y no a los contratos de promesa venta. Los primeros, en general, son inscribibles, no sólo la compra-venta sino también la opción de permuta, opción de donación, opción de suministro cuando la prestación radica en la transferencia del predio, etc.

El Libro V del Código Civil, regula los Derechos Reales. Los contratos de opción no son considerados como tales, en tanto no se encuentran regulados en dicho Libro. Lo que caracteriza a los derechos reales es el hecho de que crean una situación jurídica directa entre la persona y la cosa y no así su oponibilidad a terceros, a diferencia de los derechos personales que dan lugar a una relación jurídica entre personas.

El derecho de opción forma parte de la relación jurídica establecida entre el concedente y el optante por razón de la celebración del contrato de opción. Es de carácter personal, lo que no impide su inscripción, por expresa concesión positiva, como ocurre también con el arrendamiento.

En nuestro ordenamiento jurídico con el artículo en comentario, se accede a la inscripción, tanto de los contratos de opción como de los de arrendamiento. Al referirse a los contratos de opción, no hace sino permitir la inscripción de la promesa u opción que es un derecho personal y no adquiere por ello la condición de derecho real.

El artículo 2023° del Código Civil, establece que la inscripción de los contratos de opción otorga durante su vigencia derecho preferente sobre todo derecho real o personal que se inscriba con posterioridad. Dada la ubicación de este artículo en el Título II referente al registro de la propiedad inmueble, debe considerar que se refiere a contratos de opción para celebrar contratos referentes a derechos sobre bienes inmuebles.

B.3. PACTOS DE RESERVA DE DOMINIO Y DE RETROVENTA

El contrato de compraventa, por el cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero, resulta ser el acto traslativo de dominio más importante dentro de este Registro.

El pacto de reserva de propiedad se encuentra regulado en el Art. 1583 del C.C., por el cual la transferencia del dominio no se encuentra perfeccionada hasta que el comprador cumpla con abonar el total o parte determinada del precio de venta, con lo cual, creemos, no habría necesidad de que el Registrador proceda a constituir la correspondiente hipoteca legal por dicho saldo deudor, tal como dispone el Art. 1119°. La ejecutoria Cas. N° 409-

96-Tacna²¹, El Peruano 03/01/98 señala: “La hipoteca lega es entonces aquella que la ley une al crédito, no siendo necesario inclusive que se constituya por contrato expreso, de donde se concluye que el derecho del acreedor surge de la inscripción del contrato del cual emana. La omisión del registrador en su inscripción no puede conllevar a la nulidad de la misma”.

En el pacto de reserva de propiedad, el bien aun no ha sido transmitido a la esfera patrimonial del futuro adquiriente y por lo tanto, los riesgos y la responsabilidad civil aun continúan en el transferente. Si el pacto de reserva se encuentra inscrito, entonces, el comprador reservatario nada tiene que temer, aun cuando el vendedor pueda practicar actos de disposición a favor de terceros y estos se puedan inscribir en virtud del principio de prioridad registral establecido en el artículo 2016° del Código Civil, donde una vez pagado el precio y acreditado el levantamiento de la reserva en el registro, el derecho de propiedad del comprador, prevalecerá sobre los derechos de terceros inscritos con posterioridad a la inscripción de la reserva.

El pacto de retroventa esta reglado por los Arts. 1586° y siguientes, por el que el vendedor adquiere el derecho de resolver unilateralmente el contrato, sin necesidad de decisión judicial. Son inscribibles con el objeto de publicitar y atender la última parte de los artículos 1584 y 1591 del C.C., en el entendido que estos pactos son oponibles a terceros, cuando aparece inscrito en el Registro.

Atendiendo en forma lata, se entiende por publicidad registral, el poner en conocimiento de particulares hechos, actos, eventos jurídicamente relevantes, es decir en predisponer los mecanismos idóneos para otorgar el conocimiento y en hacer legítima la utilización de tales mecanismos, por parte de cualquier persona que tenga necesidad o deseo de procurarse aquel conocimiento. Por ende, la publicidad derivada del registro puede ser utilizada para los efectos de legitimar o apoyar extra negocialmente un sistema de protección a los terceros, puesto que la misma en cualquier caso serviría solamente para concretar la oponibilidad de una realidad negocial.

Existe la posibilidad de que se revierta al transferente, no habiendo una adquisición plena hasta que se cumpla las condiciones y plazos correspondientes.

Si la inscripción se produce, para ambas partes no habrá controversia, porque los terceros se tendrán que atener a la inscripción efectuada asumiendo la pérdida de los derechos adquiridos de forma derivativa.

²¹ La Ejecutoria Cas. N° 409-96-Tacna, El Peruano 03/01/98

ELEMENTOS

El acto jurídico, y por ende los contratos, tienen diversos tipos de elementos, se distinguen los siguientes:

1. Elementos Esenciales: Aquellos que siempre deben estar presentes en todo tipo de acto, tales como agente capaz, objeto física y jurídicamente posible, fin lícito y formalidad establecida por la ley bajo sanción de nulidad; así como en el tipo contractual que se establezca, tales como el precio y el bien en la compraventa, la renta en el arrendamiento, etc.
2. Elementos Naturales: Aquellos en que las partes pueden pactar accesoriamente respecto a los mencionados elementos esenciales, y que en caso de no ser estipulados operan por ministerio de la ley, tales como la obligación de saneamiento del vendedor, el deber de indemnización en caso del incumplimiento culpable, etc.
3. Elementos Accidentales: Los elementos accidentales viene a ser lo que el C.C. denomina modalidades del acto jurídico, considerando como tales a la condición, al plazo y el cargo, también llamado modo.²²

En resumen, expresa la Exposición de Motivos del C.C respecto a este Libro, permite este inciso, inscribir las circunstancias que señalan el cumplimiento total o parcial de las condiciones suspensivas o resolutorias de las que dependen la constitución, declaración, transmisión, extinción, modificación de derechos reales sobre inmuebles o los derechos personales como el contrato de opción.

RESTRICCIONES CONTRACTUALES

Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito pueden condicionarse conforme al pacto establecido entre las partes o a propuesta del titular del derecho, obviamente adecuados a ley. Tal los casos del pacto del arrendamiento o la constitución de patrimonio familiar, sucesivamente. Se publicita, mediante la inscripción, únicamente aquellos actos que la ley no le otorga dicha condición, es decir, en los casos en que la publicidad de la norma es suficiente.

²² Fernando Vidal Ramírez – La Teoría del Acto Jurídico – Cuarta Edición Lima 1998 – Pag.275

El inciso alude a la posibilidad de que el titular de un derecho inscrito tenga determinadas restricciones establecidas contractualmente o por iniciativa del titular del derecho, con arreglo a ley, como el caso del patrimonio familiar. No se hace referencia a las restricciones establecidas legalmente, por estimarse que en estos casos la publicidad de la ley es suficiente. En el ámbito de la capacidad, es posible publicitar no sólo en el registro personal del Registro de Personas Naturales o jurídicas los impedimentos para contratar que pudieran tener los titulares, como por ejemplo los interdictos, como en los que se establecen las insolvencias tanto de personas naturales como de las personas jurídicas. Nuestro Código Civil, contempla la incapacidad absoluta e incapacidad relativa en los artículos 43° y 44°.

B.4. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Es un acto inscribible de carácter facultativo; sin embargo, de no hacerlo no surtirá efectos respecto a terceros, en este caso, la inscripción es obligatoria. El artículo 1708 del C.C., establece que la inscripción de este contrato tiene como finalidad que el adquirente del inmueble deba respetar el derecho del arrendatario y para el caso del concurso de arrendatarios señalado en el artículo 1670 del código sustantivo, cuando se arrienda un mismo bien a dos o más personas, se prefiere al arrendatario de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito.

Siendo el arrendamiento un contrato de derecho personal y no real, el artículo 1708 acotado ampara al conductor inscrito y será respetado su derecho en el supuesto de haber adquirido otro en contrato de compra-venta; es decir, para el caso no opera la preeminencia del derecho real con respecto al derecho personal del que trata, oscuramente, la segunda parte del artículo 2022 del C.C.

Son inscribibles los contratos de arrendamiento de duración determinada o indeterminada como se ha expuesto, el subarrendamiento, así como cesiones del mismo, siempre que se sujeten a lo establecido en los artículos 1692 y 1696 del C.C., respectivamente.

El artículo 1666 del Código Civil, considera que por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida.

La inscripción de los contratos de arrendamiento, permite al arrendatario que accede al registro ejercer una plena oponibilidad, tanto como el tercero adquirente, como contra otros arrendatarios que concurran sobre el mismo bien. Se inscriben los contratos de duración determinada así como los de duración indeterminada. Igualmente son inscribibles los subarrendamientos y cesiones de arrendamiento que reúnan los requisitos de los artículos 1692° y 1696°, respectivamente.

Por extensión, es posible registrar el contrato de *leasing*, *lease back*, y que los registros permitan su acceso. Se debe tener en cuenta que los contratantes deben de tener presente cuando les conviene registrar un contrato para tener una oponibilidad plena.

Si se tratara de un arrendamiento indeterminado, este simplemente, no tendrá ningún efecto al momento de querer emplazarlo para su determinación por parte del nuevo adquirente, sin embargo, si se tratase de un arrendamiento sujeto a plazo determinado, el adquirente deberá respetar el término del mismo.

En el artículo 1666° del Código Civil, considera que por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida.

La inscripción de los contratos de arrendamiento, permite al arrendatario que accede al registro ejercer plena oponibilidad, tanto como el tercero adquirente, como contra otros arrendatarios que concurran sobre el mismo bien. Igualmente son inscribibles los subarrendamientos y cesiones de arrendamiento que reúnan los requisitos de los artículos 1692° y 1696°, respectivamente.

Por extensión, es posible registrar el contrato de *leasing*, *lease back*, y que los registros permitan su acceso. Se debe tener en cuenta que los contratantes deben de tener presente cuando les conviene registrar un contrato para tener una oponibilidad plena.

Si se tratara de un arrendamiento indeterminado, este simplemente, no tendrá ningún efecto al momento de querer emplazarlo para su determinación por parte del nuevo adquirente, sin embargo, si se tratase de un arrendamiento sujeto a plazo determinado, el adquirente deberá respetar el término del mismo.

B.5. MEDIDAS CAUTELARES

Como instrumento legal, la medida cautelar permite garantizar la eficacia de una sentencia a dictarse en un proceso de fondo, cumple una función trascendente en la defensa de los derechos sustantivos; su propósito es lograr la igualdad entre las partes y, naturalmente, la celeridad procesal, que son exigencias esenciales para el logro de la justicia. Su publicidad se consigue a través de la inscripción en el Registro correspondiente.

El artículo 635 del C.P.C. regula el procedimiento cautelar, los artículos 636 al 641 tratan sobre la medida cautelar fuera de proceso. Las medidas cautelares se encuentran establecidas en el Capítulo II del Título IV y son: 1) Para Futura Ejecución Forzada: Embargo, Secuestro y Anotación de Demanda; 2) Temporales sobre el fondo; 3) Innovativas; 4) De no innovar y 5) Medida Genérica.

Los procesos, respecto de los cuales se permiten su inscripción, deben ser demanda que, al igual de los embargos, se encuentren verosíblemente acreditados. Ello implica que los extremos de la demanda deben encontrarse revestidos de apariencia de verdad, por medio de elementos probatorios, apariencia que es suficiente, no siendo necesario acreditar certeza absoluta.

El Código Procesal Civil en su artículo 656°, establece que el embargo en forma de inscripción podrá registrarse cuando recaiga sobre bienes registrados, siempre que la afectación resulte compatible con el título de propiedad ya inscrito. Además, se debe señalar que el embargo no impide la venta del bien, pero el adquirente asume la carga hasta por el monto inscrito.

En cuanto a la anotación de la demanda, sólo deberá estar vinculada con existencia o modificación de algún derecho real; no es posible la anotación de demanda de una indemnización, por ejemplo.

En concordancia con el artículo 8° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios²³, cuando se efectúen en mérito a mandato judicial se presentará copia certificada

²³ **Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 248-2008-SUNARP-SN**, que aprueba el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. 28 de agosto de 2008.

de la resolución que declara o constituye el derecho y de los demás actuados pertinentes, acompañados del correspondiente oficio cursado por el juez competente.

Las inscripciones dispuestas por mandato judicial sólo se efectuarán si la resolución que contiene el acto o derecho inscribible ha adquirido la autoridad de cosa juzgada, salvo que se trate de resoluciones inmediatamente ejecutables.

Si el mandato judicial declara derechos inscribibles a favor de una persona casada, deberá señalarse en el título la calidad de bien propio o bien conyugal. Tratándose de bienes conyugales, se indicará el nombre de ambos cónyuges.

El inciso plantea sólo las anotaciones de las demandas, pero, como se tiene dicho, puede proceder también la inscripción de otras medidas, siempre que se refieran a algún derecho real de la propiedad inmobiliaria o bienes muebles inscribibles o inscritos.

La Exposición de Motivos del Libro IX, destaca que para que proceda la inscripción, las demandas o los embargos deberán encontrarse verosímelmente acreditados. Verosímil significa que debe tener una apariencia de verdadero.

B.6. SENTENCIAS U OTRAS RESOLUCIONES

El inciso otorga la posibilidad de inscribir sentencias como las de prescripción adquisitiva, de otorgamiento de Escritura Pública, de nulidad del acto jurídico o de nulidad de asiento registral.

También son inscribibles, las resoluciones mediante las cuales se ordenan la cancelación de las anotaciones preventivas de demandas o de embargos.

Para que proceda la inscripción de la sentencia debe encontrarse firme; vale decir, consentida o, en su caso, ejecutoriada; pero, además, se inscribirán cualquiera otra resolución con acceso al registro, como, por ejemplo, el desistimiento, el abandono, la transacción, cancelación de anotaciones preventivas²⁴ y apertura de partida de inmueble no inscrito²⁵.

²⁴ **Anotación preventiva.**- Inscripción provisional de eficacia perentoria, caducable, que se extiende en las partidas hechos en tomos o fichas de inscripciones, cuyo objeto es asegurar los resultados de un proceso judicial, garantizar un derecho perfecto, pero no consumado o preparar un asiento definitivo.

²⁵ **Soria Alarcón, Manuel:** “Comentarios a la Legislación Registral”. Lima, 2001, pág. 295.

B.7. AUTORIZACIONES JUDICIALES

No es una puerta abierta, tampoco lo es el inciso anterior, para que se inscriba cualquier mandato judicial que se origine a pedido de parte dentro de un proceso o se le ocurra al juez o tribunal, sólo es permisible a aquellos actos jurídicos inscribibles y sea solicitada al Registrador competente, del lugar donde se encuentre ubicado el bien inmobiliario. Podía, en mérito del Reglamento de Inscripciones de 1936, solicitarse, la inscripción de resolución que mandaba la apertura de una partida de inmueble no inscrito, conforme disponía inciso 4 de los artículos 79 y la parte última del 81 del Reglamento acotado, reproducido en el Art. 65 inc. d) del Reglamento de 1991, o que autorice la inscripción de la prórroga de los efectos de una anotación preventiva por mandato judicial. El vigente Reglamento de Inscripciones de Predios, en su Art. 123 lo prohíbe cuando dice: “No procede la apertura de partida especial para la anotación del embargo dispuesto sobre inmueble no inmatriculado”, lo que nos parece un absurdo. Estando al antecedente aludido y a al criterio generalizado y aceptado de que los contratos deben realizarse con publicidad, a la tendencia de muchos países de aplicar el sistema constitutivo, a l hecho que un buen porcentaje de la propiedad inmobiliaria en el Perú no se encuentra inscrito, la norma resulta una involución.

Además de los actos indicados, como se ha expresado, se conocen más de ciento veinte actos y contratos que son inscribibles o anotables, cuyo correlato normativo no es sólo el C.C., sino el conjunto de leyes y dispositivos legales dispersos que permiten u obligan, según sea el caso, a realizar las inscripciones.

El inciso contempla a las autorizaciones judiciales que permitan practicar las inscripciones, como, por ejemplo, la autorización para disponer de bienes de un incapaz a través de las figuras de la patria potestad, el tutor o del curador. La inscripción de una autorización judicial sólo es permisible a aquellos actos jurídicos inscribibles y sea solicitada al registrador competente del lugar donde se encuentre ubicado el bien inmueble.

El artículo 447° del Código Civil prohíbe a los padres enajenar o gravar los bienes de los hijos, salvo por causas justificadas de necesidad o utilidad y previa autorización judicial,

también en el artículo 448° del Código Civil se establece para los casos de la partición judicial, renuncia herencias, legados o donaciones, a edificar excediéndose de las necesidades de administración, entre otras.

B.8) INSCRIPCIÓN DEL DERECHO REAL DE LA POSESIÓN

La Exposición de Motivos del C.C. de 1984, **al comentar** el artículo 2021, señala que “se origina la distinción admitida en la doctrina y también en nuestro Código, entre *derecho a la posesión* y el *derecho de posesión*. Es incuestionable que el derecho a la posesión como parte integrante del derecho de propiedad, reconocido en el Art. 923 del Código es un derecho que debe tener pleno acceso al registro, incluso y quizá sobre todo, cuando el propietario lo cede a otra persona (arrendamiento).

Pero el derecho de posesión, derivado del simple hecho de poseer, por parte de quien no es propietario, si bien encuentra amparo en la ley, por medio de los interdictos y la consideración como derecho real, por el Art. 896 no debe tener acceso al Registro de la Propiedad Inmueble” y se hace la interrogante ¿la inscripción mejora o protege el derecho real de la posesión? En realidad, lo que el Registro hace al inscribir la posesión es sólo para otorgarle publicidad que de otro modo no la tendrían y por tanto el conocimiento oficial por todos.

Por otro lado, ocurre periódicamente que un propietario, por haber cedido la posesión de un predio, por cualquier título, no puede ejercer sobre él actos que públicamente puedan ser reconocidos como actos de propietario; sin embargo, la inscripción permite, pese a la circunstancia descrita, acreditar su condición de propietario. “Sucede que esta utilidad y razón de ser el registro referida al derecho de propiedad y a otros derechos reales, no funciona tratándose del derecho de posesión... Ello ocurre porque el derecho de posesión no requiere del registro para arrojar publicidad. La publicidad del derecho de posesión se encuentra en el ejercicio mismo de los hechos propios de la posesión...Consecuencia de ello es que a ningún poseedor se le va ocurrir defender su derecho de posesión si se encuentra inscrito, ni tampoco está privado para defenderlo porque no se encuentre inscrito, ni pensar que ante la falta de inscripción su defensa va a ser infructuosa”. Tales las razones porque el legislador ha considerado inútil la inscripción de la posesión.

Sin embargo, a estar por lo dispuesto en el art. 141 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, para inscribir la adquisición de la propiedad por prescripción administrativa sobre predios rurales distintos a los predios contenidos en el Título II referente a la inscripción de posesión sobre predios rurales del Estado, previamente debe

encontrarse inscrita la posesión a favor de adquirente. Es este caso la inscripción de la posesión se torna obligatoria. Exigencia previa *sine qua non* a la inscripción de propiedad a favor del adquirente, relativo únicamente a predios rurales.

OPONIBILIDAD DE DERECHOS REALES. PREVALENCIA DEL DERECHO REGISTRAL FRENTE AL DERECHO COMÚN.

Practicada la primera de dominio o inmatriculación, la finca y el titular se ubicarán dentro de los principios del Derecho Registral con primerísima prevalencia en relación al derecho común. Esto es, que lo que aparece inscrito es la única verdad, se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o declare judicialmente su invalidez y de ser tercero registral, no es admisible la prueba en contrario. Esta situación hace que los actos realizados extra registralmente respecto a la finca inmatriculada, las inscripciones posteriores se tornen necesarios y, de acuerdo a su naturaleza y consecuencias jurídicas, muchas veces se tornarán en obligatorios, pues de no inscribirlo correrá riesgos que el derecho común los acepta como irreversibles.

El ejemplo que a continuación señalamos aclara lo expresado: Cahuide, en contrato de compra venta, mediante escritura notarial, transfiere a favor de Huáscar una finca inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble a favor de Cahuide. Huáscar no efectúa la inscripción de traslación de dominio porque cree que dicha acción es potestativa o alguna otra razón. Con posterioridad, Atahualpa, que es acreedor de Cahuide, embarga dicha finca por aparecer inscrito a favor de éste y anota dicho embargo amparando su derecho. Luego de la anotación de embargo se le ocurre a Huáscar inscribir su dominio adquirido en fecha anterior al embargo. Atahualpa tiene prelación y será amparado en el proceso por cuanto se encuentra protegido por los principios de legitimación, fe pública registral, prioridad e impenetrabilidad. Si a Atahualpa se le adjudica el bien, a falta de postores, será el legítimo propietario, inatacable, por haberse constituido en tercero registral, sus derechos de titular se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación que produjo la anotación del embargo.

ENFRENTAMIENTO DE UN DERECHO REAL CON OTRO PERSONAL U OBLIGACIONAL

Si se tratara -sentencia la Exposición de Motivos del Libro IX- de un enfrentamiento entre un derecho real y uno personal, tendrá preferencia el titular del derecho real, porque goza de, la oponibilidad *erga omnes* que no tiene el derecho personal, tal preferencia se

le otorgará conforme a las disposiciones del derecho común, como si los efectos inscriptorios para estos casos no existiera. El derecho de crédito del embargante es en efecto personal, derivado de la falta de cumplimiento de una obligación de pago, éste no podrá hacer valer su derecho de embargante, contra quien al momento del embargo era el verdadero propietario, a pesar de que éste inscriba su derecho con posterioridad; por aplicación del derecho común, resultará victorioso el titular del derecho real. Nosotros no compartimos esta posición en tanto se estaría generando inseguridad jurídica y la imposibilidad práctica, en muchos casos, de cumplir las finalidades del proceso, en contra del principio de seguridad jurídica general y publicidad regulados en los Arts.51 y 118 de la Constitución, y porque:

- El carácter de derecho real o su incidencia en la anotación del embargo -desde que a ésta se le aplica los principios esenciales de nuestro sistema registral (Legitimación Art. 2013, Fe Pública Art. 2014, Prioridad Art. 2016, Impenetrabilidad Art. 2017, Legalidad Art. 2011)- se aprecia con absoluta claridad en los resultados o efectos de la anotación, pues el postor adquirente o el embargante a falta de aquél, se constituirán en tercero registral y no a partir de la fecha de la inscripción de la traslación de dominio por remate, sino que dicho derecho de titularidad se retrotraerá a la fecha del asiento de presentación del embargo anotado, en consecuencia, estos efectos son derecho real;

- Si bien la anotación del embargo para nada altera la naturaleza de la obligación del actor, que sigue siendo una obligación personal, esto no quiere decir que el embargo, en sí, carezca de trascendencia real conforme precisamos en el acápite anterior, y que en el mismo supuesto de que el postor o el embargante a falta de aquél, adquirieran la titularidad por remate podría esgrimirse que es nulo por tener un origen obligacional o de derecho personal, lo cual estaría contra el sistema procesal;

- No se discute el valor de derecho real o personal, se trata de poner en práctica la trascendencia de los principios de publicidad y legitimación, por los que “se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones” y que éstas, las inscripciones, se presumen ciertas y producen todos sus efectos, mientras no se rectifique y declare judicialmente su invalidez;

- El mejor derecho del adquirente clandestino, anterior al embargo, tiene su propio derrotero en la tercería de dominio que tiene necesariamente que promoverse y no se constreñirá a la sola actuación del Registrador, de no ser así, sería inútil el cauce de la tercería de dominio, pues se produciría el descrédito de las ejecuciones judiciales y

resultaría absolutamente injusto el trato que se otorgara a los eventuales postores, respecto al amparo dispensado al titular rezagado o clandestino;

- Desde la perspectiva registral se generaría el desprecio de apariencia de titularidad proclamada por el Registro, la poca coherencia con la finalidad de la anotación de embargo a fin de dar seguridad al tráfico jurídico, más si el embargante goza de derecho preferencial frente a cualquier posterior inscripción conforme lo disponía expresamente el Art. 85 del Reglamento de las Inscripciones, y lo señala más genéricamente el Art. 68 del TUO.

- Resultaría inconcebible, al decir de algunos teóricos españoles, que la inscripción rezagada de un título de fecha anterior a la anotación de embargo pueda cerrar el Registro a las adjudicaciones derivadas del procedimiento ejecutivo o de cumplimiento obligacional, viéndose privado el embargante de las consecuencias de su anotación sin ejercitarse procedimiento alguno contra él, sin ser citado o advertido de alguna forma;

- En el derecho común, hay situaciones opuestas, de predominancia de un derecho personal sobre un derecho real. Es el caso del arrendatario con contrato inscrito, que se opone al del nuevo adquirente, titular de un derecho real sobre el inmueble, adquirido con posterioridad al arrendamiento. El Art. 1708 del C.C., regula que el propietario, titular de un derecho real, debe respetar el derecho del arrendatario, titular de un derecho personal.

C) ACTOS INSCRIBIBLES CONFORME A LA LEY N° 27157

La informalidad en las edificaciones de los predios urbanos o en la constitución de facto de complejos urbanos sin poseer sus respectivas autorizaciones o habilitación urbana, entre otras acciones de hecho, son problemas aún no resueltos. Una de las causas es el antiguo procedimiento para alcanzar la formalización, el mismo que fue sumamente complejo y oneroso. Así, por ejemplo, las normas que regían para la Propiedad Horizontal, hoy denominada Propiedad Exclusiva y Común, y otras edificaciones establecía la realización de tres acciones para lograr su inscripción en el Registro. La primera acción se refería al de **Declaratoria de Fábrica**, la cual podía obtenerse por tres vías: mediante a) Escritura pública, b) por medio del formulario registral y c) por la vía judicial. Esta última a través del reconocimiento de una memoria descriptiva y un plano de distribución de la edificación, al que había que acompañarse la licencia de construcción, conformidad de obra y el certificado de numeración, entre otros, para que tenga acceso al Registro. Para otorgarse la Licencia de Construcción se exigía la presentación de seis planos de distribución: el de ubicación, el de perimétrico, el de

distribución arquitectónica, el de red de agua y desagüe, el de instalación eléctrica y el de cálculo y resistencia (referido al tendido de columnas que requiere la edificación), además el pago de timbres y tasas.

La presentación de todos estos documentos descalificaba a la gran mayoría de peruanos que no construye de esta manera, precisamente porque ese gran porcentaje no construye, sino que *auto construye*. Obviamente que en todos estos trámites había un gran costo que resultaba muy oneroso. Luego de obtenida la licencia y terminada la obra, la Municipalidad debía expedir la conformidad de ésta, después de verificar la construcción de acuerdo con la licencia. Junto con la conformidad de obra se emitía el certificado de numeración.

Conseguida la declaratoria de fábrica, el paso siguiente era la Constitución de Propiedad Horizontal, el que debía inscribirse conjuntamente con el **Reglamento Interno, en el que se regulaba respecto a** los derechos y obligaciones de los propietarios, así como el funcionamiento de la Junta de los mismos; y, como última etapa, la independización, con el que se procedía a inscribir cada sección de dominio exclusivo y mantener en la partida matriz las zonas comunes que son parte de la edificación.

Este procedimiento complejo, largo y oneroso, fue una de las causas que originó la gran informalidad en las zonas urbanas del territorio nacional. A ello, habría que agregar defectos substanciales del Registro de la Propiedad Inmueble que arrastra desde su creación, específicamente la incontrovertible discordancia de área, medidas perimétricas y/o colindancias, entre lo inscrito y la realidad física de los inmuebles, lamentable realidad que atenúa los efectos de la publicidad registral, desacredita el sistema, reduciendo al extremo el tráfico inmobiliario. Desde su inicio, al Registro de la Propiedad Inmueble, accedían títulos emanados fundamentalmente de las notarías o resoluciones del Ente Jurisdiccional. En los emanados de las notarías se consignaban en las escrituras públicas áreas no siempre teniendo como base el metro que es la unidad de medida superficial, dependiendo muchas veces de la región, se consignaban en fanegadas, varas, yuntadas, topo, collo, almudes, cuartillos, estadales, etc.²⁶; aún existiendo tablas de equivalencia muy claras, el notario no se apersonaba *in situ* del inmueble para dar fe la equivalencia

²⁶ Bernardo Pardo Márquez en su libro Derecho Registral Inmobiliario en el Perú, hace un estudio detallado y sumamente importante sobre la materia. Lima 1966, págs. 501 al 509.

entre el área real y lo consignado en la escritura a mérito del cual se realizaban la inscripciones. En el procedimiento judicial, incluido la rectificación de área para los predios rústicos y la mensura judicial para los urbanos, si bien se levantaba el plano pertinente con su memoria descriptiva, no eran medidas, en algunos casos, que sincronizaba la realidad física con el área, colindancias o medidas perimétricas asignadas en la sentencia definitiva, fundamentalmente por la carencia de técnicas que actualmente si ofrecen mayores garantías.

Para salvar dichas diferencias, en el tiempo, el gobierno de turno, tomó algunas medidas particularmente normativas. Una de las últimas la promulgación de la Ley No. 27157 sobre "***La Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común***", del 20 de Julio de 1999 y, con posterioridad, el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, expedido por D.S. N° 035-2006-Vivienda del 08 de noviembre del 2006. Este Reglamento, al pronunciarse sobre el ámbito de su aplicación, en su Art. 1° señala que "... es obligatoria a nivel nacional para las edificaciones levantadas en predios urbanos. Comprende la regularización de edificaciones, la licencia de obra, declaratoria de fábrica y el régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común"; vale decir, concordando con la Ley de la materia, propone la regularización de edificaciones levantadas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no tengan la declaratoria de fábrica de las construcciones, o no hayan constituido propiedad exclusiva y común (antes denominada propiedad horizontal), y su independización, para que luego accesen a la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Concretamente la aludida Ley persigue el saneamiento de la titulación predial y su inscripción en el Registro, sea inmatriculándolo o regularizándola en los ámbitos señalados. Así se pronuncia la Exposición de Motivos y Análisis Costo Beneficio del Proyecto de dicha norma al señalar que "La presente Ley tiene tres objetivos específicos, que finalmente redundan en uno sólo, esto es, que existan derechos de propiedad saneados y debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad Inmueble, tanto del terreno como de la edificación, de suerte que los titulares de los derechos puedan gozar de todos los atributos que la propiedad otorga, esto es, usar, disfrutar, vender, dar en herencia a los

descendientes y especialmente usar su propiedad inmobiliaria como garantía para acceder al crédito”.

Al precisar sobre los objetivos que persigue, la Exposición señala: “El primero es dotar de acceso al derecho de propiedad sobre terrenos y edificaciones al sin número de unidades inmobiliarias que se encuentran actualmente bajo el régimen equívocamente llamado de *propiedad horizontal* y del resto de inmuebles, edificados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente propuesta, y que debido a los altos costos de transacción no cuenta con licencia de construcción, conformidad de obra, declaratoria de fábrica o simplemente de títulos de propiedad del terreno sobre el cual están edificados. Estamos refiriéndonos a miles de unidades prediales de vivienda ubicada en una edificación en la que simultáneamente se comparte dominio exclusivo con dominio común. Este objetivo también alcanza a los miles de puestos de comerciantes que no tienen título de propiedad de los puestos que ocupan en los campos feriales, galerías comerciales y demás centros comerciales, y que por lo tanto tienen vedado el acceso a las garantías hipotecarias, con todos los costos económicos que ello implica”.

Las definitivas, estables, sus efectos resultan constreñidos al lapso que la norma les concede, por sí mismas no han generado derechos ni los modifican, transmiten o extinguen de modo eficaz y permanente: son las denominadas anotaciones preventivas.

A la Anotación Preventiva, por la multiplicidad y diversidad de finalidades registrales a que se contrae, le es sumamente difícil hallar el fundamento objetivo único de sus distintas clases y, en consecuencia, un concepto válido universal. Dependiendo de la institución registral que utilice, particularmente, teniendo en el Registro de la Propiedad Inmueble su origen, los estudiosos lo han conceptualizado desde diversas perspectivas. Veamos algunas de ellas:

La Exposición de Motivos del Libro IX del C.C., que respecta a los Registros Públicos, entiende por anotación preventiva que es siempre o “.....debe serlo, un asiento marcado

c.1. Regularización de edificaciones

Podrán acogerse al proceso de saneamiento regulado por la Ley, los propietarios de edificaciones que hayan construido bajo los siguientes supuestos:

- a) Sin licencia de construcción.
- b) Sin conformidad de obra.

- c) Sin declaratoria de fábrica.
- d) Sin independización.
- e) Sin reglamento Interno.

Es necesario tener en cuenta que la palabra *sanear* significa ajustar a derecho la irregularidad de un acto.

El procedimiento para declaratoria de fábrica y régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y común, como se ha expresado, se rige por las disposiciones de la Ley N° 27157 y su Reglamento, Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, además, por lo establecido en la Ley N° 27333 y supletoriamente por lo dispuesto en la Ley del Notariado y en la Ley N° 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos. La aplicación de esta normatividad en comento es para predios urbanos y comprende, entre otros, los siguientes trámites:

Regularización de Edificaciones: Es el trámite destinado a obtener el reconocimiento legal e inscripción de edificaciones existentes sobre predios urbanos, terrenos que cuenten con proyectos aprobado de habilitación urbana y predios ubicados en zonas urbanas consolidadas que se encuentren como urbanos en la municipalidad correspondiente e inscribirlo como predio rústico en el Registro de Predios. Además, comprende el procedimiento para el saneamiento de la titulación y su inscripción en los Registros Públicos correspondientes, así como también la inscripción del reglamento interno, la junta de propietarios y la independización de unidades de propiedad exclusiva. Este trámite se realiza a través de la declaración contenida en el FOR con la documentación que le sirve de sustento, en que consta la información relativa a los solicitantes, los datos del inmueble materia de la inscripción y las condiciones del derecho, acto o contrato que se registra. Para que este trámite pueda realizarse es necesario que se cumplan los siguientes presupuestos: 1) La edificación materia de regularización debe estar sobre un terreno urbano. 2) La edificación debe haber sido construida o demolida antes del 21 de julio de 1999. 3) La edificación debe contar por lo menos con la aprobación de su proyecto de habilitación urbana. 4) No puede mediar oposición de terceros. Si existe oposición por parte de un tercero, el Notario dará por finalizado el trámite de regularización de edificaciones, comunicará de esto al solicitante, al Colegio de Notarios y a los Registros Públicos.

Requisitos Generales

Los requisitos de Regularización de Edificaciones con los siguientes: 1) Solicitud escrita de los solicitantes. 2) FOR debidamente llenado y suscrito por el propietario y autorizado por el verificador responsable. 3) Copia literal de dominio o documento público o privado de fecha cierta, donde conste el derecho de propiedad del solicitante o la solicitud de saneamiento de titulación, de ser el caso. 4) Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios, expedido por la municipalidad respectiva. 5) En caso que la municipalidad no emita el certificado dentro del plazo establecido, se prescindirá de este documento y el verificador responsable indicará en su informe de verificación, bajo su responsabilidad, los parámetros urbanísticos y edificatorios reglamentarios que corresponden a la edificación. 6) Planos de localización, ubicación, de distribución por pisos de exteriores e interiores, suscritos por ingenieros o arquitecto verificador, con indicación de linderos y medidas perimétricas del terreno, concordamos con la memoria descriptiva, firmado y sellado por el o los verificadores. 7) Si el terreno tiene perímetro irregular o dimensiones reducidas, se desarrollará en el mismo plano o en un anexo la poligonal a una escala mayor. 8) Informe Técnico de Verificación firmado y sellado por el o los verificadores. 9) Documento de Identidad de los solicitantes.

Requisitos para el trámite de regularización de departamentos en edificios, casas en quinta, casas en copropiedad, centros comerciales o campos feriales, u otras unidades inmobiliarias con bienes comunes, se adjuntará, además: 1) Copia legalizada del acta del acuerdo de inicio de regularización. 2) Plano de independización con indicación de las áreas de medidas perimétricas de las secciones de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común, ala menos escala que permita su perfecta lectura. 3) El Reglamento Interno, adecuado al Régimen de Propiedad Exclusiva y Común.

Requisitos para la regularización de la declaratoria de fábrica correspondientes a obras de Remodelación, ampliación, modificación o reparación: 1) Los mismos requisitos antes señalado. 2) Los planos se desdoblarán en dos: uno correspondiente a la fábrica inscrita, en el que se indicará los elementos eliminados, y el otro, correspondiente a la ampliación, la modificación o la remodelación efectuada, según el caso.

c.2 Requisitos para la Regularización de Demolición:

1) Copia Literal de dominio. 2) Plano de localización y ubicación con indicación de la fábrica demolida. 3) Plano de planta a escala 1/75, en el que se delinearán las zonas de la

fábrica demolidas, en el caso de demolición parcial. 4) Informe Técnico de Verificación y de ser el caso, como anexo el informe del verificador Ad Hoc.

El procedimiento, para la regularización de Edificaciones en general, sea sin saneamiento o con saneamiento de Titulación, es el siguiente: 1) Se presenta la solicitud verbal o escrita de la certificación de la regularización de edificaciones. 2) El verificador responsable presentará ante el notario el FOR y la documentación correspondiente. 3) El notario comprobará, bajo responsabilidad, la validez legal de los títulos o documentos de fecha cierta que sustentan los derechos, actos o contratos objeto de inscripción. 4) El notario procederá al examen de la identidad de los intervinientes en el proceso de regularización, y la del verificador responsable previa constatación de la vigencia de su registro y legalizará sus firmas en el Formulario Registral (FOR), planos, Informe Técnico de Verificación y otros documentos anexos. 5) Luego examinará los requisitos y documentos exigidos por ley presentados y deberá comprobar la validez o condición legal de los títulos o documentos de fecha cierta que sustenten los derechos, actos o contratos objeto de inscripción. Si se encuentra conforme, declarará que los títulos presentados reúnen las condiciones legales necesarias para la inscripción correspondiente, firmado y sellado en el FOR. En caso contrario se rechazará el trámite. 6) El notario presentará en el Registro correspondiente, el expediente de regularización, en original y dos copias para la inscripción del acto respectivo. 7) Una vez inscritos los actos indicados, la constancia de inscripción y las dos copias serán entregadas al notario. 8) Luego entregará una copia completa del FOR y anexos al solicitante. Asimismo, comunicará a la municipalidad correspondiente la regularización tramitada, remitiendo una copia del FOR y documentos anexos, para los efectos tributarios y catastro urbano respectivos.

c.3. Licencia de Obra y Declaratoria de Fábrica

La licencia de obra es la autorización otorgada por la municipalidad respectiva para iniciar cualquier tipo de obra de edificación que deberá tener en forma obligatoria cualquier propietario de terrenos que cuente por lo menos con la aprobación del proyecto de habilitación urbana correspondiente. Existen los siguientes tipos de obra: Edificación Nueva, Modificación, Remodelación, Ampliación, Refacción, Reparación, Acondicionamiento, Cercado, Demolición, Puesta en Valor, y Obras Menores siempre y cuando no altere los elementos estructurales de la edificación original. El trámite de regularización de licencia de obras se realizará en la municipalidad respectiva, mediante un FOU (Formulario Único Oficial) parte 1 y un Formulario Oficial de Uso Múltiple

FOM (Formulario Oficial Múltiple) que son de uso obligatorio en todas las municipalidades.

- Declaratoria de fábrica: Se denomina así al reconocimiento legal de la existencia de cualquier tipo de obra edificación, sujeto al reglamento, la cual se hará mediante una declaración del propietario de acuerdo con los requisitos y trámites que establece la ley. Se formaliza a través de FOU parte 2 o por escritura pública según sea el caso.

- Requisitos: Para la licencia de obra es indispensable tener un proyecto aprobado por la municipalidad, para lo cual el interesado deberá presentar un expediente que cumpla con las exigencias establecidas por ley. Para obtener la declaratoria de fábrica se debe contar previamente con el Certificado de Finalización de Obra y de Zonificación. Se sigue el trámite por medio del FOU parte 2. Tanto el FOU y el FOM deben cumplir ciertas formalidades, así como los planos y documentos anexos, las que deberán ser revisadas por el funcionario a cargo de la mesa de partes de la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos de la municipalidad correspondiente.

El trámite de Licencia de Obras se realiza ante la municipalidad respectiva. El notario, en este trámite, se limita a la certificación de las firmas puestas en los documentos sustentatorios antes señalados. Sin embargo, para iniciar el procedimiento de Declaratoria de Fábrica, el propietario debe tener previamente la Licencia de Obra aprobada, para poder solicitar la Anotación Preventiva de Declaratoria de Fábrica en el Registro de Propiedad Inmueble. Para la Declaratoria de Fábrica por Escritura Pública, se seguirá la misma formalidad establecida para la celebración de cualquier escritura pública, para la inscripción registral respectiva, deberá presentar adjunto al parte notarial correspondiente, el Formulario Único Oficial (FUO) completo debidamente tramitado incluyendo sus anexos.

c.4) Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común: La regularización de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y común en el trámite de regularización de un departamento en edificio, casas en copropiedad u otras unidades con áreas comunes. Los propietarios de una edificación deben optar entre los regímenes siguientes:

a) Propiedad exclusiva y propiedad común

Es el régimen jurídico que supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes

a distintos propietarios, y bienes y servicios de dominio común. Cuentan con un Reglamento Interno y una Junta de Propietarios. Están sujetos al régimen de unidades inmobiliarias que comprendan bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, tales como: 1) Edificios de departamentos de uso residencial, comercial, industrial o mixto. 2) Quintas. 3) Casas en copropiedad. 4) Centros y galerías comerciales o campos feriales. 5) Otras unidades inmobiliarias con bienes comunes.

b) Independización y copropiedad

Este régimen supone la existencia de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva susceptibles de ser independizadas y bienes de uso común, sujetas al régimen de copropiedad regulado en el Código Civil. Las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva comprenden necesariamente el terreno que ocupa cada una. Los propietarios podrán realizar cualquier tipo de obra dentro de las secciones de propiedad exclusiva, así como acumularlas, subdividir las o independizarlas, siempre que no contravengan las normas vigentes, no se perjudique las normas de seguridad y funcionamiento de la edificación y no afecten los derechos de los demás propietarios o terceros.

Los requisitos son los siguientes: 1) Solicitud escrita debidamente suscrita por los solicitantes, autorizada por abogado. 2) Copia legalizada del Acta del Acuerdo de Inicio de Regularización, suscrita por la Junta de Propietarios. 3) Plano de independización, con indicación de las áreas de propiedad exclusiva y común. 4) Reglamento Interno, adecuado al Régimen de Propiedad Exclusiva y Común. 5) FOR debidamente llenado y suscrito por el propietario y autorizado por verificador responsable. 6) Copia literal de dominio o documento público o privado de fecha cierta, donde conste el derecho de propiedad del solicitante, o la solicitud de saneamiento de titulación de ser el caso. 6) Certificado de Parámetros Urbanísticos otorgado por la municipalidad distrital en el cual está ubicado el inmueble materia de regularización. 7) Planos correspondientes suscritos por un ingeniero o arquitecto verificador. 8) Informe técnico de verificación. 9) Documento de identidad de los solicitantes.

Este trámite se sujeta al mismo procedimiento establecido para el trámite notarial de regularización de edificaciones, pero deberán incluir los documentos adicionales correspondientes. Para que este proceso pueda realizarse ante notario es necesario que se cumpla los siguientes presupuestos: 1) Debe haber un acuerdo de la junta de propietarios

para el inicio del procedimiento de regularización, el cual deberá constar en un acta que será suscrita por todos los propietarios. 2) Si los acuerdos fueron asumidos por mayoría, se deberá comunicar a los que no asistieron de la siguiente manera: Copias del acta deberán ser fijadas en los lugares más visibles de la edificación, durante 3 días consecutivos y un extracto del acta deberá ser duplicado por una vez el diario oficial “El Peruano” y en otro diario nacional de amplia circulación. 3) No debe haber oposición dentro del plazo de quince días hábiles, contados a partir de la última publicación del acuerdo de regularización.

c) Subdivisión de unidades inmobiliarias

Este procedimiento se realiza mediante el formulario registral a que se refiere la Ley N° 27157, pudiendo formalizarse mediante escritura pública, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2010° de Código Civil, para esto deberá presentarse al registro como parte notarial únicamente el formulario registral debidamente llenado. Para la inscripción de la acumulación o subdivisión no será necesario ningún trámite administrativo, municipal o de cualquier otra clase.

d) Saneamiento del área, linderos y medidas perimétricas del terreno

Está regulado en el artículo 13° de la Ley N° 27333, que señala, que cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán determinarse o rectificarse de acuerdo con los siguientes procedimientos:

***Por mutuo acuerdo:** Mediante escritura pública por el propietario del predio y los propietarios de todos los predios colindantes, en la que éstos últimos manifiesten su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos, según corresponda.

*** Procedimiento notarial:** Se podrá tramitar como un asunto no contencioso de competencia notarial, siempre y cuando el área real del predio sea igual o inferior a la registrada en la partida. Cuando el área real es superior al registrada procederá este trámite siempre y cuando exista una certificación registral de que la mayor área no se superpone a otra registrada. Este procedimiento se tramita de conformidad con lo establecido en el Reglamento de la Ley N° 27157.

* **Procedimiento judicial:** Se tramita por el procedimiento judicial previsto en los artículos 504° y siguientes del Código Procesal Civil toda rectificación que superponga superposición de áreas o linderos, o cuando surja oposición de terceros.

10) De las Anotaciones Preventivas

10.1. Concepto y fines

En la multiplicidad de actos jurídicos y contratos hay aquellos de carácter específico, es decir, que alcanzan la plenitud sólo a partir de su inscripción y ésta, en cuanto a tiempo, es permanente. Hay otros que son sólo anotables, lo que equivale a decir que no tienen acceso pleno sino sólo perentorio, no producen consecuencia la característica de la transitoriedad, en tanto que no tiene propósito de permanencia. Puede al final, ser más o menos permanente de lo que podría resultar un asiento de inscripción, pero teóricamente por lo menos, tiene característica temporal “.

El TUO (Art. 64) consigue otorgarle una conceptualización general clara y completa cuando señala que las anotaciones preventivas 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.

10.2. Caracteres: Formales y materiales

Las características de las anotaciones preventivas pueden dividirse en dos grandes grupos; las formales y los materiales.

Caracteres formales:

- a) La anotación preventiva constituye un asiento principal, como el de la inscripción o cancelación, pero no definitivo como estos, sino provisional por ser de duración temporal limitada. Al respecto, es la ley quien señala los plazos de duración según los casos;
- b) La anotación preventiva es también un documento público y fehaciente, en cuanto a sí misma, pero no se puede decir esto en cuanto a los derechos anotados que no son garantizados por la anotación
- c) La anotación preventiva es pública, en el sentido de la publicidad formal, que tiene uno de sus mecanismos más efectivos en la anotación preventiva
- d) La anotación preventiva es un asiento medial (según Barrachina y Campussano), ya que no pone término al procedimiento Registral, sino que sirve siempre de medio para un asiento posterior. Con él puede haber:

- Una conversión en inscripción definitiva;
- Una cancelación;
- Una inscripción derivada, como pasa con una inscripción de venta en subasta Judicial a consecuencia de un embargo anotado preventivamente, aunque en estos casos también se practicará el asiento cancelatorio de la anotación.

Caracteres Materiales:

- a) La anotación carece de sustantividad, y no vale ni puede valer más de lo que valga el derecho anotado, que no se legitima por aquella; ya que la anotación preventiva se limita a asegurar temporalmente la posible efectividad del derecho anotado contra otros derechos posteriores.
- b) La anotación es eventual, ya que al no referirse a derecho reales perfectos pueden quedar sin efecto por no llegar a la excelencia necesaria para su inscripción registral.
- De esta manera, el demandante que anota su demanda puede vencer en el juicio y justificar en forma debida su derecho reclamado; pero su acción puede ser desestimada, ser absuelto el demandado y extinguirse el pretendido derecho materia de anotación preventiva.
- En el caso de que alguien tenga un título defectuoso anotado preventivamente, puede haber subsanación de defectos o no; igualmente, el anotante legatario puede no percibir su legado.
- c) La anotación preventiva es, en principio, transferible, pero solamente para algunos casos de excepción.
- d) La anotación preventiva es prescriptible pues tiene un carácter de temporalidad, al transcurrir el plazo legal de su duración, o al caducar el derecho anotado o prescribir la acción.
- Temporalmente limitada, implica que los asientos de anotación preventiva caducan, lo que hace que los efectos del asiento de anotación preventiva sea transitorio.
- De alguna manera, las anotaciones preventivas resultan un medio registral para desvirtuar, recortar o disminuir los efectos de la fe pública registral.
- La fe pública implica que, para el tercero de buena fe, la verdad oficial, la que publicita el registro, es la realidad jurídica; por eso, quien adquiere del titular registral sólo soporta las cargas y gravámenes que figuran en el registro y le son inoponibles los efectos de las acciones rescisorias, resolutorias, de nulidad ó anulabilidad que

extingan el dominio del titular registral, salvo que la causa de la frustración contractual conste en el registro.

Clasificación

A partir de un criterio práctico y en función al efecto de las anotaciones preventivas, los diferenciamos en los siguientes grupos:

Anotaciones Preventivas que aseguran las resultas de un proceso, que puede ser contencioso o no contencioso. En todo caso son todas aquellas que tienen su origen y se procesan ante el Órgano Jurisdiccional, siendo la norma aplicable el Código de Procesal Civil.

Para el efecto el Juez o el Tribunal, según sea el caso, tendrán en consideración las normas referentes al Registro, sus correlatos, es decir, dispositivos que regulan el acto o contrato materia de la anotación i, particularmente, los antecedentes y precedentes registrales. Los mandatos judiciales no serán únicamente consecuencia de lo litigado o procesado, de lo que las partes ofrecen como pruebas respecto a un determinado derecho, es indispensable, absolutamente necesario que el Juez o el Tribunal conozcan, en todos sus extremos, los antecedentes y/o precedentes registrales, con el objeto de que su resolución responda a lo publicitado por el Registro y evite afectar derechos de lo que aparece inscrito o anotado.

Se generarán graves problemas cuando las resoluciones judiciales se dictan sin conocimiento de los antecedentes registrales. El funcionario judicial actuará como un Registrador ad-hoc, premunido de las funciones que tiene el responsable registral.

b) Anotaciones Preventivas con la finalidad de asegurar y garantizar la efectividad de un derecho reconocido, pero todavía no consumado registralmente. Atinente fundamentalmente al Registro de la Propiedad Inmueble, como por ejemplo el Bloqueo Registral.

El Bloqueo Registral

Fue creada por D.L. N° 18278 del 20.05.70, modificada por D.L. N° 20198 del 30.10.73 y por la Ley N° 26481 del 15.06.95. Lo regula también los artículos 131 y 132 del

Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Institución jurídica registral de suma importancia en el tráfico inmobiliario. Es una anotación preventiva o medida precautoria que asegura la eficacia de un derecho real principal o de garantía. Se extiende en mérito a la solicitud formulada por el notario que tiene a su cargo la formalización del acto, y, a la copia certificada de la minuta respectiva; su vigencia es 60 días hábiles, contados a partir de la fecha del asiento de presentación; sin embargo, si conforme a lo dispuesto con el Art. 7º de la Ley 27755, el documento que da mérito a la inscripción es el formulario registral legalizado por notario, éste acompañará a su solicitud de bloqueo la copia del formulario registral. Su finalidad es pues reservar prioridad registral a favor de tal negocio jurídico, además de advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito siendo su fin esencial la reserva de prioridad a favor del acto o negocio referente a derechos reales realizados por personas naturales o jurídicas.

El sujeto legitimado para gestionar el bloqueo registral según el artículo 3 del decreto ley N° 18278 es el notario. El sujeto a cuyo favor se anota el bloqueo según el artículo 1 de dicho D.L. , está constituido por todas aquellas personas naturales o jurídicas que participan en los actos y contratos referente a derechos reales.

El procedimiento se norma en el artículo 3 del decreto ley 18278. Dispone que una vez recibido el documento que contiene el acto causal aún no formalizado solemnemente, el notario previa verificación de las partidas registrales correspondientes, en el término de 24 horas debe oficiar al Registro de Predios que corresponda, adjuntando copia del instrumento a efectos de la anotación del bloqueo. Es obvio que el notario actúa a solicitud de la persona natural o jurídica que participa y actúa en su representación, conforme al artículo III del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. Sobre el plazo de 24 horas, vencido el mismo, consideramos no atinente, pues ese plazo no tiene carácter perentorio, sin perjuicio de la eventual responsabilidad que corresponda por los daños y perjuicios que se deriven de su tardía rogatoria. La vigencia de la anotación de bloqueo en concordancia al artículo 2 del Decreto Ley en comento es de 60 días computados a partir del ingreso al registro; vale decir, desde su presentación a la oficina del Diario, en el que se extiende el correspondiente asiento de presentación.

Sin embargo, ¿el bloqueo realmente cierra la partida registral de manera absoluta y a todos los efectos? Entre los supuestos contenidos en la prohibición establecida en el

artículo 4 solo se menciona a los “los actos y contratos” relacionados con inmueble materia de anotación preventiva (pareciera que se estuvo pensando en la “doble venta” o en la constitución de gravámenes sin conocimiento del adquirente).

Retroacción derivada del bloqueo registral: Una vez inscrito el bloqueo, dentro del plazo de su vigencia, según el artículo 5 del D.L., sus efectos se retrotraerán a la fecha y hora del asiento de presentación. Tal efecto es reconocido en la doctrina como retroprioridad derivada de la anotación preventiva.

Caducidad de la anotación del bloqueo registral: El artículo 6 del Decreto Ley señala que el mismo caducará automáticamente al término de los 60 días sin requerirse solicitud de parte, salvo que antes de su vencimiento se produzca alguno de estos supuestos: a) Si se inscribe el acto o contrato materia del bloqueo b) Si lo solicita el contratante o los contratantes en cuyo favor se estableció el bloqueo y c) exista mandato judicial.

Para su anotación es menester se cumpla con los siguientes requisitos:

- El Notario o Fedatario, según sea el caso, recepciona el documento celebrado por las partes contratantes;
- Previa verificación de la partida o partidas registrales, el notario o fedatario, dentro de las 24 horas, oficia al Registro solicitando la anotación;
- A la solicitud deberá acompañarse, necesariamente, el documento firmado por los contratantes o la minuta pertinente;
- El título se registra en el Diario y por su mérito, el Registrador, con preferencia a otras distintas presentaciones, extiende la anotación del bloqueo en la partida correspondiente.

La anotación efectuada en la partida que corresponda, surte los efectos jurídicos siguientes:

- Realizada la inscripción definitiva, los efectos de ésta se retrotraerán a la fecha y hora del asiento de presentación del bloqueo;
- Durante los 60 días útiles, término de los efectos del bloqueo, el Registrador no podrá inscribir ni anotar ningún acto o contrato que sea contrario o incompatible a los efectos del bloqueo anotado, que sea celebrado por terceros o por los que constituyan,

amplíen o modifiquen derechos reales, salvo el referente al acto o contrato materia de la anotación preventiva;

- Los efectos de la anotación, no impiden la presentación de títulos al Diario; sin embargo, éstos no podrán ser inscritos sino a la conclusión del término de sus efectos o a la inscripción definitiva o luego que se haya levantado los efectos del bloqueo por mandato judicial;
- La inscripción podrá efectuarse únicamente cuando no exista incompatibilidad entre el acto jurídico materia del bloqueo y el título presentado con posterioridad, en todo caso, la prioridad corresponderá al título de asiento de presentación anterior.
- El plazo de vigencia del asiento de presentación de los títulos incompatibles presentados durante la vigencia del bloqueo, se suspenderá hasta que caduque el bloqueo o se inscriba el acto o derecho cuya prioridad fue reservada.
- Las anotaciones preventivas generadas a solicitud de parte, sólo procedentes para los títulos subsanables.
- Las anotaciones preventivas procedentes de las diversas instituciones registrales que no sea el Registro de la Propiedad Inmueble.

Actos y derechos susceptibles de anotación preventiva.

Sobre la materia el TUO señala expresamente los siguientes (Art. 65):

- a) Las demandas y demás medidas cautelares.
- b) Las resoluciones judiciales que no den mérito a una inscripción definitiva
- c) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse por no estar inscrito el derecho de donde emane.
- d) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse porque adolecen de derecho subsanable.
- e) Los títulos que, en cualquier caso, deben anotarse conforme a disposiciones especiales.

Los enunciados en los literales c) y d) procede únicamente en el Registro de la Propiedad Inmueble, incluido las normas de los numerales 1° al 6° del artículo 2019 del C.C.; los que se extenderán siempre a solicitud de parte. Esta naturaleza de anotación sólo es procedente si el título que contiene uno o más actos materia de inscripción ha sido observado. Con el reingreso se solicita esta especial anotación, cuya vigencia es de un

año, contado a partir de la fecha del asiento de presentación. Vencido dicho plazo caduca de pleno derecho. Esta institución jurídica registral, es una de las reglas novedosas y de efectos inmediatos que tiene el TUO, y que resuelve infinidad de casos, pues el hecho de que haya sido observado el título, sea porque adolece de defecto subsanable o su inscripción no pudiera realizarse por existir un obstáculo que emane de la partida registral, se extenderá el asiento respectivo con efectos perentorios de 365 días, lapso que la norma considera suficiente para que dentro de él, extra registralmente, se subsanen dichas observaciones, pero que, al haberse anotado, ha puesto en conocimiento de terceros tal situación jurídica; vale decir, se otorga publicidad a defectos de carácter subsanable que advirtió el Registrador, quien, al extender la anotación preventiva deberá consignar expresa y claramente:

- I) El carácter de anotación
- II) El defecto que motiva su extensión,
- III) El plazo de caducidad,
- IV) La indicación de que vencido el mismo no surtirá ningún efecto, y
- V) De cualquier otra precisión que impida que los terceros sean inducidos a error.

En cuanto al supuesto del literal c), la anotación preventiva sólo procede cuando se haya acreditado el derecho no inscrito del otorgante a la fecha del asiento de presentación, mediante el respectivo contrato confirma legalizada notarialmente. En defecto de éste, conforme señala el inciso c) del artículo 65 del TUO, se podrá presentar copia legalizada notarialmente del respectivo contrato o declaración jurada del solicitante, en el sentido que el otorgante del acto adquirió su derecho del titular registral. En estos casos, el Registrador notificará al titular registral que se ha practicado la anotación preventiva. En cualquier momento, durante la vigencia de la anotación preventiva, el titular registral podrá solicitar su cancelación, debiendo contener su solicitud la declaración jurada con firmas legalizadas notarialmente en el sentido que él no realizó transferencia alguna a favor del otorgante del acto o derecho anotado. Por el sólo mérito de esta solicitud, el Registrador procederá a cancelar la anotación preventiva, aún cuando no hubiera transcurrido el plazo de un año que se ha señalado.

No procede la anotación preventiva sustentada en otra anotación preventiva de la misma naturaleza.

Diferencias entre inscripción y anotación

Son variadas las diferencias que se advierten entre las inscripciones y las anotaciones preventivas, tenemos las siguientes, entre otras:

- Por la razón de lo que publican
- Por su temporalidad, en general
- Por el título documental que se presenta al Registro
- Por su adaptabilidad a todos los asientos practicables en éste
- Por sus circunstancias formales.

El asiento de inscripción publicita, en forma general, derechos reales o gravámenes de carácter real inmobiliario y sólo por excepción derechos personales, como los casos de contratos de arrendamiento y opción de compra. En cambio, la anotación preventiva publicita, indistintamente, derechos reales y personales, así como situaciones jurídicas de mera proyección inmobiliaria.

El asiento de inscripción es de duración indefinida, pues en él la caducidad del asiento es hasta cierto punto excepcional. Contrariamente la anotación preventiva la regla es su caducidad y sólo la de carácter judicial puede mantener sus efectos hasta y únicamente que otro mandato judicial lo levante.

El asiento de inscripción se extiende a base de titulación pública en tanto hay anotaciones, como por ejemplo el bloqueo, que se aplica en virtud de petitorio y recaudando el documento privado respectivo.

Dada la diferencia entre las anotaciones preventivas y las inscripciones, agregaremos también las siguientes diferencias de fondo y de forma.

Diferencias de fondo:

- a. Las inscripciones publican siempre derechos reales perfectos. Las anotaciones preventivas pueden referirse tanto a derechos reales como a derechos personales.

- b. Las inscripciones tienen siempre un contenido positivo. Las anotaciones preventivas pueden tener carácter negativo; siendo éste el caso de la anotación de un título con faltas subsanables que pretenda una cancelación.
- c. Los asientos de inscripciones son, en principio, permanentes. Las anotaciones preventivas son, por su propia naturaleza, de duración limitada.

Diferencias de forma:

- a. Las inscripciones y las anotaciones, en muchos sistemas Registrales se diferencian por que unos son en letras y otros en guarismos.
- b. Las inscripciones deben expresar determinadas circunstancias, bajo pena de nulidad.

La anotación preventiva de embargo

El embargo, conforme lo conceptúa el C.P.C., es la afectación jurídica de un bien o derecho del presunto obligado, aunque se encuentre en posesión de tercero, con las reservas que para este supuesto señale la ley (Art. 642). Es una medida cautelar tendente a asegurar la efectivización de una obligación, afectando bienes muebles o inmuebles determinados que correspondan al deudor. Es pues su finalidad la de impedir que el deudor burle el cumplimiento de una obligación asumida, asegure, además, determinada decisión jurisdiccional y su consecuente ejecución. El argentino Ángel A. Frontini y otros en ²⁷, dice que “ se puede denominar embargo a la afectación que se realiza por orden judicial, a uno o varios bienes de quien sea deudor, o bien presunto deudor, al pago del crédito sobre que versa la ejecución, o de un crédito que se reclama o que ha de ser reclamado en un proceso”.

Tanto el Código de Procedimientos Civiles ya derogado por el vigente Código Procesal Civil y los artículos 65, Inc. a) del TUO y 123 al 127 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, norman sobre las anotaciones de embargos, su procedencia y cancelación; los embargos preventivos y los embargos definitivos, distinción ésta que el vigente Código Procesal Civil lo ha suprimido. Estando a que numerosas inscripciones se han realizado a mérito del derogado CPC y del indicado Reglamento de las inscripciones derogado, se acepta tal distinción.

²⁷ Angel A. Frontini y otros en “Medidas Cautelares y Bloqueo Registral” (Revista Notarial N° 892, Buenos Aires).

Las anotaciones preventivas se extenderán en virtud de los partes judiciales que contengan el auto del juez decretando el embargo, la diligencia de éste, con expresión de la suma por la que se ha trabado y el decreto mandándolo anotar en el registro. El embargante que obtenga anotación a su favor, será preferido en cuanto a los bienes anotados, a los que tengan contra el mismo deudor otro crédito contraído después de extendida dicha anotación, siempre que el bien embargado sea del deudor en la fecha de la anotación.

Para determinados teóricos existen tres clases de embargo, a saber:

- El preventivo, que constituye una medida cautelar que como tal debe reunir los requisitos
- de verosimilitud del derecho, peligro en la demora y contra cautela;
- El ejecutivo, surge de los títulos que la ley reconoce como tales; y
- El ejecutorio, que se da ante una sentencia ejecutoriada.

Nuestra ley señala que es posible la anotación preventiva de estos tres tipos de embargo, fusionando los dos últimos en una sola denominación: embargos definitivos.

El profesor sanmarquino ELVITO A. RODRIGUEZ DOMINGUEZ,²⁸ en su “Manual de Derecho Procesal Civil”, define al embargo definitivo como “... aquel que tenía por finalidad proveer el cumplimiento de la obligación que se reclama en el proceso. En consecuencia, el embargo definitivo conduce el remate de los bienes afectados”

Embargo preventivo

Es el que tenía por objeto asegurar el resultado de un juicio por promoverse o ya promovido, sea cual fuere su estado y naturaleza (Art. 223 del C. de P.C.). El embargo preventivo no conduce al remate del bien o bienes afectados, los que quedan sujetos a depósito o intervención hasta que se decrete como definitivo en el procedimiento que corresponda (Art. 239 del C. de P.C.). Para que se decrete el embargo preventivo se requería:

²⁸ Elvito Rodríguez Domínguez.. “Manual de Derecho Procesal Civil” Lima -1999, pág. 276.

- Que la solicitud se funde en instrumento o actuados judiciales que acrediten verosíblemente la existencia de la obligación;
- Que la obligación no se encuentre suficientemente garantizada; y
- Cuando se solicitaba fuera de juicio, se requería además que se preste fianza u otra garantía suficiente a juicio del Juez, por las costas, daños y perjuicios que se causen y por las multas a que haya lugar (Arts. 227 y 228 del C. de P.C.)

Embargo definitivo

Es aquel que tenía por finalidad proveer al cumplimiento de la obligación que se reclama en el proceso. En consecuencia, el embargo definitivo conduce al remate de los bienes afectados.

Es pues un gravamen cuya finalidad consistía en dar efectividad a la sentencia expedida en un proceso, que generalmente suponía la venta en remate o subasta pública, haciéndosele pago al acreedor y dejando los remanentes - si los hubieran - en manos del deudor.

Procedimiento de la anotación de embargo.- La oportunidad de la solicitud era diferente tratándose de un embargo preventivo o de un embargo definitivo. El embargo preventivo se podía solicitar antes de iniciarse el proceso judicial o durante él; en cambio el embargo definitivo se hacía con la sentencia y con posterioridad.

Bienes sobre los que recaen las anotaciones preventivas

Las anotaciones preventivas de embargo recaerán sobre los inmuebles especificados en el oficio del juez. Estas anotaciones preventivas solo podrán afectar a los bienes inmuebles inscritos en propiedad o copropiedad, y no a los inmuebles registrados en otros derechos reales; la razón está en que el embargo, aun anotado preventivamente, puede derivar en una venta judicial- si es que la anotación preventiva llega a inscribirse-, siendo menester que el titular del derecho que recae sobre el inmueble tenga la facultad de enajenarlo y disponer de él. Como sabemos, la disposición no se da en otros derechos reales distintos a la propiedad o copropiedad.

Además, algunas leyes especiales pueden impedir la anotación preventiva de inmuebles que no están sujetos a embargo.

Efectos de las anotaciones de embargo

Con el embargo existe una afección. Esta afección se dirige a dos supuestos: La venta judicial y la enajenación particular.

La venta judicial.

Al producirse la venta judicial, el embargo recae sobre el precio de ella, que ocupa jurídicamente su lugar; Se produce una sustitución real de garantía. PEREZ LASALA²⁹ dice: " En la práctica, los embargos se levantan al solo efecto de escriturar la transmisión, ya que el adquirente en un remate público debe recibir el bien libre toda carga. Pero es lo cierto que tales levantamientos al solo efecto de escriturar crean en el Registro de la Propiedad situaciones imprecisas y perturbadoras, si no se comunica al Registro el otorgamiento de la escritura o el no otorgamiento definitivo de ella. Por ello, el juzgado debe disponer, o la cancelación definitiva del gravamen inmediatamente que la escritura se haya efectuado, o la cancelación del levantamiento provisional del embargo cuando la escrituración hubiese quedado sin efecto. No hay razón, en el primer caso, para dejar vigente la anotación de embargo en los índices y protocolos del Registro; ni en el segundo, cuando la escritura no se realice, para que permanezcan levantado provisionalmente el embargo, cuando lo que corresponde es dejar anotado el gravamen ...".

La enajenación privada

En el caso de la venta privada, los efectos jurídicos del embargo permiten enajenar el bien embargado sin autorización judicial y aun frente a la oposición del acreedor ejecutante. Y es que el embargo no impide la disposición de los bienes.

PEREZ LASALA señala que el embargo supone una facultad procesal a recibir el producto de la realización de los bienes afectados. El derecho del ejecutante subsistirá incólume aunque los bienes afectados pasen a poder de otras personas; no por eso la ejecución dejará de estar garantizada, ya que los bienes inmuebles son de imposible ocultación y de difícil destrucción. El embargo recaerá sobre el bien aunque su propietario sea posteriormente un tercero. Si el bien se transfiere a un tercero, será siempre con el

²⁹ Pérez Lasala, S.L. "Derecho Inmobiliario Registral"
Bs. As, 1965.

gravamen constituido. De esta manera, la anotación preventiva de embargo supone la limitación del poder dispositivo del deudor en el sentido de que él no podrá enajenar el bien libremente, es decir, sin la carga del embargo; sin que se limite el derecho de disposición.

Anotación de embargos u órdenes de inhibición sobre bienes en las oficinas registrales solicitadas por fiscales.

La Ley N° 27379 establece providencias excepcionales de limitación de derechos en investigaciones preliminares y norma que el Juez Penal ordene el embargo u orden de inhibición para disponer o gravar bienes del investigado, por un periodo de 15 días, prorrogables a otros tantos, los que se inscribirán en los Registros si fuera pertinente. Establece así mismo que el Fiscal Provincial competente bajo su responsabilidad será el encargado de ejecutar las medidas limitativas de derechos como la de embargos u órdenes de inhibición de conformidad al mandato judicial del caso.

Es tanto a la premura de las aludidas diligencias y el interés público que la origina, mediante Resolución N° 075-2001-SUNARP-SN del 21/03/01, se regula un adecuado procedimiento que se ejecutará bajo responsabilidad de las Jefaturas de las Oficinas Registrales y del personal operativo interviniente, incluso utilizando técnicas como el fax y términos perentorios que se aplicaran en todas las oficinas registrales del país. En el caso de Lima y Callao sólo será de aplicación cuando los pedidos de inscripción no se refieran exclusivamente a determinados bienes que estarían inscritos en la sede de Lima y Callao.

Anotaciones preventivas de demandas

Nuestras disposiciones regulan en el sentido de que las anotaciones preventivas de las demandas serán aquellas que a juicio del Juez se refieran a actos inscribibles. Precisamos, que la norma se refiere a que el Juez decidirá si respecto a una acción procede o no su anotación. Esta libertad de juicio, de criterio, se encuentra supeditada a que el acto o actos materia del proceso sean inscribibles; para el efecto no sólo tendrá en consideración las normas aplicables sino también los antecedentes y precedentes registrales. El Art. 2019 del C.C, In. 7, se refiere a " los embargos y demandas verosíblemente acreditados", es

decir, la evaluación valorativa jurídica que realiza el juez será verosímil, entendida ésta como verdadero, vale decir, la de aplicar la norma adecuada y considerar los precedentes y antecedentes registrales, con el fin de evitar anotaciones que pueden resultar abusivas, extralimitadas y que puedan producir daño del titular del derecho inscrito, si fuere el caso.

La anotación preventiva de demanda, conocida como anotación de *litis*, es una medida de carácter cautelar i sirve para asegurar el cumplimiento de las decisiones judiciales. Por esta anotación preventiva se hace conocer a los terceros de la existencia de un litigio sobre un bien inmueble.

Las demandas anotadas no se refieren a un derecho real ya existente, sino a una vocación de derecho real, a un *ius ad rem*, o derecho real en potencia que podrá concluir con la adjudicación, modificación o extinción del derecho real; se busca asegurar una pretensión personal encaminada a provocar una modificación jurídica real.

Estas anotaciones se dan en los casos de demandas de escrituración y también sobre la revocación de la compra-venta de un inmueble.

Presupuestos para la procedencia de la anotación preventiva de demanda

Existen tres presupuestos genéricos para las medidas cautelares, los que a continuación se mencionan someramente:

1.- Anotaciones preventivas que aseguran un derecho eventual, surgido extrajudicialmente, respecto a contratos y en general actos jurídicos agotables.

El tercer párrafo del Art 66 del TUO, en su tercer apartado, dispone que no proceda la anotación preventiva sustentada en otra anotación preventiva de la misma naturaleza. Tampoco procede cuando el Registrador haya planteado tacha sustantiva, ni cuando el instrumento que da mérito a la inscripción no preexiste a la fecha del asiento de presentación.

El hecho que se haya extendido una anotación preventiva no determina la imposibilidad de extender asientos registrales relacionados con los actos y derechos publicitados en la partida, salvo que del contenido mismo de la anotación preventiva o la disposición normativa que la regula establezca expresamente lo contrario.

Cuando la inscripción no pueda hacerse por no estar inscrito el derecho de donde emane la transmisión o el gravamen, mandato que da lugar que esta clase de anotaciones sea un universo, sólo procedente a solicitud expresa del interesado. Los registradores, al menos un gran número de ellos, solicitan además la legalización de la firma del peticionante.

Las anotaciones se extenderán en la partida respectiva del predio o de la inscripción de cualquier otro derecho. No procede la apertura de partida especial para anotación del embargo sobre inmueble no inmatriculado, dispone el Art. 123 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Sobre la materia Art. 81 del Reglamento de 1968 era más flexible y adecuado a las actuales circunstancias, cuando señalaba: “Las anotaciones preventivas se extenderán en la partida respectiva de cada finca en el Registro de Propiedad, con los requisitos puntualizados en el Art. 44 en cuanto sean aplicables; y cuando no esté inscrito la finca se abrirá en el libro respectivo, partida especial. Cuando la anotación proceda de resolución judicial, se transcribirá además ésta, expresando en todo caso los nombres del juez y del escribano”.

Las anotaciones preventivas, en principio, no impedían la enajenación o gravamen del bien. El Art. 67 del TUO regula: “La existencia de una anotación preventiva no determina la imposibilidad de extender asientos registrales relacionados con los actos y derechos publicitados en la partida registral, salvo que el contenido mismo de la anotación preventiva o la disposición normativa que la regula establezca expresamente lo contrario.”; de modo, que pueden ser enajenados o gravados, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya extendido la anotación.

El C.P.C. en su Art. 656, precisa que anotado el embargo no impide la enajenación del bien pero el sucesor asume la carga hasta por el monto inscrito.

2.- Anotaciones preventivas que aseguran los efectos de un título defectuoso, de carácter subsanable, de no ser así no procede su anotación. Los títulos insubsanables son aquellos que producen la nulidad del acto o contrato y que no son inscribibles y por lo mismo no son agotables. En el Procedimiento Registral los títulos subsanables se denominan observaciones y las insubsanables tachas. Los títulos materia de tachas no son agotables.

Los Arts. 83 y 84 del Reglamento de las Inscripciones regulaban las anotaciones por defectos subsanables. El Arte. 83 decía textualmente:

“Son faltas subsanables de los títulos presentados para inscripción o para anotación preventiva, las que afecten la validez del mismo título, sin producir necesariamente la nulidad de la obligación en ellos constituida.

Si un título contiene alguna de estas faltas, el Registrador suspenderá la inscripción, y extenderá la anotación preventiva, caso de que la solicite el que presentó el título.

Cuando a juicio del Registrador la falta no es subsanable, denegará la inscripción”

El Art. 84 expresaba a la letra: “Cuando se extienda anotación preventiva a causa de no ser posible la inscripción por falta de algún requisito subsanable puede exigir el interesado que el Registrador le de copia de la anotación, autorizada con su firma, y expresando en ella si hay o no, pendientes de Registro algunos otros títulos relativos al mismo inmueble, y cuáles son esos títulos caso de haberlos”

Hemos expresado que los defectos insubsanables provocan la denegación del asiento solicitado; en cambio, existiendo defectos subsanables, se extenderá el Asiento de Presentación en el Libro Diario y se suspenderá la inscripción temporalmente hasta cuando se subsanen tales faltas. Es en esta circunstancia en que se puede petitionar la anotación preventiva del título, en forma expresa. Hecha la anotación, sus efectos serán las siguientes:

- Publicidad frente a terceros
- Impedirá la dilación o postergación de los efectos del título si éste, una vez subsanado, consigue la inscripción.

Los efectos jurídicos se retrotraerán a la fecha del Asiento de Presentación en el caso de que se haya inscrito definitivamente. Es el fundamento en esta clase de anotaciones, pues, más que cumplir un efecto inmediato, actual, logra un efecto que transcurre en el tiempo.

El Art. 2019 del C.C. norma cuales son los actos y contratos que tienen acogida en el Registro de la Propiedad Inmueble, precisándose en sus nueve incisos que en él aparecen. Sin embargo, es necesario aclarar que este Registro tiene alrededor de 120 actos

inscribibles y cuya normatividad se encuentra dispersa en las correspondientes normas que resultan sus correlatos.

El Art. 2020 del código acotado, regula que será el reglamento correspondiente que indicará los casos en que los actos y contratos a que se refiere el Art. 2019 son materia de anotación preventiva. La norma tiene su antecedente en el Art. 1043 del C.C. de 1936. El Art. 64 y siguiente ya comentados, cumple con tal exigencia.

Las anotaciones del Registro Mercantil, se encuentran reguladas en la nueva Ley General de Sociedades y el reglamento del registro Mercantil, vigente en todo aquello que no contraríe lo regulado en la Ley N° 26887.

Efectos de las anotaciones preventivas.

Los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán ser enajenados o gravados, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se ha hecho la anotación. El caso típico de la anotación de embargo, ésta no coacta la facultad dispositiva del titular.

No es aplicable esta regla de enajenabilidad, tratándose de las siguientes anotaciones preventivas:

1. Anotaciones preventivas de prohibición de enajenar. Reserva de dominio. Esta impide toda inscripción de los actos de enajenación o gravamen de los bienes anotados otorgados durante la vigencia de la anotación.
2. Anotaciones preventivas por defectos subsanables del título
3. Anotaciones de derecho hereditario

Estas anotaciones provocan el cierre de la partida, porque la reacción básica anotada acapara toda titularidad del inmueble o derecho real objeto de la anotación.

Otra excepción del derecho de enajenabilidad es el bloqueo, pues, mientras esté vigente esta anotación preventiva, el inmueble sobre el que pesa no podrá ser enajenado, gravado ni inscribirse ningún acto ni contrato respecto a él.

Extinción de las inscripciones y de las anotaciones preventivas.

Salvo disposición expresa en contrario, las inscripciones se extinguen respecto de terceros a partir de la cancelación del asiento pertinente; sin perjuicio que la inscripción de actos o derechos posteriores puedan modificar o sustituir los efectos de los asientos precedentes; en tanto que las anotaciones preventivas se extinguen sea por caducidad que se genera en el tiempo o por su mutación en inscripción definitiva.

La cancelación de ambas es de carácter parcial o total. Son totales en las siguientes situaciones:

- a) En el supuesto de la extinción total del bien, de la persona jurídica de ser el caso o de los derechos inscritos;
- b) Al declararse la nulidad del título en cuya virtud se hayan extendido;
- c) Cuando se declara la nulidad de cualquiera de ellos por la carencia de algunos requisitos esenciales establecidos en el reglamento correspondiente, sin perjuicio de los supuestos de rectificación de asientos previstos en el mismo Reglamento;
- d) Cuando por expreso mandato de la ley o por el transcurso del tiempo establecido en norma, se haya producido su caducidad;
- e) Cuando por disposición especial se establezcan otros supuestos de cancelación disímiles a los predichos en los literales precedentes.

Pero también se podrá cancelarse a petición de parte o de oficio, cuando contengan actos que no consten en los títulos que sirvieron como sustento de las inscripciones o anotaciones sin hallarse comprendidos en la rogatoria de inscripción; o sean canceladas en mérito a la resolución pertinente que expida la jefatura de la oficina registral respectiva, previa investigación del órgano competente, en los supuestos que se comprueben la inexistencia del asiento de presentación del título que debería sustentarlas o la denegatoria de inscripción del título correspondiente.

Inoponibilidad de la cancelación y acreditación de la extinción del derecho

El tercero registral amparado por el art. 2014 del C.C. no se perjudica por la cancelación de la inscripción o anotación; así como tampoco perjudicará la inscripción de los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento cancelatorio. La extinción del derecho inscrito se acreditará mediante la presentación de título suficiente, o cuando del mismo asiento o título archivado se indique que la extinción se ha producido de pleno derecho.

Cancelación por nulidad de título

Cancelado el título que sustentó la inscripción o anotación, como consecuencia se cancelará la inscripción o anotación extendidas en las partidas del caso. La resolución judicial firme que declare la nulidad aludida será título suficiente para la cancelación del asiento respectivo. La cancelación parcial es procedente cuando el derecho inscrito o anotado se reduce o modifica.

Mandato judicial de cancelación y cancelación de asientos extendidos por mandato judicial.

En los supuestos que se requiera la participación del titular del derecho para que proceda la cancelación del asiento y aquél se negare, el interesado puede petitionarlo judicialmente. Las inscripciones y anotaciones preventivas extendidas en virtud de mandato judicial se cancelarán únicamente por otro mandato judicial.

Extinción de pleno derecho

Sucedo cuando opera la caducidad.; sin embargo, sin perjuicio de ello, el Registrador actuará de oficio, extendiendo los asientos de cancelación pertinentes, excepto en los supuestos que por disposición específica se requiera solicitud de parte.

Efectos de la cancelación de asientos

En la materia, la cancelación de un asiento extingue el acto o derecho que contiene; es por ello que al extender el asiento, el Registrador debe consignar en la partida, necesariamente, el asiento que se cancela; el acto o derecho que por la cancelación queda sin efecto; la causa de la cancelación, salvo cuando se trate de garantías reales, en cuyo caso, a efectos de cancelar el asiento respectivo, será suficiente la sola manifestación de voluntad en ese sentido del titular de la garantía real; en los casos de cancelación parcial,

precisará además la reducción o modificación realizada; y las demás exigencias precisados en el Art. 50 y siguientes del TUO, en cuanto sean aplicables.

Nulidad del asiento de cancelación

Es nula la cancelación de una inscripción o anotación, cuando no se han consignado en la partida las exigencias expresadas en el acápite anterior y su rectificación no sea posible con arreglo a lo dispuesto en el Título VI del TUO que regula respecto a la Inexactitud Registral y su Rectificación.

Cancelación por declaración judicial de invalidez

La declaración de invalidez de las inscripciones únicamente puede ser ordenada por el órgano jurisdiccional; por tanto, la persona que tenga legítimo interés y cuyo derecho haya sido lesionado por una inscripción nula o anulable, está expedito su derecho para solicitar judicialmente la declaración de invalidez de tal inscripción y, si así fuera la situación, solicitar la cancelación del asiento en mérito de la resolución judicial que declare la invalidez.

Tanto la extinción de las inscripciones como de las anotaciones preventivas, se encuentran expresamente ordenados en los artículos 91 al 107 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.³⁰

1.3.- INVESTIGACIONES

1.3.1.- Antecedentes Teóricos

Se ha buscado información sobre las investigaciones existentes en las diferentes universidades y centros de Educación Superior de Lima y Buenos Aires, relacionados al tema de investigación; y, no se ha halló ninguna investigación, que esté orientado a los fines propuestos en el presente examen, motivo por el que reúne las condiciones para ser calificada como **inédita**.

1.3.2.- Delimitaciones en la investigación

a) Delimitación Espacial

El presente trabajo se realizó a nivel de los abogados que laboran en los

³⁰ Importantes aportes se ha tenido en esta materia del Dr. Carlos Centeno Abarca, ex alumno de la Facultad de Derecho de la UNMSM, hoy Registrador Público de Lima.

Registros de la Propiedad Inmobiliaria de Lima y de Buenos Aires.

b) Delimitación Temporal

El periodo calendario en el que se efectuó el estudio, comprendió los meses de Enero 2006 a Diciembre de 2007.

c) Delimitación Social

Comprendió a los profesionales del Derecho que laboran en los Registros de la Propiedad Inmobiliaria de Lima y Buenos Aires, como funcionarios o asesores legales.

1.3.3.- Formulación del Problema

a) Problema Principal

¿Cuál es el resultado del estudio comparativo de los efectos jurídicos de los sistemas registrales inmobiliarios de Lima y Buenos Aires?

d) Problemas Secundarios:

- ¿Cuáles son los efectos jurídicos del sistema registral inmobiliario que se aplica en Lima?
- ¿Cuáles son los efectos jurídicos del sistema registral inmobiliario que se aplica en Buenos Aires

1.3.4.- Objetivo de la Investigación

a) **Objetivo General**

Conocer el resultado del estudio comparativo de los sistemas registrales inmobiliarios de Lima y Buenos Aires.

b) **Objetivos específicos**

- * Conocer los efectos jurídicos del sistema registral inmobiliario que se aplica en Lima.
- * conocer los efectos jurídicos del sistema registral inmobiliario que se aplica en Buenos Aires.

1.3.5.- Hipótesis de la investigación

a) **Hipótesis general**

El estudio comparativo de los sistemas registrales inmobiliarios de Lima y Buenos Aires, evidencia ventajas del sistema aplicado en Buenos Aires.

b) **Hipótesis Específica:**

- 1) El sistema registral inmobiliario que se aplica en Lima, evidencian mayores desventajas que ventajas.
- 2) El sistema registral inmobiliario que se aplica en Buenos Aires, evidencia mayores ventajas que desventajas.

1.3.6.- Variables e indicadores de la investigación

Variable interviniente x

Sistema registral inmobiliario que se aplica en Lima.

Indicadores:

- a) Sistema inmobiliario declarativo
- b) Sistema inmobiliario obligatorio

Variable dependiente

Sistema registral inmobiliario que se aplica en Buenos Aires.

Indicadores:

El sistema inmobiliario constitutivo

1.3.7.- Tipo y nivel de investigación

i. TIPO DE INVESTIGACIÓN

El presente estudio reúne las características para ser calificada como una Investigación Cualitativa.

ii. Nivel de investigación

La presente investigación reúne las características para ser calificada dentro del nivel de investigación **Descriptivo**.

1.3.8.- Método y diseño de la investigación

a) METODO

En la presente investigación se han empleado los métodos descriptivo, explicativo, comparativo y de análisis y síntesis.

b) DISEÑO

La investigación empleará el siguiente diseño:

Ox Oy

Donde:

Ox Observación de los efectos de la Variable X

Oy Observación de los efectos de la Variable Y

1.3.9.- Población y muestra de la investigación

a) POBLACIÓN

La población objeto del estudio estará conformada por los Abogados que laboran en los Registros Inmobiliarios de Lima y Buenos Aires.

LIMA : 100

BUENOS AIRES : 100

b) MUESTRA

Para los efectos de la presente investigación se ha trabajado con una muestra que corresponde al 50% de la población total, lo que nos da un nivel de error del 2%, según la fórmula para estimar proporciones cuando la población es conocida.

1.3.10.- Técnicas e instrumentos de recolección de datos:

a) TECNICAS

Las principales técnicas que se emplearon para efectuar el estudio cuyos resultados se aparecen en el presente documento, fueron: La **encuesta** y el **análisis documental**.

b) INSTRUMENTOS

Los Instrumentos utilizados, fueron el Cuestionario de Encuesta y la Tabla de Análisis de Documental, las fichas y la comparación de datos estadísticos.

1.3.11.- PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS

Para asegurar los mejores resultados en la investigación, se emplearon la Codificación, la tabulación, que permitió procesar los datos en tablas y gráficos, que facilitan las conclusiones parciales y la comparación entre las variables de estudio.

1.3.12.- JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACIÓN

* JUSTIFICACIÓN

El estudio se justifica en razón de su necesidad en el campo jurídico, ya que es importante para los efectos de mejorar los sistemas registrales inmobiliarios que tenemos en el Perú, el estudio comparativo fáctico, con otros modelos del derecho comparado, a fin de poder proponer algunas mejoras en beneficio de todos los peruanos.

***IMPORTANCIA**

Los conocimientos objetivos y ciertos que se han obtenido a través del presente trabajo, sirven de base sólida para hacer la propuesta que se presenta como aplicación práctica y útil de conocimiento obtenido, en beneficio de todos los peruanos.

1.4.- MARCO CONCEPTUAL

Definiciones de términos básicos del estudio y las definiciones conceptuales de las variables de estudio:

ASIENTO.- Formalidad o solemnidad consignada en los libros, fichas u hoja electrónica del Registro, sobre hechos, actos y contratos que por su naturaleza tienen acceso al mismo, en cuyo pie firma el Registrador. Se presentan en las siguientes modalidades: **Asiento de Presentación** con el que se inicia el Procedimiento Registral; **Asiento de Inscripción**, datos de trascendencia jurídica que el Registrador extrae del título materia de solicitud de inscripción y que en resumen consigna en la partida; **Asiento de Anotación Preventiva**, referente a las inscripciones con efectos provisionales; **Asiento de Cancelación**, cuando deja sin efecto los gravámenes o cargas; **Asiento o Nota Marginal**, cuando se consigna determinados hechos, derechos, circunstancias, advertencias y referencias que en los tomos toma el nombre de nota marginal.

Sobre la **INSCRIPCIÓN.-** El Registrador Público extiende asientos dentro de una partida registral que originará la historia jurídica del acto desarrollado, de efecto definitivo y de carácter positivo que se materializa en tomos, fichas mecánicas y partidas electrónicas, haciéndose constatar de un modo completo la constitución, declaración, transmisión, extinción, modificación o limitación de un derecho. **Las inscripciones se realizan en mérito:** A) Escritura Pública (Parte notarial); B) Formulario Registral

(Ley 27755, art.7º); C) Mandato judicial (Partes judiciales); D) Resolución administrativa expedida por funcionario autorizado de la institución que conserva en su poder la matriz.

BIENES INMUEBLES.- El C.C. enumera que son bienes inmuebles el suelo, sobresuelo y subsuelo; el mar, los lagos, los ríos, manantiales, las corrientes de aguas vivas o estanciales, las minas, canteras, depósitos de hidrocarburos; los diques y muelles; las concesiones para explotar servicios públicos; las concesiones mineras obtenidas por particulares; los derechos sobre inmuebles inscritos en el registro; los demás bienes a las que la ley les confiere tal calidad.

DERECHO REALES.- Son aquellos que establecen relación directa e inmediata entre el titular del derecho y la cosa o bien objeto del derecho.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.- Institución estatal aprobado en el Congreso el 15 de noviembre de 1887, promulgado el 28 de enero de 1888 y reglamentada el 10 de julio de 1889 con dicha denominación; es decir, 19 meses después de su aprobación en el Congreso y 17 de su promulgación formal y en el que también se inscriben derechos reales distintos al de propiedad, incluso derechos obligacionales o personales. Esencial en la protección del dominio y demás derechos reales a cargo de la SUNARP, difundida en asientos que constituyen las partidas registrales que se abren por cada predio o finca, e los que se anota preventivamente o se inscribe la creación, modificación, transmisión y extinción de derechos, los mismos que los publicita sustantiva como formalmente. Es integrante del SINARP, Sistema Nacional de los Registros Públicos, comprende a su vez, los Registros de Concesiones para Explotar Servicios Públicos y el Registro Público de Minería.

SISTEMA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (SINARP) y SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP).- Mediante Ley N° 26366 del 16/10/1994 se crean ambas entidades. El primero tiene la finalidad mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función

registral en todo el país, vinculándose a todos los registros denominados jurídicos de aquellos regulados por el C.C. y por leyes especiales, así como de los sectores públicos y el Segundo como un organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia, ENTE RECTOR del SINARP.

PROPIEDAD PREDIAL.- La propiedad del predio o finca “... se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho.

La propiedad del subsuelo no comprende los recursos naturales, los yacimiento y restos arqueológicos, ni otros bienes regidos por leyes especiales” (Art. 954 del C.C.)

REGISTRO DE PREDIOS.- Integrante del Registro de la Propiedad Inmueble, en los que se inscriben los actos y derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el Art. 2019 del C.C., normas administrativas y demás reglas especiales, referentes a predios rurales o urbanos.

Por cada predio se abre una partida registral, en el cual se extenderá todas las inscripciones que le correspondan. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente que en su conjunto constituyen la historia jurídica del predio. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, asignándoles una numeración correlativa, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro. Fue creado por Ley N° 27755 del 14/06/2002.

RESTRICCIONES INSCRIPTORIAS DEL MODELO DECLARATIVO.- Son las limitaciones o dificultades que genera el sistema que no permite una inscripción fluida y oportuna de actos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.

PARTIDA REGISTRAL.- Es el Folio, constituido por ASIENTOS, en el que se consignará la historia jurídica de un predio, de una finca o de una unidad inmobiliaria.

PROCEDIMIENTO REGISTRAL.- A partir de la solicitud de una inscripción o de una anotación de un título, mediante la extensión del Asiento de Presentación, hasta tanto el Registro resuelva el petitorio acogiénolo, suspendiénolo a determinada condición o denegando el pedido, se generan un conjunto de actos sucesivos o encadenados que denominamos Procedimiento Registral. Sucede en sus dos instancias: Primera Instancia el Registrador, Segunda Instancia el Tribunal Registral.

SISTEMA O MODELO DECLARATIVO DE LA INSCRIPCIÓN.- Por el que se reconoce la preexistencia extra-registral de los derechos, de los que toma razón el Registro para su inscripción y publicidad y otros efectos regulados por ley. La inscripción no tiene carácter obligatorio, se inscribe para publicitar lo inscrito y obtener seguridad jurídica. Determinados doctrinarios lo denomina Modelo o Sistema **Potestativo**.

SISTEMA O MODELO CONSTITUTIVO.- No se admite la existencia de un acto si éste no se encuentra inscrito, resultando la inscripción un elemento de validez del acto o negocio jurídico. La doctrina lo considera como el modelo más perfecto.

SISTEMA O MODELO OBLIGATORIO DE LA INSCRIPCIÓN.- Donde los efectos también se generan por actos realizados extra-registralmente, pero se establecen sanciones para quienes no cumplen con inscribirlos conforme a mandato expreso de la ley. Si bien no sanea el título por el hecho de la inscripción, la publicidad que el registro otorga hace que goce de sólida seguridad jurídica.

CAPÍTULO II

EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES

CAPÍTULO II

EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.-

2.1.1.- Descripción de la realidad problemática.

Por los efectos jurídicos que producen, en general, en el mundo contemporáneo, se conocen tres modelos o sistemas de inscripción inmobiliaria o de bienes inmuebles o bienes prediales:

- a) El **Declarativo**, por el cual se **reconoce la preexistencia extra - registral de los derechos**, de los que el Registro toma razón para su publicidad y otros efectos regulados por ley. La inscripción no tiene carácter obligatorio, se inscribe para publicitar lo inscrito y obtener plena seguridad jurídica. Determinados autores señalan que en este sistema la inscripción tiene carácter facultativo.
- b) El **Constitutivo**, mediante el cual **no se admite la existencia de un acto si éste no se encuentra inscrito**, resultando la inscripción un elemento de validez del acto o negocio jurídico. La doctrina lo considera como el modelo más perfecto.
- c) El **Obligatorio**, donde **los efectos también se generan por actos realizados extra registralmente, pero se establecen sanciones para quienes no cumplen con inscribirlos** conforme a mandato expreso de la Ley. Si bien no se sana el título por el hecho de la inscripción, la publicidad que el registro otorga hace que goce de sólida seguridad jurídica.

En el **Registro de la Propiedad Inmueble del Perú**, específicamente su componente el **Registro de Predios**, el modelo imperante es el sistema **DECLARATIVO**. Tal situación impide la inscripción de determinados actos y contratos establecidos en la ley, como efecto se tiene que **un significativo porcentaje de bienes inmobiliarios no se encuentran inscritos** y, por ende, los actos jurídicos como los contratos sobre estos bienes inmobiliarios **se producen en la clandestinidad**, es decir, no tienen publicidad que otorga la inscripción, por lo que los adquirientes al no gozar de publicidad, tampoco gozan de plena seguridad jurídica.

2.1.2.- Antecedentes Teóricos

El Marco Teórico está constituido por **TRES PARTES:**

La PRIMERA trata de la publicidad y de los sistemas registrales, el que a su vez está compuesto por III Capítulos: El **I** se refiere a los actos jurídicos con y sin publicidad; el **II** a los Sistemas Registrales Inmobiliarios que en mayor trascendencia han influido sobre los sistemas registrales inmobiliarios del mundo; y el **III** en lo que respecta al Sistema adoptado en la Ley de Creación del Registro de la Propiedad Inmueble del Perú, sus antecedentes, codificación y los varios intentos de modificarlo.

La SEGUNDA PARTE, se refiere al Registro de la Propiedad Inmueble en el Perú, constituida por **II** Capítulos: El **I** trata sobre los Problemas detectados por la práctica del Sistema Declarativo y las soluciones propuestas por el Estado; el **II** desarrolla específicamente el Registro de Predios, parte que integra la investigación, su creación, naturaleza y técnicas usadas en la apertura de partidas; sí como los actos jurídicos materia de inscripción como la inmatriculación o primera inscripción de dominio, la inscripción de actos secundarios y anotaciones preventivas.

La TERCERA PARTE, son los Cuadros Comparativos del Sistema Inscriptorio Declarativo vigente en el Perú y del Sistema inscriptorio Obligatorio de la República Argentina, tomando al Registro de Buenos Aires como material de estudio.

2.1.3. Definición del Problema

I.- Problema Principal

Si tenemos que el sistema o modelo de inscripción aplicado en el Perú, por ende en Lima, es el **DECLARATIVO**; y, el establecido en Argentina y, por ende en Buenos Aires es el **OBLIGATORIO**:

¿De qué manera la exclusión del sistema declarativo imperante permitirá la implementación del registro inmobiliario de inscripción obligatoria?

II.- Problemas Específicos

¿En el sistema **declarativo o potestativo** imperante, no se hallan inscritos todos los bienes inmuebles, por lo que éstos carecen de publicidad y seguridad jurídica?
¿Con la implementación del modelo de la inscripción **OBLIGATORIA**, todos los inmuebles tendrán acceso al Registro inmobiliario, adquiriendo publicidad y seguridad jurídica?

2.2.- Finalidad y Objetivos de la Investigación

2.2.1.- Finalidad

Se trata de demostrar, mediante el análisis a efectuarse que con la aplicación del sistema **OBLIGATORIO** en el Registro de Predios, el usuario, además de lograr publicidad con la inscripción obligatoria del universo de actos regulador por ley, obtendrá plena seguridad jurídica, lo que le permitirá una fluida y oportuna inscripción de actos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten sus derechos sobre inmuebles; disipándose de este modo predios sin inscripción que actualmente le aqueja..

La importancia de los servicios inscriptorios y de publicidad que ofrecen los Registros Públicos, particularmente el Registro de Predios, en la organización y desarrollo económico del país es indiscutible. Su trascendencia es mayor, en tanto otorga seguridad jurídica al intercambio de bienes, al tráfico inmobiliario, mercantil y al universo de actos jurídicos susceptibles de inscripción. La institución más sensible a tales afirmaciones el Registro de la Propiedad Inmueble del Perú, específicamente su componente el **Registro de Predios**. El incremento permanente del tráfico inmobiliario y el valor de los predios junto a una necesidad, también cotidianamente real y existente, de inversiones masivas de bienes capital, **es que la sociedad se ve forzada a estar adecuadamente organizada, dotada de medios o instrumentos legales y técnicos que satisfagan idóneamente las necesidades de tal tráfico y faciliten al propietario o al titular la obtención de capitales que necesita para la transformación y explotación del suelo o predio.**

2.2.2.- Objetivo General y Específicos

I) Objetivo General

Determinar de qué manera la exclusión del sistema declarativo imperante permitirá la implementación del Registro Inmobiliario de inscripción obligatoria.

II) Objetivos Específicos

- a)** Establecer los efectos jurídicos y fácticos del sistema registral inmobiliario **DECLARATIVO** que se aplica en **LIMA**.
- b)** Establecer los efectos jurídicos y fácticos del sistema registral inmobiliario **OBLIGATORIO** que se aplica en **Buenos Aires**.

2.2.3. Delimitación del estudio

I) Delimitación Espacial

El presente trabajo se realizó a nivel de los abogados que laboran en los Registros inmobiliarios de Lima y Buenos Aires.

II) Delimitación Temporal

El periodo calendario en el que se efectuó el estudio, comprendió los meses de Enero del 2006 a Diciembre del 2007.

III) Delimitación social

Comprendió a los profesionales del Derecho que laboran en los Registros Inmobiliario de Lima y Buenos Aires, como funcionarios o asesores legales.

2.2.4.- JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DEL ESTUDIO

Justificación

El estudio se justifica en razón de su necesidad en el campo jurídico, ya que es importante mejorar el sistema registral inmobiliario que se tiene en nuestro país, como corolario del estudio comparativo fáctico y legal con

otros modelos del derecho comparado, a fin de poder proponer algunas mejoras en beneficio de todos los peruanos.

Se trata de demostrar, mediante el análisis a efectuarse que, con la aplicación del sistema **OBLIGATORIO** en el Registro de Predios, el usuario o inscribiente, además de obtener publicidad y plena seguridad jurídica, le permitirá garantizar sus derechos *erga omnes* como titular o como cualquier otra situación de Derecho Real, de Derecho Obligacional o del Derecho en general.

Importancia

Los conocimientos objetivos y ciertos que deberán obtenerse a través del presente trabajo, suministrarán una base sólida para hacer la propuesta que se presenta como aplicación práctica y útil de la ilustración obtenida, en beneficio del país.

La importancia de los servicios inscriptorios y de publicidad que ofrecen en general los Registros Públicos en la organización y desarrollo económico del país es indiscutible. Su trascendencia es mayor, en tanto otorga seguridad jurídica al intercambio de bienes, al tráfico inmobiliario, mercantil y al universo de actos jurídicos susceptibles de inscripción. La Institución más sensible a tal afirmación es el Registro de la Propiedad Inmueble del Perú, particularmente su componente el Registro de Predios. El incremento permanente del tráfico inmobiliario y el valor de los predios junto a una necesidad, también cotidianamente real y exigente, de inversiones masivas de bienes capital, es que la sociedad se ve forzada a estar adecuadamente organizada, dotada de medios o instrumentos legales y técnicos que satisfagan idóneamente las necesidades de tal tráfico y faciliten al propietario o al titular la obtención de capitales que necesita para la transformación y explotación del suelo.

2.3.- HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.3.1. Supuestos Teóricos

Mediante el estudio comparativo de los efectos jurídicos de los sistemas registrales inmobiliarios disímiles de Lima y Buenos Aires, se tiende acreditar que

el de Lima que es de carácter DECLARATIVO, como consecuencia fáctica se tiene que un significativo porcentaje de bienes inmobiliarios NO se encuentran inscritos; ergo, los actos jurídicos se producen en la clandestinidad al no tener publicidad que otorga la inscripción y, por lo mismo, la seguridad jurídica es incierta. Mientras que en Buenos Aires, de exigencia OBLIGATORIA, evidencia ventajas frente al anterior; pues, como resultado se tiene que todos los bienes inmobiliarios se hallan inscritos, con publicidad total que otorga la inscripción sobre los predios, por tanto, gozan de seguridad jurídica plena.

2.3.2. Hipótesis Principal y Específicas

a. Hipótesis Principal

La **exclusión** del sistema **declarativo** imperante permitirá la **adecuada -implementación** del Registro Inmobiliario **de inscripción obligatoria**.

b. Hipótesis Específica

El modelo o sistema del Registro inmobiliario en el Perú es el **DECLARATIVO**, perfeccionarlo supone implementar el modelo **OBLIGATORIO**.

2.3.3. VARIABLES E INDICADORES

Variables :

a) Variable independiente

La exclusión del sistema declarativo imperante.

b) Variable dependiente

Implementación del Registro Inmobiliario de inscripción obligatoria.

Indicadores:

- En el **potestativo o declarativo**, el acto jurídico nace antes de la inscripción, se inscribe para obtener publicidad y seguridad jurídica, efectos éstos que no lo tienen los predios **no** inscritos.
- En el **obligatorio** si bien el acto jurídico también nace antes de la inscripción, ésta, la inscripción, se produce necesariamente, consiguiendo publicidad todos los predios y seguridad jurídica plena.

CAPÍTULO III

MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTO

CAPÍTULO III

MÉTODO, TÉCNICA, E INSTRUMENTOS

3.1.- Población y Muestra

Población

La población objeto del estudio estará conformada por los Abogados que laboran en los Registros Inmobiliarios de Lima y Buenos Aires.

LIMA : 100

BUENOS AIRES : 100

Muestra

Los efectos de la presente investigación se ha trabajado con una muestra que corresponde al 50 % de la población total, lo que nos da un nivel de error del 2 %, según la fórmula para estimar proporciones cuando la población es conocida.

3.2.- Diseño a utilizados en el estudio

Empleando los métodos descriptivo, explicativo, comparativo y de análisis y síntesis, se empleara el siguiente **DISEÑO**:

Ox Oz

Dónde

Ox Observación de los efectos de la variable X

Oz Observación de los efectos de la Variable Z.

3.3.- Técnica (s) e Instrumento (s) de Recolección de Datos

a) Técnicas: La encuesta y el Análisis Documental

b) Recolección de Datos: Los instrumentos a utilizarse serán el Cuestionario de Encuesta y la Tabla de Análisis Documental, las fichas y la comparación de los datos estadísticos.

3.4.- Procesamiento de Datos

Para asegurar los mejores resultados en la investigación, se emplearon la codificación, la tabulación, que permitió procesar los datos en tablas y gráficos, que facilitan las conclusiones parciales y la comparación entre las variables de estudio.

CAPÍTULO IV
PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS
RESULTADOS

CAPÍTULO IV

PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

4.1.- Presentación de resultados

4.1.1. ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS MODELOS REGISTRALES INMOBILIARIOS DE BUENOS AIRES (ARGENTINA) Y LIMA (PERÚ).

Precisado el sistema registral imperante en el Registro de Predios del Perú, toca hacerlo respecto al registro inmobiliario de la República Federal de Argentina, como antesala al trabajo de investigación realizado de los modelos registrales inmobiliarios de Buenos Aires y Lima.

4.1.2. EL SISTEMA REGISTRAL ARGENTINO

- 1) Organización Política de la República de la Argentina
- 2) Organización Registral
- 3) Sistema Jurídico Inmobiliario
- 4) El artículo 2505 del Código Civil Argentino
- 5) Cuadro de títulos Ingresados en el Registro Inmobiliario de Buenos Aires

1) ORGANIZACIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA ARGENTINA

La República Argentina tiene el sistema representativo republicano y federal. Está constituido por 22 provincias y un Territorio Nacional dependiente del Poder Ejecutivo Nacional y con un *status* jurídico especial fijado por el Poder Legislativo Nacional y, la Capital Federal.

El Poder Legislativo Nacional está integrado por diputados, electos directamente por los ciudadanos del país y senadores que son electos por las Provincias y a quienes ellos representan.

Hay la denominada *materia legislativa* de competencia nacional o de fondo. Dentro de ellas se encuentran las normas de derecho privado como el Derecho Civil, Comercial, leyes especiales, etc. La ley 17.801, norma de carácter nacional, regula lo que respecta a los Registros de la Propiedad Inmueble. Todas las provincias tienen organizado un Poder Ejecutivo, un Poder Legislativo y un Poder Judicial.

2) ORGANIZACIÓN REGISTRAL

De conformidad a la organización que cada Provincia haya adoptado existen registros dependientes del Poder Ejecutivo y registros dependientes del Poder Judicial, los que pueden ser centralizados o descentralizados, según el primer esquema o centralizados, descentralizados con status judicial o sin él si nos referimos a los registros dependientes del Poder Judicial. Simultáneamente a la labor registral inmobiliaria “estricto sensu” en casi todas las jurisdicciones de este país funcionan otros registros como el Registro de Inhibiciones o restricciones judicialmente decretadas en forma genérica con respecto a la libre disponibilidad de los derechos reales o personales que tuvieren los sujetos en la sociedad o los Registros de Mandatos y/o de Sociedades Mercantiles y Actos relativos, en ciertas jurisdicciones. Concretamente es una de las características de la legislación argentina, la existencia de una normativa uniforme que rige en toda la República respecto a las cuestiones sustantivas y principios básicos del Registro; pero permitiéndose una serie de especialidades locales de las provincias sólo en relación a aspectos adjetivos y de organización. Hay una previsión de recursos contra las decisiones del registrador, los que son regulados por las leyes de cada jurisdicción, conforme dispone el Art. 9 de la Ley 17.801.

Sea en el ámbito del Poder Ejecutivo o del Poder Judicial, todas tienen a cargo en forma monopólica y con uno más instituciones registrales en su territorio, el servicio de publicidad registral de los derechos reales y demás derechos con acogida registral; para el efecto, cada provincia tiene la facultad Constitucional de reglamentar en su medio la aplicación de la Ley Nacional de Registro, desde el punto de vista de la organización y aplicación de la técnica del *folio real* y los derechos y deberes que dicho estatuto nacional impone en la materia.

La Capital Federal es Buenos Aires, con jurisdicción propia en su territorio y por ello en los aspectos señalados, que tiene su propio registro, con un Decreto del Poder Ejecutivo Nacional que le sirve de norma reglamentaria.

Algunas provincias, como hemos expresado, tienen un sistema centralizado de Registro, mientras otros un sistema descentralizado de registración inmobiliaria, en tanto tienen oficinas registrales en varios pueblos de una provincia. Paralelamente al quehacer registral inmobiliario, prácticamente en todas las jurisdicciones de la Argentina funcionan conjuntamente los denominados Registros Especiales, como el Registro de Inhibiciones o restricciones judicialmente establecidas en forma genérica con respecto a la libre disponibilidad de los derechos reales o personales que tuvieren los interesados que en otros lugares se les denomina como embargos genéricos. El Registro de Inhibiciones se extienden en ficheros o base de datos computarizadas en concordancia al volumen del Registro, por estricto orden alfabético personal, datos identidad o determinativos de la persona a que se refieren. En algunas jurisdicciones registrales existen los Registros de Mandatos y/o de Sociedades Mercantiles y Actos relativos.

Ciertas jurisdicciones han desarrollado notablemente la acogida registral inmobiliaria con la técnica del folio real, accediendo a la confección de índices auxiliares por: Número de Matriculación del respectivo folio real (número de ordenamiento); titulares de los folios reales; calle y número de ubicación del inmueble; nomenclatura catastral del mismo.

3) DE SU SISTEMA JURÍDICO INMOBILIARIO

El moderno sistema registral argentino es consecuencia de la reforma de su Código Civil, mediante Ley 17.711, con vigencia a partir del 1° de Julio de 1968, el que modifica al artículo 2.505 del Código acotado con el siguiente texto: *“La adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Esas adquisiciones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas”*. Esta innovación, única en la reforma a la publicidad inmobiliaria, estimuló a interpretaciones variopintas, incluso disímiles en la doctrina argentina, en relación a la naturaleza y efectos que adquiriría la

inscripción, por lo que se promulga otra complementaria de su Código Civil, la Ley 17.801, vigente a partir del mismo año, norma que rige simultáneamente con la reforma señalada en la Ley 17.711. Sus notas características son las siguientes:

En relación a la transmisión.- Para la constitución, modificación o extinción de los derechos reales, especialmente por actos entre vivos, sigue la teoría del *título, modo e inscripción* para su plena eficacia. El título en sentido formal constituido esencialmente por la escritura pública, y excepcionalmente por una resolución judicial o administrativa. El modo, configurado por la tradición, ya carente en rigor de los efectos publicitarios que contenía en el derecho romano y en la opinión del codificador argentino Vélez Sarsfield, y que determina el hecho de la traslación del dominio poniendo al adquirente en posesión del bien. Finalmente, la publicidad frente a terceros se adquiere con la inscripción (arts. 577, 1184 inciso 1), 3265, segunda parte de 2977 y 2505 de su C.C.).

Por su inscripción.- Para Guillermo A. Borda el “...sistema legal de la inscripción no es constitutiva de derechos reales, sino simplemente *declarativa*. Lo demuestra el hecho de que las escrituras no registradas producen plenos efectos respecto de las partes intervinientes, sus herederos y los que han concurrido en la formulación del documento, como el funcionario autorizante y los testigos (art. 30, Ley 17.801); es decir, el derecho nace antes de la inscripción, sólo que no es oponible a terceros”³¹; sin embargo, como hemos expresado en el acápite anterior, en tanto el artículo 2.505 de su C.C. regula en el sentido de que “...solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos...”, el sistema se torna en *obligatorio*, es una exigencia compulsiva, en la medida en que la plena eficacia de la constitución de los derechos reales frente a terceros sólo se adquiere mediante la inscripción.

Del principio de prioridad y la certificación con reserva de prioridad

³¹ Manual de Derechos Reales, Editorial Perrot, Buenos Aires, pág. 612.

Tiene especial significación el principio de prioridad, en la que se advierte como su más significativa particularidad la implantación de lo que denominan *certificación con reserva de prioridad*, que no se trata de sólo permitir el conocimiento del estado jurídico de los bienes, limitaciones e interdicciones inscritas por quien tenga interés legítimo, y constituir el único medio de acreditar con relación a terceros la plenitud, limitación o restricción de los derechos inscritos y la libertad de disposición de conformidad a lo dispuesto en los artículos 21 y 22 de la Ley 17.801, sino que, además, se adicionan las siguientes características que configuran su particularidad:

- a) Es obligación de los notarios (escribanos) y los funcionarios públicos que autoricen documentos por los que se trasmitan o modifiquen derechos reales, tener a la vista la certificación expedida por el registro inmobiliario y el título que le antecede inscrito, con el objeto de verificar el contenido de los asientos y evitar las dobles transmisiones como se establece en el artículo 23 de la Ley 17.801. El incumplimiento no anula el acto o documento, pero hace pasible al notario o funcionario autorizante de sanciones disciplinarias y el documento carecerá de prioridad retroactiva o indirecta, gozando de prioridad directa sólo a partir del efectivo ingreso al Registro. Tampoco contará el tercero que adquiera en esas condiciones de protección basada en la fe pública que confiere el certificado para asegurar la prioridad otorgada y la exactitud del estado jurídico y condiciones de las constancias inscritas que acredita.
- b) Es exigencia, además, como tenemos expresado, que el notario o funcionario tenga a la vista el título inscrito en el Registro a favor del disponente.
- c) Pese a que su legislación no prevé el principio de fe pública, su jurisprudencia ha admitido su aplicación a la certificación con reserva de prioridad, garantizando la vigencia y exactitud del mismo para quien adquiera un derecho en base a su contenido o, en su caso, la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados por error u omisión.
- d) Como consecuencia, se protege al negocio jurídico en gestación para que las partes conozcan la situación jurídica del inmueble y, a su vez, protege el *iter negocial* conservando la prioridad resultante de la fecha de

expedición del certificado por un plazo determinado, a fin de concretar el acuerdo de voluntades, formalizar el documento, y presentarlo al Registro. Lo que denomina *la publicidad de los negocios jurídicos en gestión*, que anotados en el Registro con carácter preventivo, da lugar a una reserva de prioridad en favor de los derechos reales, de modo que se generan dos tipos de prioridades: las simples o directas y las reservadas o indirectas. La primera es la conocida por nosotros “*prior tempore - potior jure*” (primero en el tiempo, poderoso en el derecho), y la segunda, referida a la reserva de prioridad o prioridad indirecta, por el que se emite una certificación que refleja el estado jurídico del inmueble y de la persona o personas, siendo obligatorio para que puedan operar las transacciones, con la certificación se obtiene una protección especial que asegura la operatividad y eficacia de las transacciones. El principio de publicidad si bien no está expresamente legislado en la ley argentina, lo acepta su jurisprudencia, en base a las certificaciones del Registro, certificado que refleja la plenitud, limitación o restricción de los derechos inscritos a nombre del titular registral, por lo tanto, el primer acto contará con el asiento de reserva de prioridad a modo de anotación preventiva. El sistema registral argentino se distingue de los demás al hacer abarcar la publicidad hasta los negocios jurídicos en gestión, publicidad que se cumple con toda eficacia al determinar la mencionada Ley que estos negocios sean anotados en el registro inmobiliario con carácter preventivo, dando así lugar a una reserva de prioridad.

- e) La certificación no implica el bloqueo ni cierre registral, en tanto que posibilita expedir otras certificaciones o la registración de otros documentos cuya inscripción o anotación será de carácter condicional, vale decir, adquieren una posición registral propia pero condicionada al ingreso y mantenimiento de la prioridad que otorgó la certificación inicial (arst. 17 y 18). Es más, la norma exige que en posteriores certificaciones se advierta acerca de los anteriores certificados expedidos (art. 25).

La presentación de los documentos se hace por orden cronológico y se le asigna un número correlativo, asegurando la plena vigencia del principio de prioridad, así lo establece el artículo 40 de la Ley varias veces mencionada.

Del principio de especialidad

Utiliza la técnica del Folio Real, estando en desuso su anterior sistema de folio personal. El artículo 11 de la Ley 17.801 señala que la registración “se efectuará destinando a cada inmueble un folio especial con las características de ordenamiento que servirá para designarlo.” En otras palabras, la partida se abre por la finca, a cada inmueble le corresponderá un folio o una ficha donde se inscribirán todos los derechos que respecta a ese inmueble. El folio real se hace en folio o en ficha, depende de la organización de cada provincia. En Buenos Aires, en el que se lleva un sistema mecanizado, el folio real es una ficha que condensa los diferentes datos relativos al inmueble, al titular y al derecho.

Del principio del tracto sucesivo

Se exige el perfecto encadenamiento entre los derechos registrados y a registrarse como materialización del tracto sucesivo, salvo excepciones específicamente previstas en relación a la abreviación del procedimiento inscriptorio. El Art. 15 de la Ley 17.801 dispone: “No se registrará documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que aparezca como titular del derecho en la inscripción precedente. De los asientos existentes en cada folio deberá resultar el perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones y extinciones”.

Los casos de excepción se encuentran señalados en su artículo 16, que, en rigor, son formalidades del tracto sucesivo y que la norma argentina lo denomina como *tracto abreviado*. Dice el acotado: “No será necesaria la previa inscripción o anotación, a los efectos de la continuidad del tracto con respecto al documento que se otorgue, en los siguientes casos:

- a) Cuando el documento sea otorgado por los jueces, los herederos declarados o sus representantes, en cumplimiento de contratos u obligaciones contraídas en vida por el causante o su cónyuge sobre bienes registrados a su nombre;
- b) Cuando los herederos declarados o sus sucesores transmitieren o cedieren bienes hereditarios inscritos a nombre del causante o de su cónyuge;

- c) Cuando el mismo sea consecuencia de actos relativos a la partición de bienes hereditarios;
- d) Cuando se trate de instrumentaciones que se otorguen en forma simultánea y se refieran a negocios jurídicos que versen sobre el mismo inmueble, aunque en las respectivas autorizaciones hayan intervenido distintos funcionarios

En todos estos casos el documento deberá expresar la relación de los antecedentes del dominio o de los derechos motivo de la transmisión o adjudicación, a partir del que figure inscrito en el Registro, circunstancia que se consignará en el folio respectivo”.

De la inexistencia de los principios de legitimación y de la fe pública

En el sistema argentino no existe, mediante norma expresa, ni el principio de la fe pública que respecta al tercer adquirente a título oneroso de buena fe, ni el de legitimación o de presunción de certeza de los asientos. Tal circunstancia supone una menor eficacia de los asientos respecto al Derecho peruano. Si hay el principio de que la publicidad de los derechos “no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes”(Art. 4 de la Ley 17.801), semejante a los regulados por los artículos 172 y 173 del Reglamento General de los Registros Públicos del Perú, sobre nulidad de inscripciones, pero con la extraordinaria diferencia de que no existe un artículo similar al 2014 de nuestro Código Civil, en que se exceptúa de esa no convalidación al tercero registral.

Para Raúl R. García Coni y Ángel A. Frontini, existen los principios de legitimación y fe pública en el sistema argentino. Expresan que “la legitimación no depende tan sólo del derecho positivo pues juega para ella un importante factor de valoración psicológica y de penetración comunitaria: el prestigio del órgano legitimador y el nivel científico alcanzado por el cuerpo de registradores. Generalmente, dicen, que la legitimación del registrador ha sido precedida por la legitimación del notario (u otro oficial público) autor del documento”³² La legitimación, continúan, es el pronunciamiento de un oficial público acerca de la legalidad o licitud de un acto jurídico. El creador de la norma (especialmente el legislador) legitima su propia obra (legitimación originaria), pero por lo general la norma en cuestión preexiste, y entonces la legitimación es derivada. La Ley 17.801, continúan, no establece expresamente la legitimación, pero ésta fluye del contexto como una de las previsiones de ésta ley, que además de la publicidad y oponibilidad a terceros

³² Derecho Registral Aplicado. Ediciones Depalma, Buenos Aires 1993, págs. 261 y siguientes.

menciona el art. 2. Como soporte documental o cápsula jurídica, el instrumento público no argüido de falso origina los efectos de oponibilidad *erga omnes* cualquiera que sea su viabilidad inscriptiva, y ello es consecuencia de la legitimación impresa por su autor oficial, cuya firma equivale al “cuno” del Estado. Como consecuencia, prosiguen, hay dos tipos de legitimación con distintos factores. Lo manifestado por las partes puede ceder ante una firme prueba en contrario, pues la legitimación fue hecha sobre la base de una apariencia jurídica; en tanto, para impugnar la aseveración del funcionario autorizante requiere la redargución de falsedad. En ambos casos, pero en diferente grado jerárquico, hay una presunción *iuris tantum* a favor del acto jurídico instrumentado, y esa presunción se robustece cuando interviene el registro como segundo legitimador. La legitimación registral anexa a la legitimación preexistente es perfeccionadora a la medida en que aumenta el *tantum* presuntivo (art. 2505, C.C., a la luz del art. 4 de la ley 17.801); pero si dejara de ser relativa para transformarse en absoluta, la presunción sería entonces *iuris et iure*, y la legitimación, convalidante, los que realizan, sean declarativos o constitutivos, calificaciones extrínscas e intrínscas. En cuanto a la fe pública, aceptan su vigencia, pero sólo como una subespecie de la fe pública administrativa y, por consiguiente, no puede tener más jerarquía que las tres especies conocidas de la fe pública: judicial, notarial y administrativa.

De la calificación registral

Al no existir los principios de legitimación y fe pública expresa, la calificación en este sistema es limitativa en relación al nuestro, cuya función principal es precisamente la función registral o calificadora, en parte establecida en el artículo 2011 del nuestro Código Civil, el mismo que otorga al Registrador facultades amplísimas en su función calificadora. Tal interpretación lo deducimos de lo que exponen sus artículos 8 y 9 de su Ley 17.801. El primero establece: “El Registro examinará la legalidad de las formas extrínscas de los documentos cuya inscripción se solicite, ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los asientos respectivos” y el segundo dice: “Si observare el documento, el Registro procederá de la siguiente manera:

- a) Rechazará los documentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta;
- b) Si el defecto fuere subsanable, devolverá el documento al solicitante dentro de los treinta días de presentado, para que lo rectifique. Sin perjuicio de ello lo inscribirá o anotará provisionalmente por el plazo de ciento ochenta días, contado desde la fecha de presentación del documento, prorrogable por periodos determinados, a petición

fundada del requirente. Si esto no estuviere de acuerdo con la observación formulada, deberá solicitar al Registro que rectifique la decisión. Esta solicitud implica la prórroga del plazo de la inscripción o anotación provisional si antes no se hubiere concedido. Cuando la decisión no fuese rectificada podrá promoverse el recurso de impugnación que correspondiere según la ley local, durante cuya sustanciación se mantendrá vigente la inscripción o anotación provisional.

La reglamentación local fijará los plazos máximos dentro de los cuales deben sustanciarse los recursos.

Las inscripciones y anotaciones provisionales caducan de pleno derecho cuando se convierten en definitivas o transcurre el plazo de vigencia”.

Las expresiones de “legalidad de las formas extrínsecas” y “defectos manifiestos” advertidos en los artículos transcritos, parecieran conducirnos a la interpretación limitada de la calificación registral, sin considerar el fondo. La doctrina argentina sobre la materia se encuentra dividida, pues hay quienes defienden el carácter restringido de la calificación, otros le han otorgado una interpretación más amplia al artículo 8° transcrito y al concepto de “formas extrínsecas” como Luis Moisset de Esapanés, José Víctor Sing y Edgardo O. Scotti. Este último precisa: “según nuestro concepto del principio de legalidad, no puede ser éste concretado en uno o dos artículos de la ley registral, ni siquiera en toda ella, sino que debe ser comprendido como resultante de todo el ordenamiento, en cuanto sea aplicable a las cuestiones registrales. Toda exigencia legal, en consecuencia, que se refiera a las formalidades del documento o al contenido explícitamente deba ser verificado por el registro, o que signifique un vicio configurativo de un acto nulo (de nulidad absoluta o relativa), queda comprendido en el ámbito de la calificación”³³. Para el efecto plantea las siguientes conclusiones:

- 1) La amplitud y modalidades de la calificación resultan en la Ley 17.801, de sus artículos 2, 3, 8 y 9.
- 2) Los artículos 2 y 3 establecen la competencia según la materia, y los recaudos formales exigibles en los documentos por su remisión a la legislación específica según su tipo (salvo respecto al origen privado, lo cual se regula en el último párrafo del artículo 3.

³³ Edgardo O Escotti: “Derecho Registral Inmobiliario”, Editorial Universidad, Buenos Aires 1983, pág. 78

- 3) El artículo 8 y el artículo 3, especificando la facultad calificadora en cuanto a las formas extrínsecas y estableciendo los elementos con que cuenta el registrador para practicar sus observaciones.
- 4) Según el artículo 9, la calificación se extiende, concretamente, además del análisis de la competencia del registro y los recaudos formales, a la observación de todo documento nulo de nulidad absoluta, lo cual implica la denegación de la registración requerida, según el inciso a). Al documento que resultare nulo, pero de nulidad relativa en algún aspecto, se le permitirá la inscripción o anotación provisional por el plazo de 180 días, para la subsanación del defecto, según lo determina el inciso b).
- 5) En consecuencia, sólo quedan excluidos de calificación aquellos posibles defectos que impliquen anulabilidad.
- 6) La verificación de la capacidad de los otorgantes, o su legitimación para obrar, se considera extendida a las circunstancias que necesariamente deben constar en el documento, sin que ello signifique calificar el juicio de capacidad realizado por el funcionario autorizante.

Sin embargo, creemos, con el mismo criterio que lo hace Juan Manuel García García en su obra Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario en relación al Derecho español (Editorial Civitasa S.A., Madrid 1988, Tomo I, pág. 457) que nos hallamos ante una calificación limitada del Registrador argentino, lo cual constituye una evidente diferencia respecto al Derecho Registral peruano, en tanto que en éste se encuentra claramente regulado la función calificadora y también claramente distribuidas las funciones del Notario y del Registrador, limitándose el primero a una calificación entre partes y extendiéndose la calificación del Registrador en forma más lata, no únicamente en lo referente a terceros, aspecto éste que no faculta la calificación del Notario, sino como una calificación de legalidad tanto para las partes como para terceros, como calificación definitiva; esto es así, en tanto se evita con ello que el Notario que genera el documento, podría calificar su propia actuación o sea calificarse a sí mismo.

Respecto a los efectos de la inscripción

En realidad ya expresados; sin embargo, se destaca como efecto principal el otorgamiento de una reserva de prioridad por el plazo que corresponda, dentro del cual se formalizará el documento constitutivo, modificativo o transmisorio de derechos reales. Contado a partir de la formalización del documento se computa 45 días previstos como plazo máximo para su presentación en el Registro a los efectos de su inscripción. La vigencia

de una certificación es de 15, 25 o 30 días, computados a partir de la cero hora de su expedición, plazos que pudieran ser más amplios si así lo dispusiera la legislación provincial correspondiente. Ambos plazos, el de vigencia del certificado y el de 45 días para el ingreso del documento a inscribir, actúan correlacionados con el objeto de mantener la reserva de prioridad; vale decir, si el documento inscribible se perfecciona vencido el plazo de vigencia del certificado o concluido el término de 45 días, el documento perderá la reserva y únicamente tendrá la prioridad que resulte al momento de la presentación del instrumento para su inscripción. Como expresáramos en acápites anteriores, este régimen diferencia entre prioridad directa e indirecta. La primera es la que adquiere un documento a partir del momento de su presentación en el registro para su inscripción o anotación; esta forma de prioridad es el único para proceder a inscribir las medidas cautelares como el embargo, inhibición personal para disponer, medida de no innovar, prohibición de contratar, entre otros; esta prioridad es consecuencia de la fecha y hora de la presentación que se consigna en el Libro Diario. Por oposición, la prioridad indirecta, es la que confiere el certificado registral, al que se denomina también retroprioridad.

4. EL ARTÍCULO 2505 DEL CÓDIGO CIVIL ARGENTINO

Por la Ley 17.711 sancionada el 22 de abril de 1968 se reforma el Código Civil argentino. Dentro de él el artículo 2505 que establece: **“La adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles sólo se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Esas adquisiciones o trasmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas”**.

La fortaleza y consolidación del sistema registral argentino surge a partir de la ley 17.711, pues anterior a ella hubieron disposiciones dispersas de carácter local y, muchas veces opuestas entre ellas mismas, y rotuladas reiteradamente como inconstitucionales como consecuencia de que su Código Civil no establecía la inscripción en materia de adquisición o transmisión de los derechos reales sobre inmuebles, excepto la hipoteca.

La reforma del referido artículo 2505, en forma expresa ha instituido un componente más al de título y modo ya existentes para considerar perfeccionada la adquisición y transmisión de los derechos reales sobre inmuebles, el que ya estaba establecido respecto a la hipoteca, pero con efectos distintos al de título y modo, en tanto que este nuevo elemento únicamente hace a la perfección de ese derecho y no al surgimiento de él. El

profesor argentino de Derecho Privado en la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad Nacional de Buenos Aires Dr. Guillermo A. Díaz señala: “Al no decirse que la inscripción perfecciona la tradición sino que lo que perfecciona es la adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, nos encontramos que la inscripción juega un rol autónomo y se constituye en un tercer elemento de esa mutación inmobiliaria que, por lo tanto, aparece integrada por el título, la tradición y la inscripción ... Si no hay tradición e inscripción no habrá título perfecto de adquisición o transmisión y ello puede ocurrir cuando la inscripción se haga sin previa tradición o exista sola ésta sin realizarse la inscripción; por consiguiente, el acto adquisitivo o transmisivo únicamente aparecerá cumplido en su plenitud con la concurrencia del título, la tradición y la inscripción”³⁴. Para el entendimiento lato del artículo 2505 es indispensable considerar el contenido de la ley 17.801, complementaria del Código Civil.

La inscripción registral no es, en el derecho argentino, una forma de ser sino una forma de valer con el objeto de ser oponibles a los terceros. No significa esta afirmación que los derechos no sean válidos por sí, en tanto que para las partes tienen completa eficacia, pero a los terceros, para oponérselos, se exige, en otras palabras, se obliga la inscripción registral. Abel Boulin Zapata, profesor de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad de Mendoza (Argentina), con claridad meridiana precisa: “...no suprimida la exigencia del título, ni sustituida la tradición –no obstante el agregado de la inscripción para la oponibilidad a terceros- de suyo que la registración se hace respecto de una adquisición ya operada.

Si la inscripción no suplanta a la tradición –dentro del esquema legal vigente: Art. 2505 y normas complementarias contenidas en la ley 17.801- sino que ambas figuras concurren, fácilmente se concluye que entre ellas no existen interferencias; implican dos requisitos de distinta naturaleza: uno, integra y completa el proceso adquisitivo y el otro, tiende a dar publicidad a la titularidad derivada de la transmisión, y en ese sentido y alcance la perfecciona.

Queda dicho, entonces, que la mutación real se produce fuera del Registro, con anterioridad a la inscripción; el derecho real no nace con ésta y por consiguiente, no significa un requisito indispensable para que se constituya.

³⁴ “La Ley 17.801”, del Curso de Derecho Registral Inmobiliario, Ministerio de Justicia de la República Argentina, organizado por el Dr. Alberto D. Molinario, Buenos Aires – 1971, pág. 178.

La inscripción, en suma, no es constitutiva, porque no interviene en el cambio por sí sola, ni formando parte del proceso modificativo; es meramente declarativa, porque se limita a publicar lo acontecido extraregistralmente³⁵. Si en este sistema concurren el título, la tradición y la inscripción, los dos primeros integrados al no existir interferencias, ingresaría al campo declarativo y el último, para conseguir publicidad, se tornaría obligatorio, pero como ninguno de ellos actúan autónomamente sino en forma integrada al tratarse tres elementos que sostienen al sistema argentino, la inscripción tiene el carácter de necesario, es decir, obligatorio.

Al respecto, Edgardo Augusto Scotti señala: “Si el Registro no reflejara inmediatamente los cambios que se producen en la situación jurídica de un inmueble causaría una sensación de inseguridad porque no existe otro procedimiento que suministre a terceros una noción de conjunto de los distintos derechos existentes sobre un inmueble”. Como consecuencia aprecia una Realidad Jurídica y una Situación Registral, continúa precisando: “Existen dos realidades: la realidad jurídica propiamente dicha, lo extraregistrado, lo que está fuera del Registro, donde la dinámica de los derechos reales produce continuas modificaciones: un embargo, una venta, una hipoteca, una división de condominio, una sucesión mortis causa; todo ello conforma un movimiento continuo sobre el status jurídico del inmueble. Algunos inmuebles no son muy activos, pero todos, en un momento dado, se *mueven*. Este movimiento debe asentarse rápidamente en el Registro para que la otra situación jurídica, la registral, se aproxime lo más posible a la realidad jurídica extraregistrada. La finalidad del Registro es dar seguridad a las transacciones inmobiliarias a través de la publicidad. De modo que, cuanto antes conozca los cambios que se producen sobre el inmueble fuera del Registro, con todos los valores que le da el Código Civil, con todos los efectos, podrá decir, a quien pide la información, a quien confía en los asientos registrales, cual es la situación más próxima a la realidad extra registral³⁶”.

Si bien en la doctrina argentina, hasta donde conocemos, apreciamos las alternativas entre registros declarativos y constitutivos, sin señalarse expresamente a la existencia de registros obligatorios; su sistema conduce a que los derechos reales y personales que pudieran surgir en la transmisión de los mismos sea su inscripción de carácter obligatorio.

³⁵ “El Procedimiento Registral Regulado en la Ley 17.801” del Curso de Derecho Registral Inmobiliario, Ministerio de Justicia de la República Argentina, organizado por el Dr. Alberto D. Molinario, Buenos Aires – 1971, pág. 233.

³⁶ “Aportes al Derecho Registral Argentino”. Editorial Fides, Buenos Aires – 2002 pag. 28-29

Ya el Decreto Ley 11.643 del 02 de octubre de 1963 de la provincia de Buenos Aires, sancionada con el objeto de evitar entrara en colisión con las normas de fondo, regulaba en su art. 3º que “La inscripción de los títulos a que se refiere el art. 1º de esta ley **es obligatoria** y desde entonces producirá efectos registrales contra terceros ...” .

Al precisar los caracteres del Sistema Registral Argentino, el Dr. Eduardo Augusto Scotti, con la enorme garantía que otorga sus opiniones, pues, además de haber sido profesor titular de derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina fue Director del Registro de Propiedad de Buenos Aires, fue también Director General de los Registros de la Capital Federal e impulsor de importantes reuniones nacionales de directores de provincias y del Primer Congreso Internacional de Derecho Registral realizado en Buenos Aires en 1972, afirma categóricamente que “La inscripción registral **es necesaria** para la existencia plena del derecho real y su oponibilidad *erga omnes*”³⁷, tal necesidad, obviamente, se refiere a la obligatoriedad del sistema. Los subrayados son nuestros.

Consecuentes con lo expresado, Argentina organiza el I Congreso Internacional realizado en 1972, concluyendo con la suscripción de la denominada Carta de Buenos Aires, cuya parte VIII declara: “**La registración de los derechos y situaciones jurídicas sobre bienes inmuebles debe ser obligatoria**”.

El II Congreso Internacional de Derecho Registral realizado en Madrid en 1984, **lo RATIFICA** y en su Proyecto de Ley Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes, y el Tercer Congreso realizado en México, en el Art. 9 de su Declaración reza: “La inscripción en el Registro Jurídico de Bienes es obligatoria”.

Cuadros Comparativos:

- a) Cuadros comparativos del Sistema Inscriptorio Obligatorio vigentes en Buenos Aires y Lima.
- c) Cuadro de Ingresos al Registro inmobiliario de Lima “006
- d) Diferencia porcentual en Buenos Aires y Lima 2006
- e) Cuadros comparativos Bs. As. – Lima del 2004 al 2008 .
Argentina
Perú
- f) Consolidado Porcentual de títulos ingresados a Bs.As.-Lima 2004 al 2008.
- g) Consolidado porcentual del 2004 al 2008
- h) Diferencia porcentual

³⁷ Ob. Cit. Pág. 139

**CUADROS COMPARATIVOS DEL SISTEMA INSCRIPTORIO
OBLOGATORIO VIGENTE EN BUENOS AIRES-ARGETINA Y EL
DECLARATIVO DE LIMA PERÚ – AÑO 2006.**

1.- Cuadro de ingresos al registro inmobiliario de la ciudad de Buenos AIRES.

INGRESO DE DOCUMENTACION MENSUAL Y GRAFICOS AÑO 2006														
Año 2006														
	Ene.	Feb.	MAR.	ABR.	MAY.	JUN	JUL.	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	Totales	Peso Relativo
Notariales	11742	7169	8939	8834	10445	10592	10896	10639	9699	10426	11463	9790	####	11,0
Judiciales	5606	9547	11952	10456	11880	12805	11496	11155	11955	12576	12781	9875	####	12,1
Certificados de Dominio	7572	8296	11318	10273	12085	11515	11084	11468	11097	11812	12875	12434	####	12,1
Certificados Inhibiciones	6767	7372	10376	9377	10786	11195	10412	10639	10519	11163	11 036	11687	####	11,1
Pedidos de Informes	28758	39997	54454	45441	58149	52224	48143	48874	49716	51008	55287	40746	####	52,5
B de Fila. Notariales	203	122	160	168	189	208	216	186	203	179	214	189	2237	0,2
B de Fila. Actas Adm.	664	658	1227	972	1003	917	841	1048	935	917	948	710	####	1,0
Totales	61312	73161	98426	85521	104537	99456	93088	94009	94124	98081	104604	85431	1091750	100,0
Preparado por CCC 29/05/2007														

- 1) El rubro Notariales, se refiere a títulos ingresados al registro inmobiliario de Buenos Aires mediante partes notariales, con un total 120, 634 títulos entre enero a diciembre delm2006.
- 2) El rubro Judiciales, son de títulos ingresados con partes judiciales. Hacen un total de 132,084 de enero a diciembre del 2006
- 3) El rubro B de Fila. Notariales, trata a las presentaciones con partes notariales que respectan a la Constitución de Bienes de Familia, que en nuestro régimen toma el nombre de Patrimonio Familiar, con un total de 2,237 de enero a diciembre del 2006
- 4) El rubro B de Fila Actas Adm., se refiere a la Constitución de Bienes de Familia mediante títulos denominados Actas Administrativas de dicha Constitución, con un total 10,840 títulos de enero a diciembre del 2006.

Resumiendo tenemos:

Títulos con partes Notariales	120,634
Títulos con Partes judiciales	132,084
Constitución de Bienes de Familia Notariales	2,237
Constitución de Bienes de Familia Judiciales	10,840
	<hr/>
Total de Títulos ingresados al Registro Inmobiliario	265,795

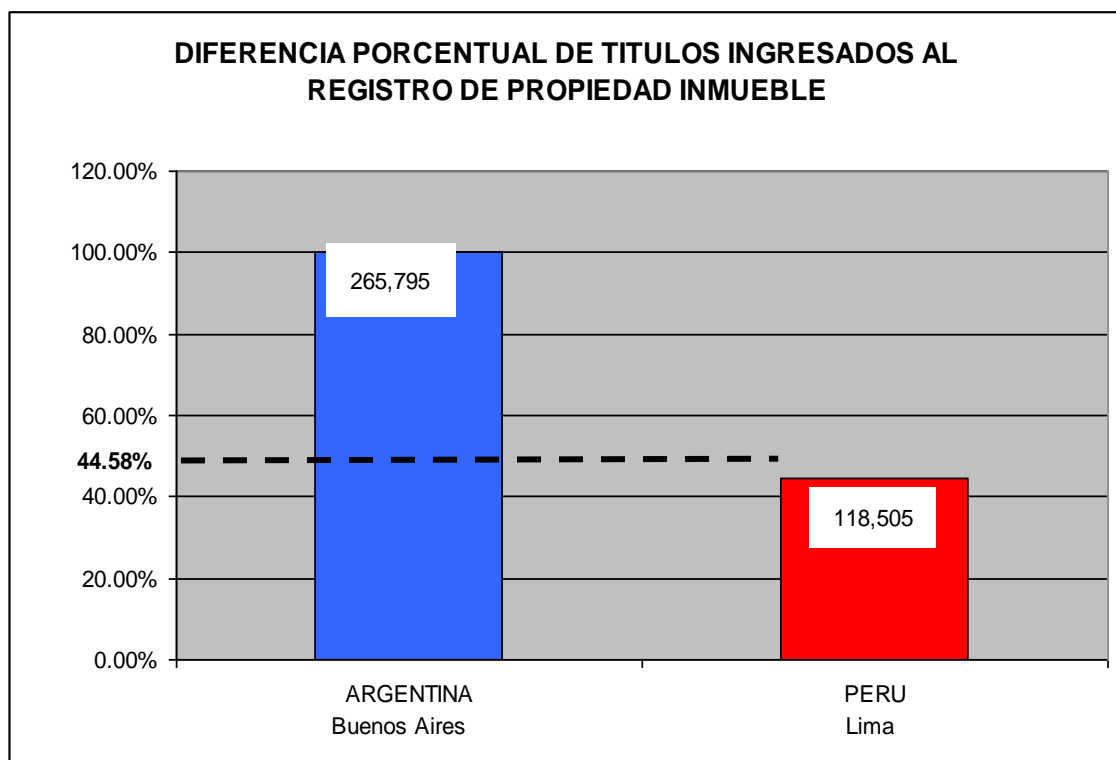
Cuadro de ingresos al registro inmobiliario de Lima

INGRESO DE TITULOS EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA			
AÑO 2006			
	SISTEMA INFORMATICO REGISTRAL (SIR)	SISTEMA AUTOMATIZADO DEL REGI STRO PREDIAL (SARP)	TOTAL
COFOPRI	SIR	SARP	
	108	4,058	112
CONTRATOS PRIVADOS	SIR	SARP	
	137	64	201
D.L. 495	SIR	SARP	
	14	0	14
ESCRITURA PUBLICA	SIR	SARP	
	48,866.00	16649	65,515
LEY 27755	SIR	SARP	
	7	1	8
OTROS	SIR	SARP	
	36703	10389	47,092
PETT	SIR	SARP	
	9	1500	1,509
			114,451

- 1) El rubro COFOPRI, se refiere a los Títulos ingresados por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal.

- 2) El Rubro CONTRATOS PRIVADOS, se refiere a contratos privados con firma legalizada por Notario, siempre que la Ley de la materia lo señale.
- 3) El Rubro D.L. 495, son títulos referentes a los pueblos jóvenes o asentamientos humanos.
- 4) El Rubro ESCRITURA PUBLICA, se refiere a los documentos extendidos por un notario público y presentados por él al Registro.
- 5) El Rubro ley 27755, son los títulos ingresados al ahora Registro de Predios a partir de su promulgación.
- 6) El Rubro OTROS, son de distinta naturaleza a los indicados.
- 7) El Rubro PETT, atinente a los Títulos ingresados por el Proyecto Especial de Titulación y Catastro.

2.- Diferencia porcentual en Buenos Aires y Lima – 2006.



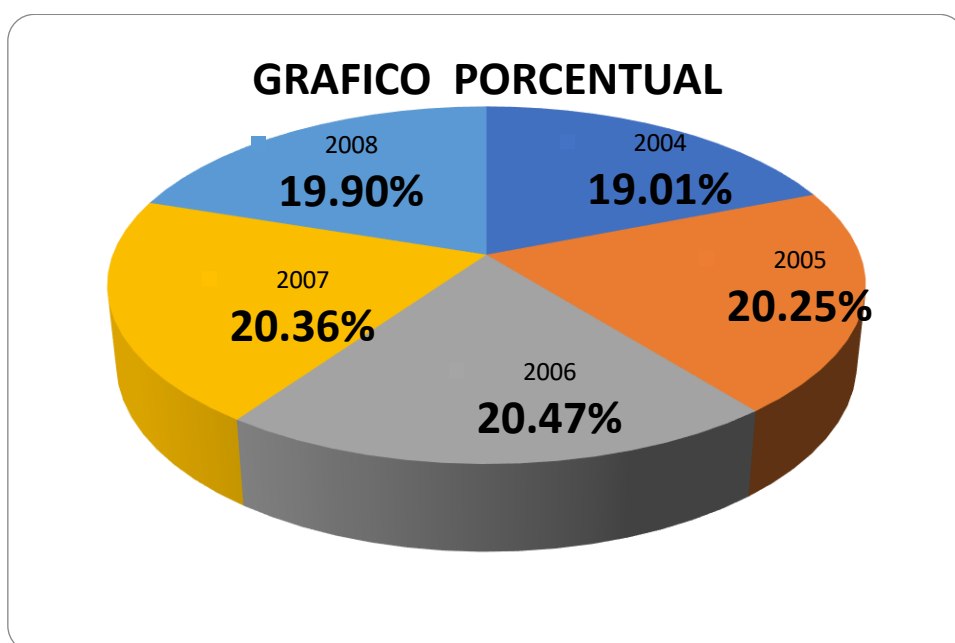
De los cuadros consignados se extraen los siguientes resúmenes, sin antes precisar que el sistema registral inmobiliario en Buenos Aires es de carácter obligatorio; mientras que en Lima rige el sistema declarativo, cuyas incidencias numéricas son los siguientes:

- 1) En el año 2006 al Registro Inmobiliario de Buenos Aires han ingresado un total de 265,795 títulos de origen notarial, judicial y otros de distinta naturaleza consignados en los rubros correspondientes, constituyendo el 55.42 por ciento de títulos ingresados.
- 2) En el mismo año al Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, actualmente denominado Registro de Predios, han ingresado un total 118,505 títulos de origen notarial, judicial y otros de distinta naturaleza consignados en los rubros correspondientes, constituyendo el 44.58 por ciento de títulos ingresados.
- 3) La diferencia es de más del cincuenta por ciento de títulos ingresan dentro del régimen obligatorio, en relación al sistema declarativo que es menos de ese porcentaje.
- 4) En general, el diario El Comercio publicado en Lima, con fecha 07/03/08), estimaba que en el Perú hay dos millones de predios fuera de los Registros Públicos. Noticiando, además, que según la SUNARP, hasta diciembre del 2007 existían 7.2 millones de propiedades registradas en todo el país y que según COFOPRI, faltaban titular a dicha fecha unos dos millones de predios, centrandose su trabajo en 546 distritos, dentro de 245 provincias, que pertenecen a los departamentos más pobres del Perú. Del hecho se colige que un gran porcentaje de predios se encuentran sin inscripción, como consecuencia del sistema declarativo imperante en el Perú.
- 5) Como consecuencia los modelos inscriptorios declarativo imperante en el m Perú y el obligatorio en la Argentina, inciden distintamente en la eficacia de sus instituciones registrales: En el Perú menos del cincuenta por ciento de la propiedad predial poseen seguridad jurídica en tanto se encuentran inscritos. En la Argentina, aproximadamente el 99.99% de la propiedad inmobiliaria poseen seguridad jurídica en tanto casi la totalidad de sus predios se encuentran registrados.

**CUADROS COMPARATIVOS DEL SISTEMA INSCRIPTIVO
DECLARATIVO VIGENTE EN LA BUENOS AIRES – ARGENTINA Y DE
LIMA – PERÚ – AÑOS 2004 AL 2008**

c

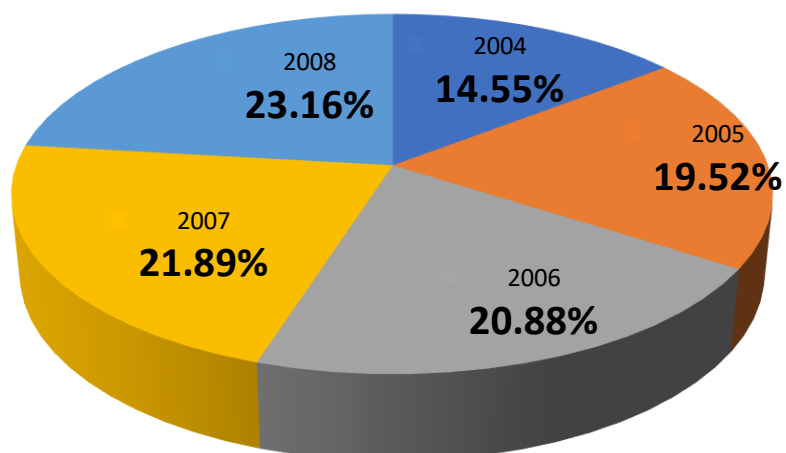
BUENOS AIRES		
AÑO	TITULOS INGRESADOS	REPRESENTACION PORCENTUAL (%)
2004	324,883	19.01
2005	346,085	20.25
2006	349,836	20.47
2007	347,824	20.36
2008	340,027	19.90
∑ TITULOS INGRESADOS =100%		100



PERU

LIMA		
AÑO	TITULOS INGRESADOS	REPRESENTACION PORCENTUAL (%)
2004	124,328	14.55
2005	166,864	19.52
2006	178,450	20.88
2007	187,068	21.89
2008	197,908	23.16
Σ	TITULOS INGRESADOS =100%	100

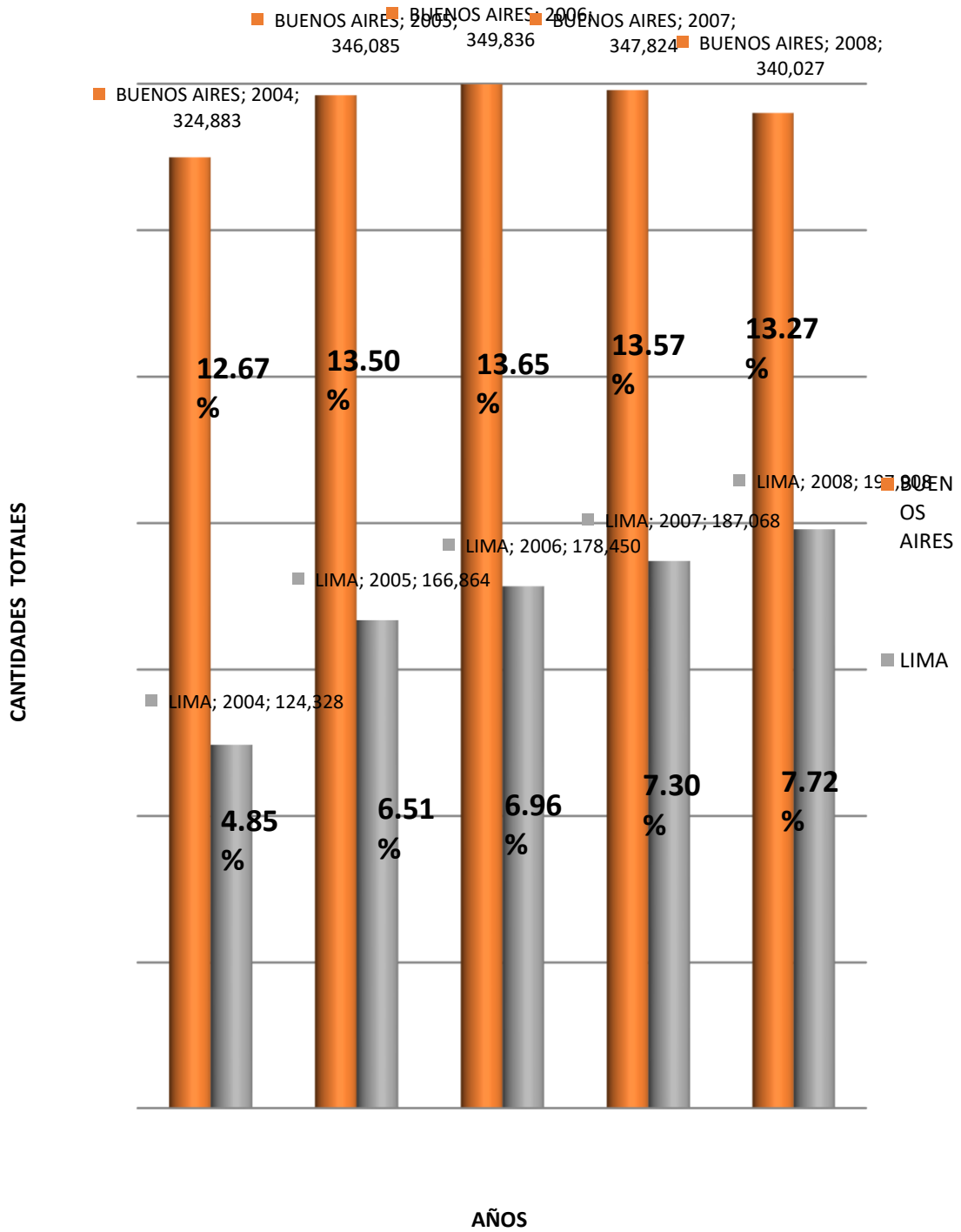
GRAFICO PORCENTUAL



CUADRO COMPARATIVO PORCENTUAL
TITULOS INGRESADOS
BUENOS AIRES-LIMA

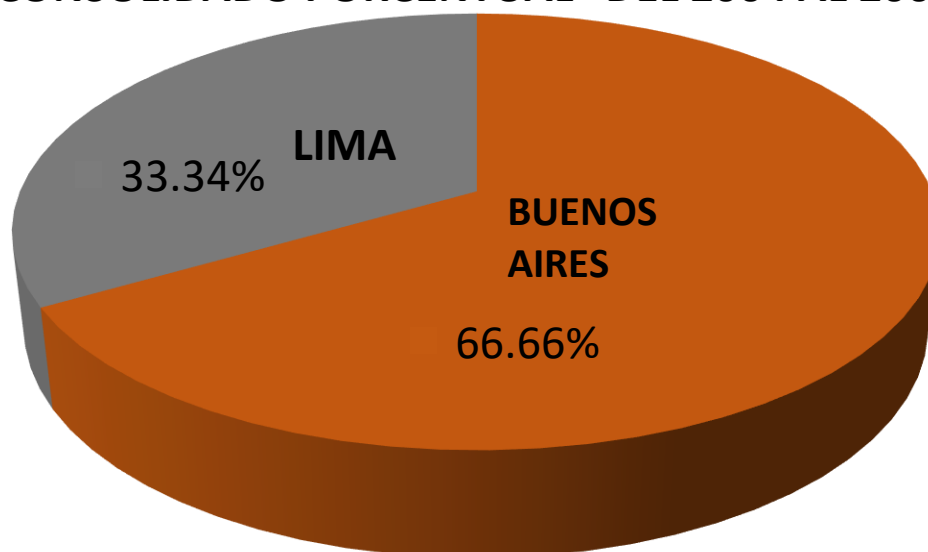
AÑO	BUENOS AIRES	%	LIMA	%
2004	324,883	12.67	124,328	4.85
2005	346,085	13.50	166,864	6.51
2006	349,836	13.65	178,450	6.96
2007	347,824	13.57	187,068	7.30
2008	340,027	13.27	197,908	7.72
TOTAL	1'708,655	66.66 %	854,618	33.34 %
Σ TITULOS INGRESADOS		100.00%		
(BUENOS AIRES-LIMA) =100				

CONSOLIDADO PORCENTUAL DE TITULOS INGRESADOS

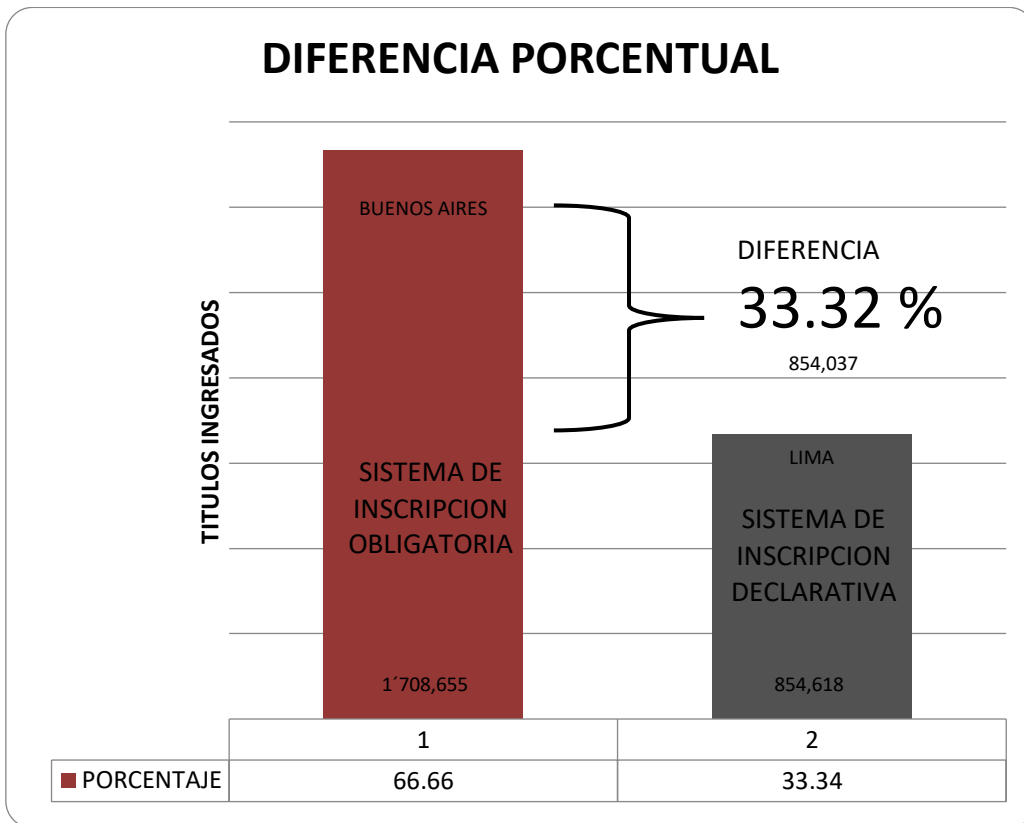


**CUADRO COMPARATIVO PORCENTUAL
TITULOS INGRESADOS
LIMA-BUENOS AIRES**

CONSOLIDADO PORCENTUAL DEL 2004 AL 2008



**CUADRO COMPARATIVO
CONSOLIDADO PORCENTUAL DEL 2004 AL 2008
TITULOS INGRESADOS
LIMA-BUENOS AIRES**



ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

ANÁLISIS DEL ESTUDIO DOCUMENTAL COMPARATIVO DE LOS MODELOS REGISTRALES INMOBILIARIOS DE BUENOS AIRES Y LIMA.

Para los tratadistas del Derecho Registral el modelo o el sistema **CONSTITUTIVO** es el más perfecto, por cuanto los derechos inmobiliarios se constituyen y transfieren por la inscripción; lo cual otorga a los inscribientes o usuarios total publicidad de los actos inscritos y, como consecuencia categórica seguridad jurídica. Su eficacia es ideal e indiscutible.

En el modelo **DECLARATIVO** imperante en el país, el acto nace fuera del registro, extra registralmente, en la que el modelo de adquisición de la propiedad inmobiliaria es consensual, además las inscripciones se realizan sin el soporte de un catastro predial, la razón de ser de la inscripción es que las declaraciones de voluntad tenga efecto frente a terceros, su omisión hace inoponibles esas declaraciones a terceros; la efectividad y finalidad de las inscripciones es reducida y la seguridad jurídica que otorga al tráfico jurídico inmobiliario es parcial.

En el sistema **OBLIGATORIO**, en donde el acto también se origina extra registralmente, pero la ley señala expresamente la exigencia de la inscripción, bajo sanción de multa e inoponibilidad, es decir quien se inhibe de inscribir su derecho en el Registro no puede oponerse a derechos de terceros. En el país determinados actos son obligatorios por mandato expreso de la ley, quien no inscribe su derecho no puede oponerse a derechos de terceros. Si bien el hecho de la inscripción otorga efectiva seguridad jurídica, es menos categórica en relación al sistema constitutivo.

4.1.4.- Encuestas a:

- 1.- Registradores de Lima
- 2.- Registradores de Buenos Aires

4.1.5.- Análisis de los resultados de la Encuesta.

CAPÍTULO V

PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

CAPÍTULO V

PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

5.1.- Contratación de Hipótesis:

5.1.1.- Problema Principal:

¿CUÁL ES EL RESULTADO DEL ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS SISTEMAS REGISTRALES INMOBILIARIOS DE LIMA Y BUENOS AIRES?

5.5.2.- Problemas Secundarios:

1.- ¿CUÁLES SON LOS EFECTOS JURÍDICOS DEL SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO QUE SE APLICA EN LIMA?

2.- ¿CUÁLES SON LOS EFECTOS JURÍDICOS DEL SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO QUE SE APLICA EN BUENOS AIRES?.

5.2.- Discusión de Resultados

Los datos establecidos, nos permite concluir que el Registro de la Propiedad Inmobiliaria en el Perú, específicamente el Registro de Predios, como consecuencia de la Discusión de resultados, se constata lo siguiente:

- 1) A través de la historia, los pueblos del mundo han divulgado determinados actos o derechos para el conocimiento de la comunidad, en tanto estas acciones producían ciertos efectos jurídicos. En otras palabras ha habido una incuestionable necesidad de transmitir y difundir algunos actos o derechos, para el efecto ha utilizado y desarrollado diversos sistemas de publicidad con el objeto de que la comunidad tuviera conocimiento efectivo de tales situaciones; vale decir, ha buscado formas y métodos de llegar a la gente respecto a actos o derechos para que los conozca plenamente y que tal conocimiento tenga fuerza de certeza o verdades sino incuestionables al menos idóneos.

- 2) Dentro de nuestro ordenamiento podemos distinguir hasta tres sistemas de publicidad jurídica a saber: **a) Publicidad normativa**; referidas a regulaciones del derecho público como las leyes, decretos legislativos o de urgencia, decretos y normas de alcance general, que no se refieren a actos o situaciones del derecho privado. Como se tiene señalado, se realiza mediante las publicaciones oficiales que manda la ley, excepcionalmente mediante avisos publicados en diarios de circulación nacional o regional. Tiene nexo con los conceptos de vigencia y obligatoriedad; **b) Publicidad edictal**; es el medio de notificación general o especial tendente a adquirir el conocimiento legal o la mera información. Dirigida a un destinatario determinado o al público con el objeto de que puedan conocer la realización de circunstancias y hechos de carácter jurídico. Aplicables a los actos vinculados con la administración de justicia, conforme hemos señalado. En el campo del derecho del derecho privado se da para la constitución de personas jurídicas, modificación de estatuto, contratos de compra venta, etc.. En el derecho público como para las licitaciones, contrataciones estatales, habilitaciones urbanas, etc. y **c) La publicidad registral**; es la exteriorización continuada y organizada de situaciones jurídicas de trascendencia real para producir cognoscibilidad general "erga omnes" y con ciertos efectos jurídicos sustantivos sobre la situación publicitada mediante la inscripción.

- 3) Entre los fines o consecuencias más importantes de la publicidad registral tenemos la Seguridad Jurídica, el tráfico de bienes, el fomento del crédito, evita la usura, el fraude y la estafa, tiene una finalidad cautelar.
- 4) Los diversos contratos sobre derechos reales de los bienes inmobiliarios que se ejecutan en el país, particularmente la adquisición de los mismos, son de dos clases: a) Los llamados contratos clandestinos, vale decir, sin publicidad, en tanto el conocimiento de los mismos únicamente compete a las partes, esporádicamente a un notario o testigos, lo cual con lleva inseguridad jurídica y b) Los denominados contratos con publicidad; es decir, conocimiento de la comunidad o de terceros, perfeccionada mediante la inscripción en el Registro inmobiliario.
- 5) Históricamente el primer registro creado e implementado en el mundo occidental y en el Perú ha sido el registro inmobiliario, denominado por nosotros Registro de la Propiedad Inmueble, hoy Registro de Predios; como consecuencia el concepto de la propiedad en general y en particular la propiedad inmobiliaria, son aspectos fundamentales, alrededor de los cuales ha surgido diversos sistemas e instituciones registrales que otorgan publicidad con diferentes efectos jurídicos.
- 6) En cada época histórica, la propiedad se ha desarrollado en forma diferente y en una serie de relaciones sociales enteramente distintas. Establecer una definición de la propiedad, como de una relación independiente, de una categoría aparte, de una idea abstracta y eterna, no es más que una ilusión de metafísica o de jurisprudencia. Por lo mismo, conceptualizar la Propiedad, es tarea harto difícil, mas si ella encierra en sí misma; entre otros, un contenido filosófico, social, económico y jurídico. A través del tiempo, tanto filósofos, como economistas y juristas, han pretendido y pretenden en la actualidad, esclarecer el contenido de la propiedad.
- 7) La trascendencia de conceptualizar la propiedad repercute considerablemente en el área del derecho, ya que se convierte en el componente permanente del *sistema económico* que impera en una sociedad determinada y en la variable más trascendente de su régimen social. Junto a él se expresan sus vinculaciones con la línea política que acoge tal sociedad, encontrándose inmersos, por otra parte, sus alcances

filosóficos y éticos. El concepto de propiedad que rige en determinado país expresa mejor que ninguna otra el sistema de relaciones interhumanas que en él domina y éstas se vinculan forzosamente con el régimen de producción establecido, permitiéndonos proyectarnos a entender los criterios prevalecientes en orden a la naturaleza del Estado y sus funciones, las relaciones de producción, la existencia de clases sociales y la condición de la persona natural como integrante de la sociedad civil.

- 8) Jurídicamente en el Perú, la propiedad, es el derecho real por excelencia, el que comprende todos los derechos posibles sobre un bien (mueble o inmueble, materiales e inmateriales), siendo los demás derechos sólo derivaciones; es el poder jurídico que permite usar (*jus utendi*), disfrutar (*jus ruendi*), disponer (*jus abutendi*) y reivindicarlo; debiendo ejercitarse en armonía con el interés social y dentro de los límites que la ley permite.
- 9) Los *sistemas registrales inmobiliarios*, son técnicas jurídicas singulares, empleadas por el Derecho Comparado con el objeto de establecer, formal y materialmente, la publicidad inmobiliaria a través del Registro de la Propiedad Inmueble, o Registro de Predios o, en general, de los denominados registros inmobiliarios.
- 10) Hay la distinción genérica de sistemas registrales germánicos, latinos, anglosajones, eslavos, balcánicos y latinoamericanos: los hay también aquellos que se expresan con la denominación del país o estado correspondientes. Ejemplo: Sistema registral Alemán, Sistema Francés, Sistema Australiano, Sistema Español etc, con mutua influencia entre unos a otros, no existiendo, a la fecha, sistemas registrales puros. El estudio de los *sistemas registrales*, conlleva el conocimiento de las normas y reglas que rigen la constitución, funcionamiento y fines de la Institución Registral, en los diversos lugares donde existe un ente jurídicamente organizado, vale decir el Estado.
- 11) Cuatro son los sistemas registrales inmobiliarios más importantes que dentro del mapa mundial se han constituido como prototipos y que en más o en menos han servido de ejemplo a otras legislaciones: el Francés, Alemán, Suizo y el Australiano. Sin embargo, el sistema Español ha tenido notable influencia en los sistemas de Latinoamérica, particularmente, en el Perú.

- 12) Teniendo en consideración de los valiosos aportes del Derecho Comparado y apreciando nuestra realidad, obviamente distinta, clasificamos nuestros sistemas en la forma que sigue: **1.- Por sus EFECTOS** en: a) Declarativo, reconoce la preexistencia, -extraregistraral,- de los derechos, de los que toma razón para su publicidad y otros efectos regulados por ley. La inscripción no tiene carácter obligatorio ni sana el título ya que permite que el lesionado pueda pedir su cancelación o rectificación, se inscribe para publicitar lo inscrito y obtener plena seguridad jurídica; b) **Constitutivo**, no se admite la existencia de un acto si éste no se encuentra inscrito, resultando la inscripción un elemento de validez del acto negocio jurídico, sólo a partir de la inscripción se generarán los derechos y obligaciones. Su eficacia es total, porque no sólo garantiza a terceros, sino también a las partes contratantes, de modo que los asientos de inscripción son sólo impugnables en los supuestos de inscripción fraudulenta o cuando la nulidad surja de ella misma; c) **Obligatorio**, donde la eficacia jurídica también se genera por actos realizados extra registrarmente, pero se establecen sanciones para quienes no cumplen con inscribirlos, pues existe mandato expreso de la Ley, aquí el pacto de no inscribir será nulo por ser contrario al derecho, aunque no sería nulo el contrato. Si bien no se sana el título por el hecho de la inscripción, la publicidad que el registro otorga hace que goce de sólida seguridad jurídica. **2.- Por sus métodos pueden ser:** a) **Transcriptorio**, los títulos que logran acogida registral son transcritos literalmente al Registro, sin modificación alguna; b) **Inscriptorio**, el Registrador, en uso de su Función Calificadora o Registral, efectúa un resumen del título o documento que contiene el o los derechos a inscribirse. Este resumen se denomina asiento, en los que consignará los actos jurídicos que considere trascendentes y que serán materia de publicidad jurídica. **3.- Por su técnica pueden ser:** a) **Folio Real**, en tanto las partidas se inician o se abren teniendo como base la unidad inmobiliaria, a los que individualiza y distingue en relación a los demás predios. Para cada inmueble se le asigna una partida, en la que se extenderá, a través del tiempo, sucesivas inscripciones que generarán la historia jurídica del inmueble como el de dominio, transferencias, gravámenes, declaración de fábrica, etc. b) **Folio Personal**, se abre la partida teniendo en cuenta la persona más no la unidad inmobiliaria, se abrirá la partida por el nombre de la persona y en ella misma se inscribirán los inmuebles del que es titular la persona. Contrariamente al folio real, en el que se abren tantas partidas como propiedades tenga la persona.
- 13) En el Perú, desde su creación el Registro de la Propiedad Inmueble, hoy Registro de Predios, el sistema adoptado ha sido el declarativo, excepto la hipoteca de carácter constitutivo. Con el tiempo, determinados actos jurídicos tienen carácter obligatorio. El modelo es el

DECLARATIVO, traba la inscripción de determinados actos, como consecuencia se tiene que un significativo porcentaje de bienes inmobiliarios no se encuentran inscritos y, por ende, los contratos y actos que sobre estos bienes se producen en la clandestinidad, es decir, no tienen publicidad que otorga la inscripción, por lo mismo los adquirentes no gozan de plena seguridad jurídica.

- 14) La importancia de los servicios de inscripción y de publicidad que ofrecen los Registros Públicos en la organización y desarrollo económico del país es indiscutible. Su trascendencia es mayor en tanto otorga seguridad jurídica al intercambio de bienes, al tráfico inmobiliario, mercantil y al universo de actos jurídicos susceptibles de inscripción.
- 15) La institución más sensible a tal afirmación resulta el Registro de la Propiedad Inmueble, con **130 años de vigencia**. El incremento permanente del tráfico inmobiliario y el valor de los predios junto a una necesidad, también cotidianamente real y exigente, de inversiones masivas de bienes de capital, es que la sociedad se ve forzada a estar adecuadamente organizada, dotada de medios o instrumentos legales y técnicos que satisfagan idóneamente las necesidades de tal tráfico y faciliten al propietario la obtención de capitales que necesita para la transformación y tecnificación de la explotación del suelo. Mediante la publicidad de los actos y contratos inscritos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles, ofrece a todo potencial adquirente o interesado, un conocimiento exacto y completo de la realidad jurídica del bien y, sobre la base del estado jurídico que publicita el Registro, lo protege idóneamente.
- 16) Si bien la propiedad predial inscrita queda asentada sobre bases muy firmes, adquiere permanencia, seguridad y certidumbre, consecuentemente, a más de incrementar su valor, se agiliza en forma extraordinaria su enajenación, al desaparecer el temor de la evicción, resultando en una rica y liberal fuente de crédito, fomentando su desarrollo, el mutuo hipotecario y otros actos que inciden en el que hacer económico del país; dicha protección no es general, en tanto que el sistema declarativo no alcanza a proteger a los bienes inmuebles no inscritos.

- 17) Estando a tal superlativa importancia, particularmente el Registro de la Propiedad Inmueble, no sólo por su magnitud histórica en todos los sistemas registrales del orbe y por ser el primero que surgió, sino también por el rol que le tocó desempeñar en el derecho patrimonial y el tráfico inmobiliario y porque resulta ser el registro tipo a cuya sombra se han desarrollado las distintas instituciones registrales que hoy constituyen el Sistema Nacional de los Registros Públicos (SINARP), es que se encuentra supeditada a los cambios sociales que le exigen modernizar sus técnicas, actualizar sus normas, prescindir de lo obsoleto y optimizar sus servicios.

- 18) En las últimas décadas se aprecia un intenso crecimiento de las ciudades del país, originando diversos problemas típicos de los crecimientos urbanos informales o desordenados: como la especulación de la tierra, el encarecimiento de la vivienda, la tugurización particularmente en los asentamientos humanos, degradación del medio ambiente, etc.; de modo que el Perú se ha transformado de un país de predominio poblacional rural a uno fundamentalmente urbano. En 1940 la población urbana sólo representaba el 27 por ciento de la población total, en 1993 ya superaba el 70 por ciento y se estima que para este año 2000 será de un aproximado del 75 por ciento, realidad que nos impele a afrontar el problema ya, como un reto nacional y no únicamente capitalino, en consecuencia nos encontramos en una estado distinto y distante del momento en que se promulgaron las normas más importantes del Registro aún vigentes, cuando la población rural fue extremadamente predominante, así como la producción agropecuaria significativa en la economía nacional y las formas de tenencia de la tierra mantenían los dos extremos que fueron rémoras en el desarrollo económico del país: el latifundio y el minifundio y que, además, produjeron formas serviles de explotación como el yanaconaje, el colonato, la aparcería, el pongaje y mitaje, arrendires, tápacos, semaneros, etc.

- 19) La creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) y la promulgación de numerosísimas normas que inciden en la actividad registral, han impelido a actualizar sus reglamentos, hacerlos más claros y precisos, dado las terribles incongruencias en las observaciones y tachas que actualmente utilizan determinados registradores, sea por desconocimiento de la ley aplicable, sea por inexperiencia, sea por temor a las acciones persecutorias que franquea la ley, sea por cualquier otro motivo de distinta naturaleza, han hecho

del Registro un obstáculo a la acogida registral, constituyéndose, en algunas circunstancias, en un supra poder, cuyos personales "criterios" quieren imponer, mal interpretando la ley y mal calificando el título.

- 20) *Quien adquiere o transfiere inmuebles no tiene necesidad ni apremio de accesar al Registro, salvo situaciones específicas y de necesidad inevitable como convertirse en sujeto de crédito, acreditar algún derecho frente a terceros o convertirse en tercero registral con derecho inatacable. La no obligatoriedad inscriptoria por un lado y, por otro, la informalidad en la titulación o la carencia de éste y de un catastro inmobiliario, además del sistema consensual que regula el Art. 949 del C.C. en la adquisición de la propiedad inmobiliaria, repetitivo de los dos anteriores códigos, son las causas esenciales del por qué un apreciable porcentaje de inmuebles no se encuentran inscritos y que, naturalmente, produce un tráfico inmobiliario precario en tanto su operatividad se realiza en la clandestinidad, sin la garantía de la publicidad registral.*

- 21) *La tendencia actual, incluso de países con semejante infraestructura a la nuestra, es la adopción del sistema constitutivo. Originariamente la entrega física de la cosa constituía un factor esencial de la figura, como que actualmente se acepta casi universalmente en lo que se refiere a la cosa mueble, sin embargo, con el tiempo evolucionan el pensamiento y las costumbres jurídicas, modificando tales criterios, de modo que se produce el efecto jurídico de transmitir la propiedad, sin que sea necesario la entrega física o material de la cosa, surgiendo sistemas donde se prescinde de la entrega material de la cosa para producir la transferencia del derecho con sólo el consentimiento que regula el Código Francés de 1804 o el de la inscripción constitutiva de la ley alemana. Es más, determinados países norman que dicha tradición se produce con la declaración efectuada mediante escritura pública, sin necesidad de que medie la entrega efectiva de la cosa, produciendo así lo que genéricamente se denomina como la tradición inscriptoria y la tradición escrituraria.*

- 22) *En el Perú, un apreciable porcentaje de propietarios carecen de título en sentido formal o el documento que contiene un derecho o título en sentido material. En el mejor de los casos los tienen pero imperfectos o defectuosos. Estando a que las inscripciones se efectúan en mérito de documentos públicos, (excepcionalmente mediante documentos privados siempre que expresamente lo disponga la ley), denominados,*

en el lenguaje Registral, como títulos, nuestro procedimiento responde al principio de escritura frente al principio de la oralidad; vale decir, que el universo de actos jurídicos a inscribirse deben constar en documento escrito de carácter público y auténtico con la excepción señalada. Como consecuencia resultará que esa plétora de carencia de titulación más los documentos imperfectos no tienen acceso al Registro y al no estar inscritos, se afectará a los propietarios por: a) Carecer de seguridad jurídica al no tener protección registral el titular de un derecho real; b) Que sus transacciones se harán dentro de la clandestinidad al no poseer publicidad jurídica registral y su derecho no será respetado ni reconocido por la sociedad; c) No ser sujetos de crédito.

- 23) El catastro es un inventario de unidades inmobiliarias o un censo de fincas. Sin catastro el Registro es impreciso y está recargado por tareas que no le corresponden; estando a que la función primordial del Registro Inmobiliario es la publicidad jurídica, Registro y Catastro son entes diferentes, pero ambos tienen un elemento común que es la unidad inmobiliaria o finca, ésta jurídicamente es una unidad de dominio y delimitarla gráficamente es delimitar propiedades, trazar en el plano catastral las líneas que encierran el predio, es señalar un dominio, pues los linderos no son sólo un dato físico o estadístico, sino determinativo, jurídicamente, del espacio físico del dominio. El Registro de la Propiedad Inmueble requiere, impostergablemente de un catastro Registral para cuyo efecto precisa de un dispositivo legal sobre la materia, unido al perfeccionamiento del sistema utilizando el constitutivo o, al menos, inicialmente, el de carácter obligatorio.
- 24) Modificar el sistema declarativo de la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, supone modificar también el sistema espiritualista de la adquisición de la propiedad inmobiliaria a que se refiere el Art. 949 del .C. El II Congreso Internacional de Derecho Registral ocurrido en Madrid en 1,974, contiene un conjunto de principios formales y sustantivos, recomendados a los Estados del mundo. Particularmente es importante su propuesta de obligatoriedad de la inscripción; así como la adopción del sistema de folio o ficha real; el carácter obligatorio de la inscripción, que debe equivaler a la tradición.
- 25) La función más importante del registro inmobiliario y de los registros públicos en general es el de la calificación; que no es sino la facultad que dan las normas generales y específicas a los registradores con el objeto de que puedan verificar la licitud de los actos, contratos y

resoluciones que se van inscribir. Ahora mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral significa que el Sistema deberá conservar y proteger la indivisibilidad de la esencia de las normas y preceptos aplicados dentro de esta función manteniendo siempre su relación con las normas del sistema.

- 26) Las formas de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble son: a) La inmatriculación o primera inscripción de dominio; b) Incripción de actos secundarios y c) Anotaciones Preventivas. Además, se conocen más de cuatrocientos actos y contratos que son inscribibles o anotables, cuyo correlato normativo no es sólo el C.C., sino un conjunto de leyes y dispositivos legales dispersos que permiten u obligan, según sea el caso, a realizar las inscripciones.
- 27) Practicada la primera de dominio o inmatriculación, la finca y el titular se ubicarán dentro de los principios del Derecho Registral con primerísima prevalencia en relación al derecho común. Esto es, que lo que aparece inscrito es la única verdad, se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o declare judicialmente su invalidez y de ser tercero registral, no es admisible la prueba en contrario. Esta situación hace que los actos realizados extraregistralmente respecto a la finca inmatriculada las inscripciones posteriores se tornen necesarios y, de acuerdo a su naturaleza y consecuencias jurídicas, muchas veces se tornarán en obligatorios, pues de no inscribirlo correrá riesgos que el derecho común los acepta como irreversibles.
- 28) Al evaluar los modelos Declarativo, Obligatorio y Constitutivo en la eficacia inscriptoria del Registro inmobiliario se ha constituido el objetivo general. Si tal situación aplicamos al Sistema Inmobiliario Peruano, los objetivos específicos son los siguientes: El sistema declarativo ha funcionado por más de un siglo, pero no con la amplitud y fluidez que ofrecen los otros sistemas; Siendo nuestro sistema inmobiliario declarativo, existen, dentro de él, dos actos jurídicos, que por mandato expreso de la ley se ubican dentro del sistema constitutivo: a) la hipoteca y b) constitución de patrimonio familiar; otros se tornan obligatorios, aunque la ley expresamente no lo regule ni exista sanción de ninguna naturaleza en caso de su omisión. Ejemplo, las habilitaciones urbanas, la declaración de fábrica que es el título formal que acredita el derecho de propiedad de lo construido en el suelo, en el sobresuelo o en el subsuelo. La posibilidad que se encuentre

inscrito el terreno, publicita y otorga seguridad jurídica al titular del predio, pero cuando se construye en ella, aunque la norma no lo regule expresamente, se ve obligado a inscribirlo (pese a no existir norma sancionadora en caso de no hacerlo) para redondear su titularidad, tanto del terreno como de lo construido. En ambos casos, vale decir, de los dos ejemplos precisados, se colige que la obligatoriedad en la inscripción le otorga mayor eficacia, porque, además de otorgarle publicidad, simultáneamente emerge seguridad jurídica. Su influencia resulta, inobjetablemente, trascendente.

- 29) Con la aplicación del sistema CONSTITUTIVO en el Registro Inmobiliario, respecto de los actos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten sus derechos sobre inmuebles, el efecto se generará siempre con la inscripción; vale decir, a través de la publicidad y, por ende, obtendrá plena seguridad jurídica. En consecuencia su importancia será supina en la organización y desarrollo económico del país. Su trascendencia será mayor, en tanto otorgará plena seguridad jurídica al intercambio de bienes inmobiliarios o al tráfico del mismo y al universo de actos jurídicos susceptibles de inscripción. El incremento permanente del tráfico inmobiliario y el valor de los predios junto a una necesidad, también cotidianamente real y exigente, de inversiones masivas de bienes capital, es que la sociedad se ve forzada a estar adecuadamente organizada, dotada de medios o instrumentos legales y técnicos que satisfagan idóneamente las necesidades de tal tráfico y faciliten al propietario o al titular la obtención de capitales que necesita para la transformación y explotación del suelo.
- 30) Desde el punto de vista jurídico el sistema más idóneo es el constitutivo, sobre el cual hay uniformidad entre los entendidos; sin embargo, para efectivizarlo en el país, hay necesidad de hacerlo progresivamente, encaminarnos hacia el sistema constitutivo en forma progresiva, para el efecto es indispensable resolver los siguientes problemas: a) El de la titulación formal, b) El de creación de un catastro predial, c) La modificación del sistema consensual de la adquisición inmobiliaria, d) La implementación, al menos en la Capital de cada distrito del país, de una Oficina Registral, e) La utilización de partidas magnéticas o computarizadas, trasladando a ellas todas las partidas existentes en tomos o libros y fichas, f) Competencia nacional registral, en vez de la provincial y departamental en vigencia. Mientras, más que por prioridad, por necesidad impostergable, se adoptaría el sistema obligatorio, como una exigencia transitoria.

- 31) La carencia del catastro registral, ha producido inscripciones de la propiedad inmueble en el que la realidad física es incompatible con la realidad documentaria, específicamente la notarial y consecuentemente con la realidad registral. Las áreas, medidas perimétricas o las colindancias inscritas son muchas veces diferentes a las que tienen en realidad. Un registro constitutivo no puede permitirse tales inexactitudes. Previo a él, es indispensable poseer un catastro registral que garantice tal exactitud.
- 32) La obligatoriedad planteada, no le asigna distinto carácter a la inscripción, seguirá ésta teniendo valor declarativo, es decir, no es requisito necesario para la existencia del acto jurídico, el planteamiento le procura con la publicidad el efecto de oponibilidad a los terceros. Se ingresa así al principio de inoponibilidad, en virtud del cual los títulos de dominio o de derechos reales no inscritos ni anotados en el Registro, no afectan ni perjudican al tercero que inscribió su derecho, en palabras simples, lo no inscrito no perjudica al que ha inscrito. Desde el punto de vista exclusivamente administrativo el control de las titularidades verdaderas sobre los predios y la negación u obstrucción a la clandestinidad, otorgando al adquiriente plena seguridad jurídica, con ello, el acceso al Registro será mayor, dentro de los cánones del principio de publicidad.
- 33) Será el reglamento correspondiente el que esclarecerá la aplicación de la propuesta planteada, el que contendrá necesariamente los siguientes aspectos: a) El plazo para la presentación obligatoria de los títulos en el Registro, b) Los medios que sean necesarios para asegurar el efectivo registro de los negocios jurídicos. Pero además, simultáneamente, es imprescindible la promulgación del dispositivo legal que cree el Catastro Inmobiliario. La obligatoriedad de la inscripción para los inmuebles inscritos, exigirá un permanente esclarecimiento entre la partida y la realidad física del predio. Con el tiempo se tendrán partidas de exactitud requerida, preparatoria para un nuevo avance; vale decir, la adopción del sistema constitutivo.
- 34) El sistema registral argentino, específicamente el imperante en su Capital, Buenos Aires es de carácter obligatorio. El del Perú, específicamente Lima es declarativo. Al diferenciar porcentualmente los títulos ingresados al registro inmobiliario de ambas capitales se

tiene que los efectuados en la capital argentina es de más del cincuenta por ciento (55.42 %), consecuencia de sus sistema obligatorio y el de Lima alcanza el 44.58 %. Como consecuencia de su sistema declarativo.

- 35) En Buenos Aires el 99 .99 % de la propiedad inmobiliaria se encuentra inscrita. En Lima, más del 40% de los bienes inmuebles no se encuentra inscrita.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES

La investigación nos ha permitido conocer las diferencias y los efectos de los sistemas registrales inmobiliarios de Lima y Buenos Aires, destacando precisar al respecto, que:

El Sistema Registral Inmobiliario de Lima:

Emplea predominantemente el Sistema Registral Declarativo y como sus principales efectos está que no ofrece seguridad jurídica plena, ni promueve la fluidez en el tráfico comercial de propiedades inmobiliarias, afectando el movimiento económico y financiero del país.

El Sistema Registral Inmobiliario de Buenos Aires:

Emplea predominantemente el Sistema Registral Obligatorio, ofreciendo seguridad jurídica, la fluidez en el tráfico comercial de bienes inmuebles y el acceso al crédito, el movimiento económico y financiero de los argentinos.

Sobre las características y efectos jurídicos del Sistema Registral Inmobiliario **de Lima**, se aprecia:

Características:

- a. Emplea predominantemente el sistema registral Declarativo, vale decir que la adquisición de la propiedad inmobiliaria es consensual, por lo que su inscripción es declarativa y se realiza sin una sistematización debida por intermedio del un inicial catastro predial, por lo

que ofrece una seguridad jurídica relativa en el tráfico inmobiliario. Solo es constitutivo para la hipoteca y la constitución de patrimonio familiar.

- b. También se emplea el sistema registral obligatorio, que al igual que el sistema Declarativo, las operaciones de transferencia inmobiliaria se realiza extra registralmente, y que deberían ser exigidos por ley, sin embargo aunque esta condición no se da, en nuestro medio, se aplica para las habilitaciones urbanas, declaración de fábrica, con la diferencia que se exige su inscripción por norma expresa, pero solo funciona para casos determinados.
- c. El método que emplea es el inscriptorio, vale decir que los actos inscritos se hace a una previa calificación del instrumento público, por excepción, con instrumento privado con firma legalizada.
- d. El Sistema registral peruano, solo ofrece seguridad jurídica relativa a los bienes inmobiliarios inscritos de manera voluntaria, lo que castiga el valor, la capacidad de agilizar la enajenación al mantener el temor a la evicción, afecta la capacidad de acceder a los créditos, etc., que afectan el desarrollo de permanentes actividades económicas de los peruanos.
- e. Al carecer de un catastro registral exclusivo e idóneo, traba su inscripción.
- f. Su función más importante es la calificación, seguida de la inscripción.
- g. Tenemos un sistema registral ineficiente y con defectos, que requieren modificación.
- h. Las normas registrales son abundantes, dispersas, no muy claras.
- i. Las normas registrales no estimulan efectuar la inscripción de los bienes inmuebles.

Efectos:

- a. Reconoce la preexistencia extra registral de los derechos de propiedad inmobiliaria.
- b. No sana el título ya que permite que el lesionado pueda pedir su cancelación o rectificación.
- c. Una vez inscrito, permite su publicidad y le otorga seguridad jurídica.
- d. No favorece a eliminar la especulación de la tierra, la tugurización ni la informalidad en la titulación.
- e. En los Registros de la propiedad inmobiliaria de Lima, más del 40% de los bienes inmuebles de Lima no están inscritos.

- f. La publicidad registral ofrece seguridad jurídica relativa.
- g. Promueve o permite la realización mayoritaria de contratos clandestinos sobre la propiedad inmueble.
- h. Los actos constitutivos solo versan para las hipotecas y la constitución de patrimonio familiar.
- i. Se acude a la inscripción registral, para poder acreditar un derecho frente a terceros, convertirse en tercero registral con derecho inatacable o trocar en sujeto de crédito.
- j. El sistema presenta ciertos defectos, como por ejemplo: La no obligatoriedad inscriptoria y la carencia de un catastro inmobiliario.
- k. Se hace necesario contar con un catastro registral.

Se ha logrado conocer las características y efectos jurídicos del Sistema Registral Inmobiliario de **BUENOS AIRES**, siendo estos:

Características:

1. Emplea predominantemente el sistema registral Obligatorio, seguida del Constitutivo, en la que las operaciones de transferencia de la propiedad inmobiliaria se tienen que registrar.
2. Por su técnica el sistema registral es de folio real.
3. No protege los bienes inmuebles no inscritos.
4. Las normas registrales son adecuadas, claras y precisas.
5. Las normas registrales si apremian efectuar el registro de los bienes inmuebles.
6. Cuentan con un Catastro Inmobiliario, que les facilita la labor registral.
7. El sistema registral no presenta defectos.
8. Ya cuentan con un catastro registral.

Efectos:

1. Solo reconoce la propiedad inmobiliaria si se ha realizado mediante su inscripción en el registro.

2. Garantiza y brinda seguridad jurídica total, porque garantiza a las partes y a terceros.
3. Buenos Aires, tiene registrado el 99.99% de los bienes inmobiliarios.
4. La publicidad registral permite el fomento del crédito y permite facilidades para el tráfico de bienes.
5. Permite o promueve mayormente los contratos con publicidad con inscripción registral, vale decir la formalidad.
6. Los actos constitutivos versan sobre dominio, condominio, donación, usufructo, servidumbre, uso y habitación, prenda, anticresis y superficie forestal.
7. La inscripción registral permite, poder acreditar derecho frente a terceros, convertirse en sujeto de crédito y convertirse en tercero registral con derecho inatacable.
8. La función más importante del sistema registral, es el mantenimiento actualizado de los registros e informar sobre el estado actual del Dominio y las Inhibiciones.

RECOMENDACIONES

1. Dado que el sistema registral más idóneo es el constitutivo, sobre el cual hay uniformidad entre los entendidos; por lo tanto, el autor, recomienda se adopten medidas para alcanzarla de manera progresiva, para el efecto es indispensable resolver los siguientes problemas: a) El de la titulación formal, b) Mejorar la Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios, c) La modificación del sistema consensual de la adquisición inmobiliaria, d) La implementación, al menos en la Capital de cada distrito del país, de una Oficina Registral, e) La utilización de partidas magnéticas o computarizadas, trasladando a ellas todas las partidas existentes en tomos o libros y fichas, f) Competencia nacional registral, en vez de la provincial y departamental en vigencia. Mientras, más que por prioridad, por necesidad impostergable, se adoptaría el sistema obligatorio, como una exigencia transitoria.
2. Reformularse los reglamentos existentes, los que esclarecerán la aplicación de la propuesta planteada, el que contendrá necesariamente los siguientes aspectos: a) El plazo para la presentación obligatoria de los títulos en el Registro al Registro de Predios, bajo sanción; b) Regular el procedimiento contencioso administrativo para determinados actos del Registro de Predios, los que serán precisados en el reglamento correspondiente; c) Los medios que sean necesarios para asegurar el efectivo registro de los negocios jurídicos, simultáneamente, adecuar,

en lo pertenecen, la Ley del Sintema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios. La obligatoriedad de la inscripción para los inmuebles inscritos, exigirá un permanente esclarecimiento entre la partida y la realidad física del predio. Con el tiempo se tendrán partidas de exactitud requerida, preparatoria para un nuevo avance; vale decir, la adopción del sistema constitutivo.

BIBLIOGRAFÍA

- 1) ARÉVALO LEÓN, Julio y VÁSQUEZ VILLAR, Jaime, "Derecho Registral Inmobiliario". Ediciones Forenses. Lima 1998.
- 2) ARIAS SCHREIBER, Diómedes, "Anales del Registro de la Propiedad Inmueble", Tomo 1. Imprenta El Progreso. Lima 1923.
- 3) ARIAS SCHREIBER PEZET, Max, "Exégesis del Código Civil Peruano de 1984", Tomo V: Los Derechos Reales. WG Editor. Lima 1993.
- 4) ARIAS SCHREIBER PEZET, "Exégesis del Código Civil Peruano", Tomo X: "Registros Públicos". Gaceta Jurídica. Lima 2001.
- 5) ARNÁIZ EGUREN, Rafael, "El concepto de finca y la trascendencia de su descripción en el Registro de la Propiedad y en el Catastro", en Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Número 645. Madrid, marzo-abril 1998.
- 6) AVENDAÑO VALDÉZ, Jorge, "Transferencia de propiedad mueble en el nuevo Código Civil", en Thémis, Revista de Derecho. Segunda Época. Año 1. Número 2. Lima 1985.
- 7) AVENDAÑO VALDÉZ, Jorge, "El Registro Predial y la seguridad jurídica en los predios rústicos", en Thémis. Segunda Época. Número 26. Lima 1993.
- 8) AVENDAÑO VALDÉZ, Jorge, "Clasificación de los bienes y transferencia de propiedad", en VV.AA., "¿Porqué hay que cambiar el Código Civil?". Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas (UPC). Lima 2001.
- 9) BASADRE AYULO, Jorge, "El inicio del proceso de codificación civil en la República del Perú: El Código Civil de 1852", en GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán, "Estudios Jurídicos en Homenaje al Dr. Rubén Guevara Manrique". Gráfica Horizonte. Lima 1999.
- 10) BERROSPI POLO, Sergio, "La habilitación urbana: procedimiento e inscripción registral", en VV.AA "Derecho Registral Peruano". Instituto Riva Agüero - Pontificia Universidad Católica del Perú - 1997.
- 11) BIGIO CHREM, Jack, "La compra venta y la transmisión de propiedad", en VV.AA, "Biblioteca para leer el Código Civil", Volumen 1. Pontificia Universidad Católica del Perú - Fondo Editorial. Uma 1988.
- 12) BOZA DIBÓS, Beatriz, "Sistema de transferencia adoptado por el legislador peruano de 1984 (un comentario al artículo 947 del C.C.)", en Thémis. Revista de Derecho. Segunda Época. Número 6. Uma 1987.

- 13) CANTUARIAS SALAVERRY, Fernando, "Bienes muebles e inmuebles vs. Bienes registrables y no registrables", en la Revista del Magister en Derecho Civil. Volumen 1. Número 1. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima 1997.
- 14) COMISIÓN REFORMADORA DEL CÓDIGO CIVIL DE 1852, "Actas de las sesiones de la Comisión Reformadora del Código Civil Peruano". Quinto Fascículo. Imprenta Castrillón. Lima 1928.
- 15) COMISIÓN REVISORA DEL CÓDIGO CIVIL, "Exposición Oficial de Motivos del Código Civil de 1984 - Registros Públicos". Separata especial publicada en el diario oficial "El Peruano" el día 19 de noviembre de 1990.
- 16) COMISIÓN REVISORA DEL CÓDIGO CIVIL, "Exposición Oficial de Motivos del Código Civil de 1984 - Hipoteca". Separata especial publicada en el diario oficial "El Peruano" los días 9 y 12 de noviembre de 1990.
- 17) CÓRDOVA BEL TRÁN, Flor de María, "La continua transitoriedad del régimen de declaratoria de fábrica en el Perú", en Actualidad Jurídica. Revista Mensual de Gaceta Jurídica. Número 98. Lima, enero 2002.
- 18) CHICO ORTIZ, José María, "Los principios hipotecarios de fe pública y buena fe en la legislación hipotecaria de 1944", en Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Número Conmemorativo de los 50 años de la reforma hipotecaria de 1944. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España - Centro de Estudios Registrales. Madrid 1995.
- 19) DANÓS ORDÓÑEZ, Jorge, "Comentarios a la nueva ley del procedimiento administrativo general", en VV.AA. "Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Ley No. 27444". ARA Editores. Lima 2001.
- 20) DE LA LAMA, Miguel Antonio, "Registro de la Propiedad Inmueble". Librería, Imprenta y Encuadernación Gil. Lima 1895.
- 21) DE LA PUENTE y LAVALLE, Manuel, "Perfeccionamiento de la transferencia de propiedad", EN: Folio Real. Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial. Año 111. Número 7. Lima, febrero 2002.
- 22) DEL AGUILA BRACAMONTE, Susana, "Comentario a jurisprudencia". En Boletín Informativo de la Propiedad Estatal. Superintendencia de Bienes Nacionales. Año 1. Número 3. Lima, julio-septiembre 1997.
- 23) DEL VALLE, Alfredo, "Manual del Registro de la Propiedad Inmueble". Librería e Imprenta Gil. Lima 1903.
- 24) ECHEGARAY GÓMEZ DE LA TORRE, Francisco, "Avances en el proceso de titulación de predios rurales. La problemática de las comunidades nativas y campesinas", en Folio Real. Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial. Año 11. Número 5. Junio 2001.

- 25) ENDO OLASCUAGA, Víctor, "El régimen de transferencia de propiedad y saneamiento registral desde un enfoque de administración territorial", EN: VV.AA. "¿Por qué hay que cambiar el Código Civil?". Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas. Lima 2001.
- 26) ESQUIVEL OVIEDO, Juan Carlos, "Vulneración de los principios de prioridad, legitimación y fe pública registral en la adjudicación de un inmueble embargado", en Diálogo con la Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Lima 2001.
- 27) FERNÁNDEZ CRUZ, Gastón, "La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú", EN: Revista Thémis. Segunda Época. Número 30. Lima 1994.
- 28) FERNÁNDEZ SESSAREGO, Carlos, "Derecho de las Personas. Exposición de Motivos y Comentarios al Libro Primero del Código Civil Peruano". Editora Jurídica Grijley. Lima 2000.
- 29) FIGALLO ADRIANZÉN, Guillermo y POLLACK, César, "Ley de Propiedad Horizontal. D.L. 22112". Editorial Gráfica Labor SA Lima 1983.
- 30) FIGALLO ADRIANZÉN, Guillermo, "La liberalización de la propiedad de la tierra", en Thémis. Revista de Derecho. Segunda Época. Número 20. Lima 1991.
- 31) FIGALLO ADRIANZÉN, Guillermo, "Someras consideraciones sobre el Registro de Predios Rurales en cuanto al derecho de posesión de éstos", en GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán (Coordinador), "Estudios Jurídicos en Homenaje al Dr. Rubén Guevara Manrique". Gráfica Horizonte. Lima 1999.
- 32) FUEYO LANERI, Fernando, "Teoría General de los Registros". Editorial Astrea. Buenos Aires 1982.
- 33) GAETE GONZÁLEZ, Eugenio Alberto, "El sistema de folio real y el catastro. Bases para modernizar el Registro", en FOLIO REAL. Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial. Número 5. Lima, Junio 2001.
- 34) GACETA JURÍDICA, "Tercero no amparado por la publicidad registral", en Diálogo con la Jurisprudencia". Año 7. Número 29. Lima, febrero 2001.
- 35) GARCÍA CONI, Raúl y FRONTINI, Angel, "Derecho Registral Aplicado". Ediciones Depalma. Buenos Aires 1993.
- 36) GARCÍA GARCÍA, José Manuel, "Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario". Editorial Civitas. Madrid 1988 (tomo 1). Madrid 1993 (tomo 11). Madrid 1999 (tomo V).

- 37) GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán, "El Libro de Registros Públicos en el Código Civil. Necesidad de mantenerlo en dicho cuerpo legal". Artículo de opinión publicado en el diario oficial "El Peruano" el día 09 de marzo de 1999, pág. B-9.
- 38) GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán, "Comentarios a la nueva legislación inmobiliaria. Ley 27157". Primera Edición. ARA Editores. Lima 1999.
- 39) GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán, "Temas de derecho registral". Ediciones Legales. Lima 2000.
- 40) GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán, "Estudio de la nueva legislación sobre predios urbanos". Segunda Edición. Jurista Editores. Lima 2001.
- 41) GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán, "Estudio Preliminar del Sistema Registral Peruano y de las recientes modificaciones reglamentarias". Ediciones Legales. Lima 2001.
- 42) GONZALES LOLI, Jorge Luis, "Comentarios. Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos". Gaceta Jurídica. Lima 2002.
- 43) GUEVARA MANRIOUE, Rubén, "Registro de la Propiedad Inmueble". S/E. Lima 1993.
- 44) GUEVARA MANRIOUE, Rubén, "Derecho Registral. Registro de la Propiedad Inmueble. Registro de Bienes Muebles". Gráfica Horizonte. Lima 1998.
- 45) HURTADO REYES, Martín, "Embargo en inmuebles registrados y no registrados". Librería y Ediciones Jurídicas. Lima 2000.
- 46) LACRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís, "Derecho Inmobiliario Registral". José María Bosch Editor. Barcelona 1984.
- 47) LEYVA DE LEYVA, Juan Antonio, "Planteamiento general de los registros públicos y su división en registros administrativos y registros jurídicos", EN: Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Número 591. Madrid 1989.
- 48) LÓPEZ MEDEL, Jesús, "Teoría del Registro de la Propiedad como servicio público". Madrid 1957.
- 49) MANZANO SOLANO, Antonio, "Derecho Registral Inmobiliario para iniciación y uso de universitarios". Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España - Centro de Estudios Registrales. Madrid 1994.
- 50) MARTÍNEZ COCO, Elvira y GARCÍA-MONTÚFAR SARMIENTO, Guillermo, "La formalización de la propiedad predial", EN: VV.AA. "Temas de Derecho Registral". Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Gráfica Horizonte. Lima 2000.

- 51) MATOS MAR, Manuel, "Desborde popular y crisis del Estado". Instituto de Estudios Peruanos. Lima 1987.
- 52) MEZA FLORES, Eduardo J., "El derecho de posesión de predios rurales y su acceso al Registro", en Folio Real. Revista de Derecho Registral y Notarial. Año 2. Número 6. Lima, octubre 2001.
- 53) MOISSET DE ESPANÉS, Luis, "La tradición traslativa del dominio: El Código Civil Español y el Sistema Iberoamericano", en Jus et Veritas. Revista editada por los estudiantes de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Año 111. Número 4. Lima 1992.
- 54) MOLINARIO, Alberto, "Curso de Derecho Registral Inmobiliario". Registro de la Propiedad de la Capital Federal. Buenos Aires 1971.
- 55) MORALES GODO, Juan y ALAMO HIDALGO, Pedro, "El Catastro y los Registros de Propiedad Inmobiliaria", en VV.AA. "Temas de derecho registral". Volumen IV. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Gráfica Horizonte. Lima 2000.
- 56) NUÑEZ LAGOS, Rafael, "El Registro de la Propiedad Español", en Ponencias al I Congreso de la Unión Internacional del Notariado Latino. Buenos Aires 1948.
- 57) PACORA BAZALAR, Marco Antonio, "La calificación de las partidas registrales provenientes de un registro administrativo (a propósito del Registro de Propiedad Vehicular y el tratamiento de la reconstrucción de antecedentes)", en Folio Real. Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial. Número 5. Lima, Junio 2001.
- 58) PARDO MÁROUEZ, Bernardo, "Derecho Registral Inmobiliario en el Perú". Litografía Huascarán. Lima 1966.
- 59) PAU PEDRÓN, Antonio, "Curso de Práctica Registral". Universidad Pontificia de Comillas. Madrid 1995.
- 60) PAU PEDRÓN, Antonio, "La publicidad registra!". Centro de Estudios Registrales - Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Madrid 2001.
- 61) PIZARRO ARANGUREN, Luis, "Reflexiones sobre el Libro de Registros .. ~ Públicos del Código Civil". en Thémis. Revista de Derecho. Segunda Época. Número 30. Lima 1994.
- 62) REVOREDO DE DEBAKEY, Delia (Compiladora); "Código Civil- Exposición de Motivos y Comentarios". Tomo VI. Okura Editores. Lima 1985.

- 63) RIVERA BUSTAMANTE, Raúl, "Doble inmatriculación, duplicidad de partidas o superposición de áreas; problemas que no deben existir en cualquier sistema registral", en W.AA. "Temas de derecho registral". Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Lima 1999.
- 64) ROCA SASTRE, Ramón Marra, "Derecho Hipotecario" (cuatro tomos). Quinta Edición. Bosch Casa Editorial. Barcelona 1954.
- 65) ROCA SASTRE, Ramón Marra y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis, "Derecho Hipotecario". Tomo IV, Volúmenes I y 11. Bosch Editor. Barcelona 1979.
- 66) RUBIO BERNUY, David, "El Registro de la Propiedad Vehicular en el Sistema Registral Peruano", en SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS, "Temas de Derecho Registral" (Tomo 111). Gráfica Horizonte. Lima 2000.
- 67) RUBIO CORREA, Marcial, "Modificaciones al derecho de propiedad en la legislación de reforma agraria". en Derecho. Revista de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Número 30. Lima 1972.
- 68) SEMINARIO STULPA, Eduardo, "La transferencia de la propiedad inmobiliaria y las obligaciones alternativas en el Código Civil Peruano", en Revista Advocatus (editada por los alumnos y egresados de la Universidad de Lima). Año 1. Segunda Entrega. Lima 1990.
- 69) SORIA ALARCÓN, Manuel, "Estudios de Derecho Registra!". Palestra Editores. Lima 1997.
- 70) SORIA ALARCÓN, Manuel, "Los Registros Públicos: Breve Comentario del Libro IX del Código Civil y los 14 años de aplicación". en GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán (Compilador), "Estudios Jurídicos en Homenaje al Dr. Rubén Guevara Manrique". Gráfica Horizonte. Lima 1999.
- 71) SORIA ALARCÓN, Manuel, "Comentarios a la legislación registral". Palestra Editores. Lima 2001.
- 72) SORIA ALARCÓN, Manuel, "Hacia un Registro de inscripción obligatoria. Modificación del artículo 949 del Código Civil", en Folio Real. Revista Peruanade Derecho Registral y Notarial. Año 111. Número 7. Lima, febrero 2002.
- 73) Registros Públicos: LOS CONTRATOS CON PUBLICIDAD. Jurista Editores, Lima, 2012.
- 74) TEN, Adela, GALLI, Mirta Esther y DIEZ, Matías Inés, "Tracto: Sucesivo y Abreviado", en VV.AA. "Derecho Registral y Notarial. Materiales de Enseñanza". Tomo 1. Instituto Peruano de Estudios Forenses. Lima 1997.
- 75) VALENCIA DONGO CÁRDENAS, Rita, "Diferente tratamiento del principio de publicidad registral en la legislación peruana y española", en Gaceta Jurídica. Tomo 21. Lima 1995.

76) VIDAL RAMÍREZ. Fernando, "Introducción al derecho civil peruano". Walter Gutiérrez C. Editor. Lima 1992.

77) VIVAR MORALES, Elena María, "Naturaleza Jurídica de la inscripción en el sistema registral peruano", EN: Revista Derecho (Facultad de Derecho - Pontificia Universidad Católica del Perú). Número 48.

Lima, diciembre 1994.

ANEXO

RESULTADOS DE LA ENCUESTA

Encuesta a los Registradores del Registro Inmobiliario de Lima

- 1) **Cuáles son los efectos que presenta la publicidad registral?**
 - Seguridad jurídica
 - Tráfico de bienes
 - Fomento del crédito
 - Evita la usura, fraude y estafa
- 2) **La doctrina del Derecho Registral propone que de la gran variedad de contratos, unos se realizan con la inscripción a los que considera contratos con publicidad y otros sin ella a los que entiende como contratos clandestinos. Según su experiencia, aproximadamente, ¿Cuál de los tipos de contratos se realizan en mayor porcentaje en la ciudad de Lima?**
 - Contratos clandestinos
 - Contratos con publicidad mediante la inscripción
- 3) **Si se acepta, dentro de la variedad de sistemas registrales inmobiliarios, por sus efectos que producen son declarativos aquellos que reconoce la preexistencia, extra registral, de los derechos, de los que toma razón para su publicidad y seguridad jurídica; son constitutivos cuando no se admite la existencia de un acto si este no se encuentra inscrito, resultando la inscripción un elemento de validez del acto o negocio jurídico; y, son obligatorios aquellos donde la eficacia jurídica también se genera extraregistralmente, pero se establecen sanciones para quienes no cumplen con inscribirlos. Conforme a los ítems que se propone ¿Cuáles son las características del sistema registral inmobiliario de Lima: por sus efectos?**
 - Declarativo
 - Constitutivo
 - Obligatorio
- 4) **¿Qué actos jurídicos son constitutivos en el sistema registral de Lima?**
 - Hipoteca
 - Constitución de patrimonio familiar
 - Otro (s):
- 5) **¿Si en Lima no se da el apremio de inscribir y publicitar la compra venta de bienes inmuebles, ¿por qué razones se hace ello?**
 - Convertirse en sujeto de crédito
 - Acreditar algún derecho frente a terceros
 - Convertirse en tercero registral con derecho inatacable
 - Otro
- 6) **¿Cuáles son los defectos del sistema registral peruano?**
 - La no obligatoriedad inscriptoria
 - La informalidad en la titulación
 - La carencia de un catastro inmobiliario
 - El sistema consensual establecido por el art. 949 del C.C.
 - Otro (s)
- 7) **¿Cuál es la necesidad más urgente para tener un registro inmobiliario efectivo en Lima?**
 - Catastro registral
 - Competencia regional
 - Otro
- 8) **¿Cuál es la función más importante del registro inmobiliario en Lima?**
 - La calificación
 - La inscripción
 - Otro
- 9) **¿Qué acciones hay que adoptar para mejorar el sistema registral inmobiliario en Lima?**
 - El de titulación formal
 - Creación de un catastro inmobiliario
 - La modificación del sistema consensual de la adquisición inmobiliaria
 - La implementación de una Oficina Registral en cada distrito de Lima
 - La utilización de partidas magnéticas o computarizadas, trasladando a ellas todas las partidas existentes en tomos o libros y fichas.
 - Competencia registral regional o departamental
- 10) **¿Considera que entre los efectos jurídicos del sistema registral inmobiliario de Lima, se encuentra que ella permite un mejor tráfico comercial de bienes inmuebles?**
 - Si
 - No
- 11) **¿Considera que entre los efectos jurídicos del sistema registral inmobiliario de Lima, se encuentra que ella permite un mejor tráfico comercial de bienes inmuebles?**
 - Si
 - No
- 12) **¿Considera que entre los efectos jurídicos del sistema registral inmobiliario de Lima, se encuentra que ella permite un freno a los Fraudes, Usura y Estafa?**
 - Si
 - No

**Encuesta a los Registradores del Registro Inmobiliario de
Buenos Aires.**

N° de encuestados: 100

1. ¿Cuáles son los efectos que presenta la publicidad registral?
 - Seguridad jurídica.
 - Fomento de crédito
2. La doctrina del Derecho Registral propone que de la gran variedad de contratos, unos se realizan con la inscripción a los que considera contratos con publicidad y otros sin ella a los que entiende como contratos clandestinos. Según su experiencia, aproximadamente, ¿cuál de los tipos de contratos se realizan en mayor porcentaje en la ciudad de Buenos Aires?
 - Contratos con publicidad mediante la inscripción
 - Contratos clandestinos
3. Si se acepta, dentro de la variedad de sistemas registrales inmobiliarios, por sus efectos que producen son declarativos aquellos que reconoce la preexistencia, extra registral, de los derechos, de los que toma razón para su publicidad y seguridad jurídica; son constitutivos cuando no se admite la existencia de un acto si este no se encuentra inscrito, resultando la inscripción un elemento de-validez del acto o negocio jurídico; y, son obligatorios aquellos donde la eficacia jurídica también se genera extraregistralmente, pero se establecen sanciones para quienes no cumplen con inscribirlos. Conforme a los ítems que se propone ¿cuáles son las características del sistema registral inmobiliario de Buenos Aires: por sus efectos?
 - Declarativo
 - Constitutivo
 - Obligatorio
4. ¿Qué actos jurídicos son constitutivos en el sistema registral de Buenos Aires?
 - Hipoteca
 - Constitución de bienes de familia
 - Otro: Dominio, Condominio, Donación, Usufructo, servidumbres, uso y habitación, prenda, anticresis y superficie forestal (Ley 25509/01).
5. ¿Si en Buenos Aires no se diera el apremio de inscribir y publicitar la compra venta de bienes inmuebles, ¿por qué razones se haría ello?
 - Acreditar algún derecho frente a terceros v ser oponible a terceros.
6. ¿Cuáles son los defectos del sistema registral argentino?
 - Otro (s): no se observan defectos.
7. ¿Cuál es la necesidad más urgente para tener un registro inmobiliario efectivo en Buenos Aires?
 - Otro Ya existe el Registro de la Propiedad Inmueble en la Capital Federal, en la Provincia de Buenos Aires y en todo el territorio nacional.
8. ¿Cuál es la función más importante del registro inmobiliario en Buenos Aires?
 - La inscripción
 - Otro: el mantenimiento actualizado de los registros e informar sobre el estado actual del Dominio y las Inhibiciones.
9. ¿Qué acciones hay que adoptar para mejorar el sistema registral inmobiliario en Buenos Aires?
 - Ninguna
10. ¿Considera que entre los efectos jurídicos del sistema registral inmobiliario de Lima, se encuentra que ella permite un Mejor Tráfico Comercial de Bienes Inmuebles?
 - Si
 - No
 - Desconozco
11. ¿Considera que entre los efectos jurídicos del sistema registral inmobiliario de Lima, se encuentra que ella permite un Mayor Acceso al Crédito?
 - Si
 - No
 - Desconozco
12. ¿Considera que entre los efectos jurídicos del sistema registral inmobiliario de Lima, se encuentra que ella permite un Freno a los Fraudes, Usura y Estafa?
 - Si
 - No
 - Desconozco aunque supongo que evitaría el fraude.

ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS DE LA ENCUESTA SOBRE LOS SISTEMAS REGISTRALES INMOBILIARIOS DE LIMA Y BUENOS AIRES

- 1) Efectos de la Publicidad Registral:
 - a) Perú: el efecto más importante de la publicidad registral en nuestro medio, es la Seguridad Jurídica (86%).
 - b) Argentina: el efecto más importante de la publicidad registral en su medio, es el Fomento del Crédito (60%), seguida de permitir facilidades al tráfico de bienes (28%).
- 2) Tipo de contrato más empleado:
 - a) Perú: los contratos que se realizan con mayor frecuencia en la ciudad de Lima, son ligeramente mayores los clandestinos (54%), frente a los contratos con publicidad mediante la inscripción (46%).
 - b) Argentina: los contratos que se realizan con mayor frecuencia en la ciudad de Buenos Aires, son en su mayoría los contratos con publicidad mediante la inscripción (66%), mientras que los contratos clandestinos se dan en un (34%).
- 3) Sistema registral predominante:
 - a) Perú: el sistema registral predominante en nuestro medio es el Declarativo (88%), frente al constitutivo 8% y Obligatorio 4%.
 - b) Argentina: el sistema registral predominante en su medio es Obligatorio (88%), frente al Obligatorio 8% y Declarativo 4%.
- 4) Actos jurídicos constitutivos en el sistema registral
 - a) Perú: la mayor parte de los actos jurídicos constitutivos son las hipotecas 70%, seguido de la constitución de patrimonio familiar 26%.
 - b) Argentina: la mayor parte de los actos jurídicos constitutivos son de Dominio, condominio, donación, usufructo, servidumbre, uso y habitación, prenda, anticresis y superficie forestal (ley 25509/01).
- 5) Motivos por el que se inscribe la compra venta de bienes inmuebles
 - a) Perú: el motivo por el que los ciudadanos realizan la inscripción registral pese a no existir apremio para ello, es la necesidad de poder acreditar derecho frente a terceros (38%), seguida de convertirse en tercero registral con derecho inatacable (28%) y convertirse en sujeto de crédito (20%).
 - b) Argentina: el motivo por el que los ciudadanos realizan la inscripción registral, es la necesidad de poder acreditar derecho frente a terceros (64%), seguida de convertirse en sujeto de crédito (28%) y convertirse en tercero registral con derecho inatacable (6%).
- 6) Defectos del sistema registral
 - a) Perú: los principales defectos de nuestro sistema registral, son la no obligatoriedad inscriptoria (36%), seguida de la carencia de un catastro inmobiliario (28%).
 - b) Argentina: el sistema registral Argentino no presenta defectos (100%), como los de no tener obligatoriedad inscriptoria, informalidad en la titulación, carencia de catastro inmobiliario y la existencia de un sistema consensual.
- 7) Necesidad para tener un registro inmobiliario
 - a) Perú: la necesidad más urgente para tener un registro inmobiliario efectivo en Lima, es el tener un catastro registral (76%).
 - b) Argentina: ellos ya tienen el registro de la propiedad inmueble en la capital federal, en la Provincia de Buenos Aires y en todo el territorio nacional (100%), por lo tanto no carecen de catastro registral y competencia registral.
- 8) Función más importante del registro inmobiliario
 - a) Perú: la función más importante del registro inmobiliario de Lima es la calificación (42%), seguida de la inscripción (38%).
 - b) Argentina: la función más importante del registro inmobiliario de Buenos Aires es el mantenimiento actualizado de los registros e informar sobre el estado actual del Dominio y las Inhibiciones (76%).
- 9) Acciones necesarias para mejorar el sistema registral
 - a) Perú: para mejorar nuestro sistema registral es necesario crear un catastro inmobiliario integrado y sofisticado (48%), seguida de la modificación del sistema consensual de la adquisición inmobiliaria.
 - b) Argentina: Tienen un buen sistema registral, por lo que no requieren implementar las alternativas planteadas (10

PROPUESTA

El autor de la presente Tesis, pone a consideración de la comunidad académica del Perú y de los señores congresistas de la República, el tenor de un Proyecto de Ley, que permita la modificación del artículo 949 del Código Civil y la Implementación del Sistema Registral obligatorio en el Perú, el mismo que tendría el siguiente tenor:

“Art. 949.- La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él.

Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble.

El régimen a que se refiere el párrafo anterior, respecto de los predios inscritos, consiste en la obligatoriedad de la inscripción en el Registro inmobiliario para que puedan producir efectos jurídicos. El incumplimiento inscriptorio dará lugar a multas y abonos de daños y perjuicios, en su caso, que serán señalados y regulados en el reglamento correspondiente. Los predios no inscritos se registrarán por lo establecido en el primer apartado del presente artículo”.

Hemos precisado anteriormente que la inscripción inmobiliaria en el Perú es meramente declarativa. Esto es que el acto jurídico tiene valor, por sí, para la constitución, transmisión, modificación o extinción del derecho. La inscripción desempeña una función declarativa de publicidad del derecho y de estricta formalidad o condición para éste, luego producirá, después de la inscripción, efectos contra terceros; pero además de su tradicional función publicitaria, establece como tal una presunción jurídica, con valor *iuris tantum*, de que los actos inscritos son la única realidad. La obligatoriedad planteada, no le asigna distinto carácter a la inscripción, seguirá ésta teniendo valor declarativo, es decir, no es requisito necesario para la existencia del acto jurídico, el planteamiento le procura con la publicidad el efecto de oponibilidad a los terceros. Se ingresa así al principio de inoponibilidad, en virtud del cual los títulos de dominio o de derechos reales no inscritos ni anotados en el Registro, no afectan ni perjudican al tercero que inscribió su derecho, en palabras simples, lo no inscrito no perjudica al que ha inscrito.

¿Qué persigue, además, el sistema obligatorio? Desde el punto de vista exclusivamente administrativo el control de las titularidades verdaderas sobre los predios y la negación u obstrucción a la clandestinidad, otorgando al adquirente plena seguridad jurídica, con ello, el acceso al Registro será mayor, dentro de los cánones del principio de publicidad.

Será el reglamento correspondiente el que esclarecerá la aplicación de la propuesta planteada, el que contendrá necesariamente los siguientes aspectos :

- a) El plazo para la presentación obligatoria de los títulos en el Registro
- b) Los medios que sean necesarios para asegurar el efectivo registro de los negocios jurídicos.

RESUMENES PARA LA EXPOSICIÓN DE LA TESIS

Buenos tardes Srs. miembros del Jurado Examinador.

La Tesis maateria de la presente exposición, bajo la denominación de “**EXCLUSIÓN DEL SISTEMA DECLARATIVO IMPERANTE Y LA IMPLEMENTACIÓN DEL REGISTRO INMOBILIARIO DE INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA**”, se encuentra enmarcado dentro del Derecho Registral, específicamente del Derecho Inmobiliario, cuya fundamental función es la de inscribir el universo de actos y contratos regulados en el C.C. , particularmente en su Libro IX y otras disposiciones que se irán precisando a través de su análisis. La Entidad Registral es administrado por la SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP), siendo éste parte integrante del SISTEMA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (SINARP), ambas instituciones creadas por Ley N° 26366, vigente a partir del 14/11/1994. Sin embargo, es importante precisar que el SISTEMA DECLARATIVO INSCRIPTORIO IMPERANTE de nuestro Registro Inmobiliario deviene de la Ley del 15/11/1887 de creación del primer Registro que se implantó e implementó en la República Peruana bajo la denominación de REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.

DE LOS SISTEMAS DEL REGISTRO INMOBILIARIO

***SISTEMA REGISTRAL.-** En general, es el conjunto de normas o principios racionalmente enlazados entre sí que regulan una organización registral determinada, con el objeto de organizar, formal y materialmente la publicidad; debe entenderse también como el conjunto de normas que en un determinado país regulan la publicidad inscriptoria y la organización que adopte para efectuarla.

CLASIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS REGISTRALES.

En el proceso de desarrollo del Derecho Germánico, se encuentra el origen de los llamados sistemas registrales modernos; los mismos que resultan numerosos; sin embargo los **PROTOTIPOS**, que han sido determinantes en las legislaciones de quienes han adoptado el sistema germánico o lo han tenido como antecedente muchos países del orbe, son los siguientes:

- **EL SISTEMA REGISTRAL FRANCÉS**, el que en el tiempo tuvo diversas modificaciones. Son sus principales características:
 - En relación a la transmisión, se realiza por el simple consentimiento, ejecutada fuera del Registro.
 - Por su inscripción, hasta antes de la Ley del 24/07/1924 se viabilizaba por el *sistema de la transcripción* o sea, el asiento no era sino una copia literal del título. El valor de la transcripción es puramente declarativo. La ley contiene un catálogo de actos inscribibles. El casuismo es su principal característica; la inscripción es obligatoria bajo sanción de multa económica.
 - Principio de especialidad.- Se abre la partida por la persona, no por la finca; procura la identificación de la finca concorde con el catastro. La hipoteca es de carácter voluntario, legal y judicial, no existiendo en la fecha las hipotecas tácitas.
 - Se aplican, además, los principios de legalidad, tracto sucesivo, publicidad formal.
 - Efectos de la inscripción, son negativos y se reduce a que el acto no inscrito no existe para el tercero. Completamente exentos de los principios de legitimación y fe pública.
 - Organización registral, en cada circunscripción funciona una oficina registral a cargo de un CONSERVADOR, dependiente del Ministerio de Hacienda. Los derechos se abonan conforme a un arancel. Los documentos se presentan por duplicado, archivándose uno de ellos.

EL SISTEMA REGISTRAL ALEMÁN.- En este país como en Suiza la inscripción tiene carácter constitutivo. Características:

- La propiedad inmueble y gravámenes se constituyen con la inscripción, previa calificación, la cual se considera de máxima importancia. El Juez alemán, además de sus funciones jurisdiccionales, tiene también el de Registrador. Todo acto jurídico que produzca modificaciones en los derechos reales inmobiliarios, requiere de la inscripción.
- *En relación a la transmisión.*- Se realizan mediante el acto o negocio jurídico abstracto (no se expresa la causa) de disposición, por ley, mandato judicial o resolución administrativa. Tal negocio tiene 3 elementos: acto causal, acuerdo real e inscripción. Enlace de los principios de consentimiento e inscripción.
- *Por su inscripción.*- Es constitutivo. Los derechos inscribibles se rigen por el principio de *numerus clausus*. Tales inscripciones se realizan sobre actos que se constituyen, transmiten, modifiquen o los que extingan.
- *Del principio de especialidad.*- Se abre la partida por fincas, denominado folio registral. Precisión en los caracteres de la finca, total vinculación con el catastro. Admiten hipotecas solidarias y la agrupación en un folio o una partida de todas las fincas ubicados en el mismo distrito, de propiedad de la misma persona.
- *Del principio de legalidad.*- La calificación no es extensiva al acto causal (la causa), porque adopta el negocio jurídico abstracto (a.j. que produce todos sus efectos y se desenvuelve con independencia de la causa que lo origine. No significa que carezca de causa.). El Juez Registral tiene amplias facultades calificadoras, incluso recabar datos de oficio. Contra ella cabe recurso ante los tribunales.
- *Del principio de prioridad.*- Se admiten los títulos en riguroso turno cronológico de presentación.
- *Efectos de la inscripción.*- Se presume la exactitud del Registro a través de los principios de legitimación (presunción *juris tantum*) y fe pública (presunción *iuris et de jure*).
- *De la Publicidad formal.*- El contenido de lo inscrito puede ser conocido mediante la certificación, copia y manifestación.
- *Organización Registral.*- El Registro se encuentra a cargo de los Jueces del Municipio, con facultades autenticadoras y competencia territorial.

EL SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO AUSTRALIANO O DE TORRENS.- Características:

- El Registrador luego de calificar los títulos, publicita la rogación de inscripción por mediante avisos en periódicos oficiales con el objeto de quienes tengan derechos puedan oponerse, de ser así, se remite la documentación al órgano jurisdiccional que determinará el derecho.; de no haber oposición se le otorga al rogante un certificado de titularidad al que se anexa un plano, representa un título originario inatacable;
- Las transferencias y gravámenes posteriores se realizan al firmar el tradente (*persona que por la tradición transfiere el dominio de la cosa entregada por él y el adquirente la persona que por la tradición adquiere el dominio del bien recibida por él o a su nombre*) el certificado y llenar el formato de la cual el Registrador toma nota en el ejemplar que reposa en sus archivos y en el que ha recibido el titular.
- En este sistema no existe más derechos reales que los originados por medio del Registro
- La inscripción inicial es sometido a un procedimiento relativamente complejo y sumario
- La transferencia de dominio se acredita con sólo la entrega del certificado
- El modo como otorga seguridad al tráfico jurídico es de una simpleza y economía deseables;
- Sin embargo al ser inatacable hay la posibilidad de perjudicar a los titulares que no han tenido conocimiento de los actos que han sido publicados.
- No requiere del título y modo para que opere la adquisición de derechos reales, en tanto que los negocios jurídicos que recaen sobre inmuebles son solemnes, requieren de escritura pública para su perfeccionamiento y de su inscripción para que se de la *traditio*.
- No se requiere acuerdo sobre la transferencia para que tenga efectos legales; ello sin tener en cuenta que en Australia los inmuebles son de propiedad de la Corona y los particulares son tenedores, de modo que las concesiones otorgadas sus efectos serán únicamente a través de la inscripción.
- Se aplican los principios de especialidad, prioridad, legalidad y tracto sucesivo.

Efectos de la Inscripción:

- Por la aplicación del principio de LEGITIMACIÓN, resulta más vigoroso que ningún otro sistema.
- El Título se torna inatacable, contra él no puede ejercitarse ninguna acción de nulidad; sin embargo, con el objeto de moderar tal inatacabilidad del titular inscrito, hay un seguro obligatorio para indemnizar a aquellas personas perjudicadas.
- Su presunción de exactitud es *iuris et iure*, equivalente a la fe pública.
- El certificado del título origina prueba plena de la existencia y titularidad de quien inscribió su derecho.

NUESTRA OPINIÓN CON RESPECTO A LA CLASIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS REGISTRALES.

Estando a la diversidad de clasificaciones de los sistemas registrales señalados y adecuándonos a nuestra realidad socio-económica y jurídica, proponemos la siguiente:

1:- *Por sus EFECTOS* en:

- a) **Declarativo**, reconoce la preexistencia, -extra-registral,- de los derechos, de los que toma razón para su publicidad y otros efectos regulados por ley. Cuando es suficiente el título para la transmisión inmobiliaria, por ejemplo (consenso), o cuando se requiere el título y la tradición del bien para que haya derecho real. La inscripción no tiene carácter obligatorio ni sana el título ya que permite que el lesionado pueda pedir su cancelación o rectificación, se inscribe para publicitar lo inscrito y obtener plena seguridad jurídica. No garantiza la plenitud de los derechos de las partes contratantes, sí garantiza al tercero, en tanto éste contrata a título oneroso, de buena fe respecto de un derecho inscrito y que a su vez inscriban a su favor dicho derecho.
- b) **Constitutivo**, no se admite la existencia de un acto si éste no se encuentra inscrito, resultando la inscripción un elemento de validez del acto jurídico, sólo a partir de la inscripción se generarán los derechos y obligaciones. Su eficacia es total, porque no sólo garantiza a terceros, sino también a las partes contratantes, de modo que los asientos de inscripción son sólo impugnables en los supuestos de inscripción fraudulenta o cuando la nulidad surja de ella misma.

- C) **Obligatorio**, donde la eficacia jurídica también se genera por actos realizados extra registralmente, pero se establecen sanciones para quienes no cumplen con inscribirlos, pues existe mandato expreso de la Ley, aquí el pacto de no inscribir sería nulo por ser contrario al derecho, aunque no sería nulo el contrato. Si bien no se sana el título por el hecho de la inscripción, la publicidad que el registro otorga hace que goce de sólida seguridad jurídica.

2.- Por sus métodos pueden ser:

- * a) **Transcriptorio**, los títulos que logran acogida registral son transcritos literalmente al Registro, sin modificación alguna.
- b) **Inscriptorio**, el Registrador, en uso de su Función Calificadora o Registral, efectúa un resumen del título o documento que contiene el o los derechos a inscribirse. Este resumen se denomina asiento, en los que consignará los actos jurídicos que considere trascendentes y que serán materia de publicidad jurídica.

3.- Por su técnica pueden ser:

- a) **Folio Real**, en tanto las partidas se inician o se abren teniendo como base la unidad inmobiliaria a los que individualiza y distingue en relación a los demás predios. Para cada inmueble se le asigna una partida, en la que se extenderá, a través del tiempo, sucesivas inscripciones que generarán la historia jurídica del inmueble como el de dominio, transferencias, etc.
- b) **Folio Personal**, se abre la partida teniendo en cuenta la persona más no la unidad inmobiliaria. Se abrirá la partida por el nombre de la persona y en ella se inscribirán los inmuebles del que es titular la persona. Contrariamente al folio real, en el que se abren tantas partidas como propiedades tenga la persona.

El universo de instituciones registrales existentes en nuestro país (23), vinculados al Sistema Nacional de los Registros Públicos, discurren entre el sistema declarativo, obligatorio o constitutivo.

EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO

ANTECEDENTES:

- .El **Sistema de los Oficios de Hipoteca** español se hizo extensivo a todas las colonias de América por Reales Cédulas del 8/5/1778 y del 16/4/1783. Resultó un fracaso particularmente por la orientación latina del derecho español, no inscribiéndose el derecho de propiedad, produciéndose la clandestinidad en el tráfico inmobiliario.
- Al inicio de la República se mantuvieron vigentes las normas ibéricas, como así regulaba el Art. 121 de la Constitución de 1823, bajo la condición de que no se opongan a los principios independentistas.
- En el Proyecto del C.C: Peruano de 1835, inspirado en la legislación española, se plantea la existencia de un **Oficio de Hipotecas** en todo pueblo donde exista cabildo y escribano (hoy notario). Este, el notario, estaría a cargo del Oficio llevando dos libros: Uno para extender las inscripciones de hipotecas y otro para las cancelaciones. No propuso la existencia de un libro que inscriba la transferencia de dominio del predio, lo que constituyó una limitación a la facultad de disposición del propietario.
- El C.C. Norperuano de Santa Cruz, inspirado en el Derecho Romano en forma semejante estipulaba que en cada departamento habrá un Oficio de Hipotecas, a cargo de un escribano. La compra-venta debía hacerse bajo condición suspensiva o resolutive y otras alternativas que las partes decidieran, sus efectos estaba arreglado por los principios generales de la convención No prosperó su promulgación

EL C.C. DE 1852 Y LOS OFICIOS DE HIPOTECA.

El primer C.C. que tuvo nuestro país, promulgado en 1852 persistió en los Oficios de Hipotecas, imposibilitando la necesidad de crear un registro público inmobiliario en el que se inscribiera y se publicitara la transferencia y/o constitución de gravámenes sobre inmuebles, lo cual superaría las deficiencias de los Oficios, contrariamente al confirmar la clandestinidad inmobiliaria, resultaba sumamente difícil acreditar el derecho del propietario, generando desconfianza en la inversión inmobiliaria.

LA LEY DEL 15/11/1887 DE CREACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.

- **En 1887** , se presenta al Congreso un Proyecto de Ley de creación de un Registro Inmobiliario, teniendo en consideración el sistema registral australiano conocido como el de Torrens, mediante el cual se propone la **INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA**.
- **El Parlamento** optó por el sistema **DECLARATIVO**, salvo las hipotecas de carácter obligatorio.
- El reordenamiento del país se encontraba en proceso luego de la infausta guerra con Chile, instalándose la primera oficina inmobiliaria en Lima, funcionando a partir del 2/1º/1888, bajo la denominación del **REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**, rigiéndose por lo aprobado en el Congreso el 15/11/1887, cuya autógrafa fue remitida al Ejecutivo para su promulgación, el que se produjo el 28/1º/1888, reglamentada el 10/7/1889, 19 meses después de su aprobación en el Congreso y 17 meses después de su promulgación formal.
- Son sus características:
 - La inscripción de carácter facultativo, salvo la hipoteca con carácter obligatorio.
 - La inscripción del derecho, sin sanear el título, no otorga seguridad. De esta manera se constituyó como un registro titularista donde se inscribían los títulos formales que constituían la realidad extra-registral (escrituras públicas, resoluciones judiciales, administrativas, etc.) Siendo la inscripción un mecanismo de publicidad, mediante asientos que resumían los documentos o títulos formales, debiendo estudiarse los títulos de dominio y los asientos.
 - La inscripción en beneficio absoluto del tercero registral.

INCREMENTO DE INSTITUCIONES REGISTRALES Y LACODIFICACIÓN DEL DERECHO REGISTRAL.

- El 1º/7/1902 se promulga el Código de Comercio, estableciéndose dos Registros Mercantil y de Buques, adicionándolo al Registro de la Propiedad Inmueble, tomando, desde entonces la institución registral con la denominación de **REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y MERCANTIL**
-

